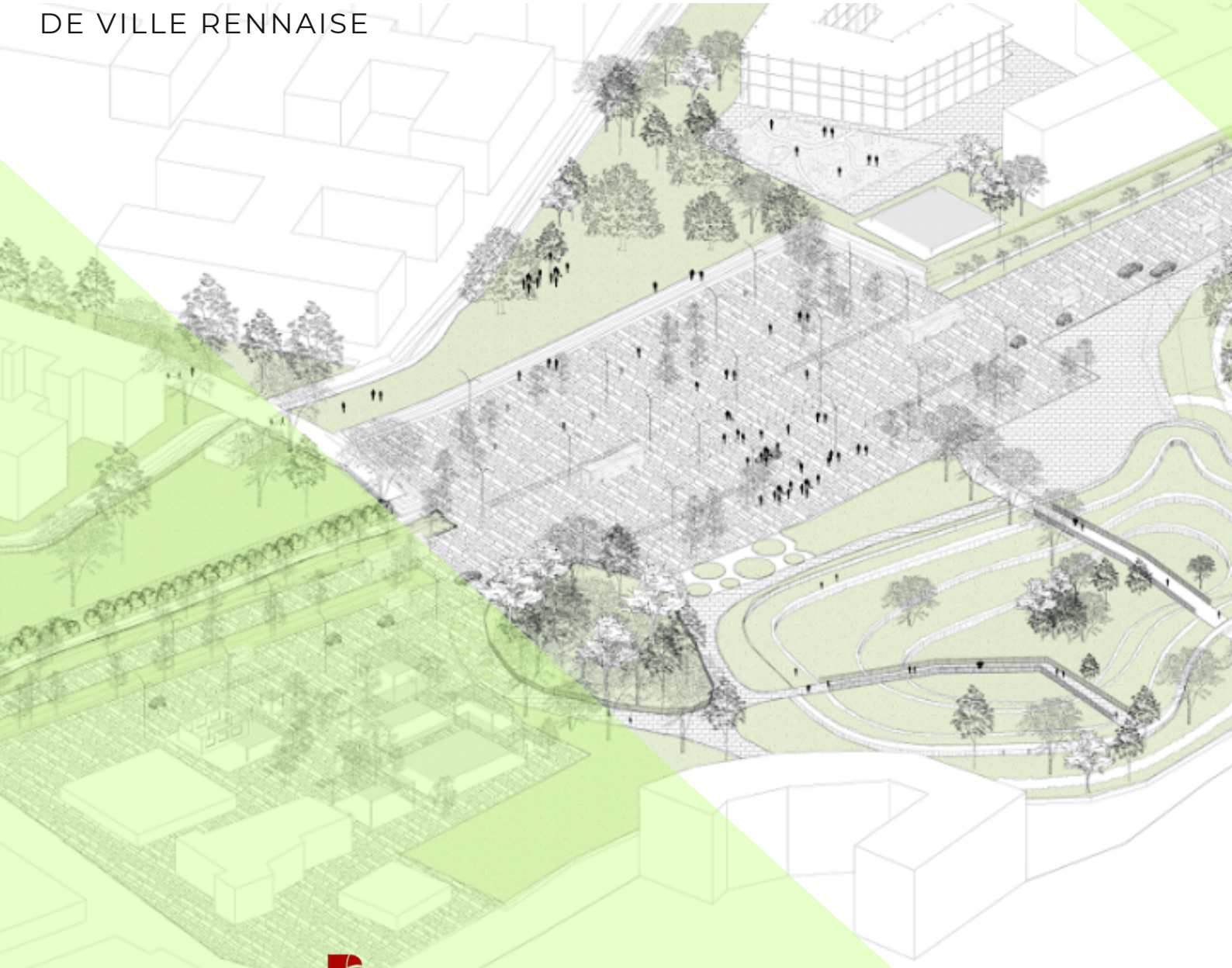
QUARTIER SAINT-SULPICE HORIZON 2050

TRANSFORMATION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ TERTIAIRE EN UN NOUVEAU MODÈLE D'ENTRÉE DE VILLE RENNAISE



SOMMAIRE

INTRODUCTION — 01

CONTEXTE HISTORIQUE — 02

1 DIAGNOSTIC - *UNE ZONE D'ACTIVITÉ TERTIAIRE* — 03

2 DIAGNOSTIC - *UN SITE PROCHE DE LA VÉGÉTATION MAIS FRAGMENTÉ PAR SES AMÉNAGEMENTS* — 06

3 ATOUTS, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET MENACES DE LA ZONE — 10

4 RÉCIT DE VIE DU FUTUR QUARTIER ET ENJEUX — 11

5 MIXER - *PRÉSERVER LE CARACTÈRE TERTIAIRE DU QUARTIER TOUT EN Y INTRODUISANT DE NOUVELLES FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES* — 13

6 OPTIMISER — 17

7 HARMONISER - *RENDRE LE QUARTIER PERMÉABLE* — 18

8 CONCLUSION — 20

9 BIBLIOGRAPHIE — 21

NOTRE ÉQUIPE

INTRODUCTION

«Quel avenir pour ces milliers de mètres carrés de bureaux *disponibles dans la métropole de Rennes ? 220 000 m² de bureaux sont actuellement disponibles dans la métropole rennaise. Face aux transformations du tertiaire et aux instabilités politiques et économiques, ce stock ne cesse de grimper depuis 2022. L'avenir d'une partie de ces bâtiments interroge.»* Tels fut le titre et l'introduction d'un article de Romain LECOMPTE, journaliste de Ouest-France, parut en plein cœur de cette semaine de projet. Une raison de plus qui nous invite urgemment à penser le devenir des zones d'activités tertiaires, dont celle de Saint Sulpice.

Cet espace s'inscrit en effet dans le tissu économique Rennais comme un des nombreux secteurs spécialisés dans le tertiaire. Située en entrée nord-est de la ville, la **ZAE Saint-Sulpice** occupe à elle seule environ 11 hectares. Notre périmètre d'étude d'intervention s'étend quant à lui sur un peu plus de **34 hectares** autour de cette dernière. L'étude de la localisation de la zone d'activité, en entrée de ville, est fondamentale afin de comprendre le rôle de cet espace ainsi que ses enjeux dans la métropole rennaise.

Traditionnellement, une **entrée de ville** est le lieu où s'arrête la campagne et démarre la ville. Cet éloignement avec le centre-ville offre des fonciers à moindre coût et attire les activités économiques et commerciales en recherche de prix attractifs. La conséquence de cette offre foncière plus abordable est la concentration d'une **activité économique** bien spécifique qui limite ainsi la mixité fonctionnelle des usages. En l'absence de logements, les espaces publics sont délaissés et peu développés. Les ZAE étant grandes consommatrices d'espace, on observe alors un **étalement urbain** inévitable et une **concurrence** forte avec le centre-ville historique.
Les entrées de ville permettent la plupart du temps un accès direct par la voiture, créant ainsi un sillon de transport routier important, avec toutes les nuisances que cela implique (sécurité, pollutions visuelles, sonores et de l'air, etc.).

Autant de constats qui font entièrement écho à la ZAE de Saint Sulpice. En effet, cette zone conserve aujourd'hui une attractivité certaine auprès des entreprises, notamment grâce à des loyers plus modérés que dans d'autres pôles métropolitains. Toutefois, sa **monofonctionnalité**, son modèle ainsi qu'une partie de son parc immobilier vieillissant nous invitent à repenser cet espace en perspectives des **enjeux du ZAN**. A proximité immédiate, on observe une juxtaposition d'ambiances très contrastées. D'un côté, la ZAE **tertiaire** marquée par les flux automobiles et des infrastructures routières surchargées en semaine. De l'autre, des espaces **résidentiels** plus calmes mais vivants notamment les week-ends grâce à des équipements de quartier. Les sentiers réservés aux mobilités douces, les différents étangs ainsi que les promenades paysagères offrent une continuité verte couplée à des usages quotidiens forts de la part des retraités, travailleurs, familles, lycéens et joggeurs.

Cette **interface** entre zone d'activité économique, quartier habité et grands paysages naturels fait de Saint-Sulpice un territoire charnière, où l'entrée de ville ne se résume pas à un axe routier majeur et imposant mais devient un **espace de transition métropolitaine à requalifier**.

CONTEXTE HISTORIQUE

UN PAYSAGE PRINCIPALEMENT AGRICOLE (1950 - 1965)

En 1950, le secteur de Saint-Sulpice est entièrement rural. Le sol est structuré par de grandes parcelles agricoles continues, dédiées aux cultures et aux prairies. Le bâti est rare et dispersé, principalement constitué de fermes et de dépendances agricoles. Le réseau viaire est peu dense, composé de chemins ruraux reliant les exploitations. Aucune urbanisation organisée n'est présente et le secteur est encore totalement extérieur à la ville de Rennes.

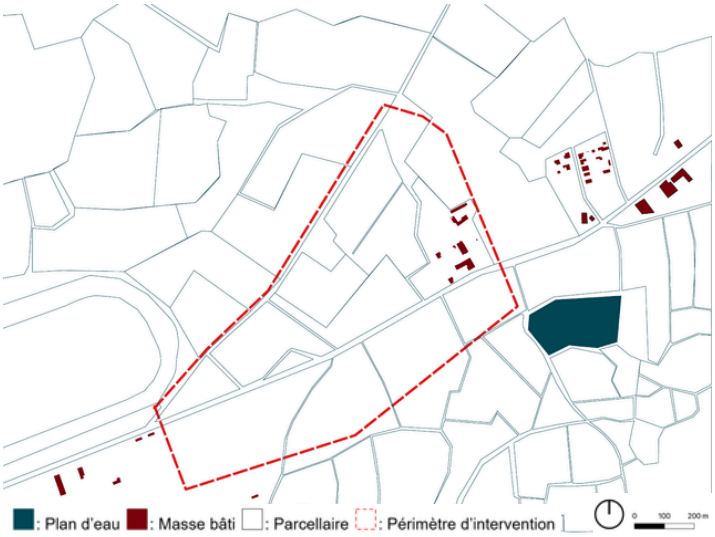


Figure 1. Organisation spatiale agricole du site (1950)

UNE ZONE AGRICOLE SOUS PRESSION D'EXTENSION URBAINE (1975 - 1980)

En 1975, le territoire reste majoritairement agricole mais commence à subir les effets de l'extension urbaine de Rennes. Les grandes parcelles agricoles sont encore lisibles, mais certaines sont entamées par de nouvelles voiries et infrastructures. Le sol devient une réserve foncière stratégique, notamment en lien avec le futur (pour l'époque) développement du campus de Beaulieu et des axes routiers à venir.

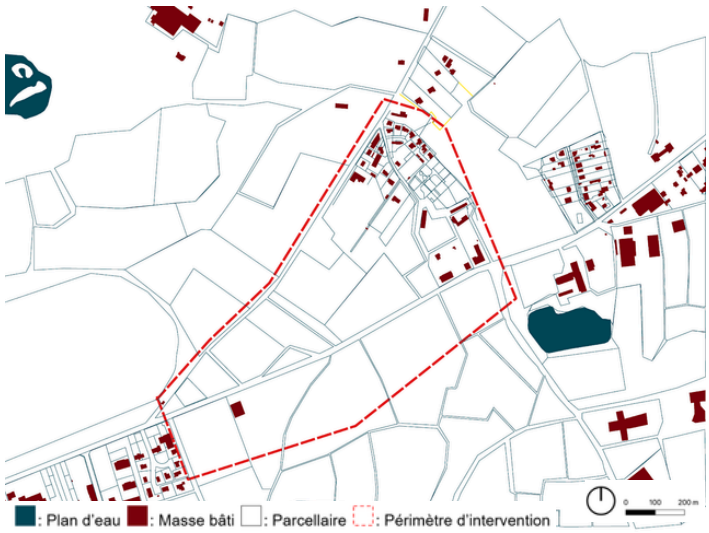


Figure 2. Transition agricole–urbaine du territoire (1975–1980)

TRANSFORMATION EN ZONE D'ACTIVITÉ (2000 - 2005)

Entre 2000 et 2010, la rupture morphologique est nette : les terres agricoles sont largement urbanisées pour accueillir la ZAE Saint-Sulpice. Les grandes parcelles rurales sont découpées en lots plus petits, organisés autour de voiries larges et hiérarchisées. Les typologies d'habitation s'installent et les fonciers sont prêts pour accueillir les tertiaires et les pôles attractifs.

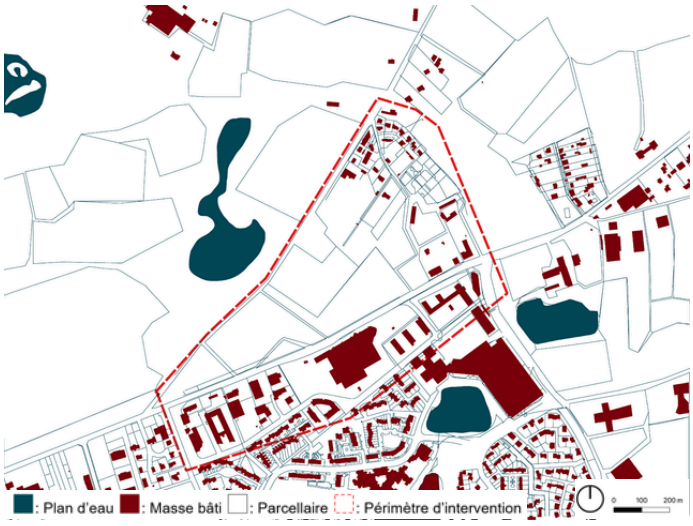


Figure 3. Structuration de la zone d'activité (2000–2005)

UN SECTEUR TERTIAIRE MONO-FONCTIONNEL (AUJOURD'HUI)

Aujourd'hui la zone d'activité Saint-Sulpice est un secteur tertiaire stratégique en entrée nord-est de Rennes, regroupant plus de 3 300 emplois principalement dans les services. Elle se caractérise par un tissu de bureaux dense, structuré mais déjà vieillissant, avec quelques locaux vacants et une attractivité fondée sur des loyers modérés.

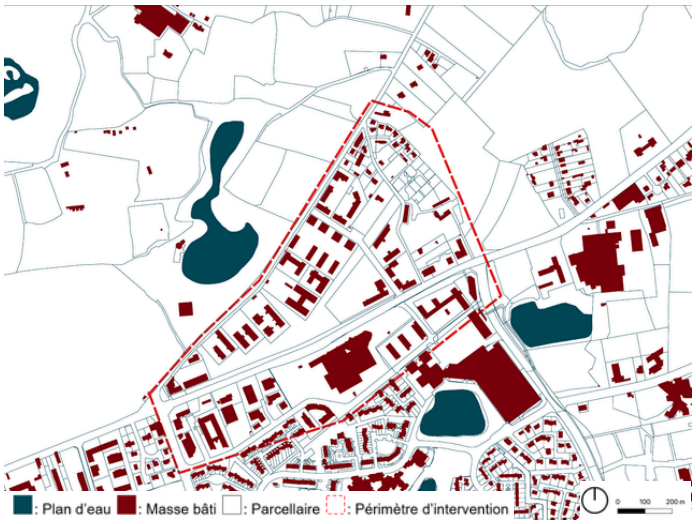


Figure 4. Organisation actuelle de la zone d'activité Saint-Sulpice

La zone est fortement fragmentée par la route de Fougères et par l'omniprésence de la voiture, avec de vastes parkings imperméabilisés occupant une part majeure du foncier. Malgré cela, elle bénéficie d'un environnement paysager remarquable grâce à la proximité immédiate du parc des Gayeulles et à une trame végétale existante.

1.UNE ZONE D'ACTIVITÉ TERTIAIRE EN ENTRÉE DE VILLE

La Zone d'Activité Économique (ZAE) de Saint-Sulpice constitue aujourd'hui un secteur stratégique en entrée nord-est de Rennes. Située à proximité immédiate de la route de Fougères et du parc des Gayeulles, elle se caractérise par une vocation principalement tertiaire , héritée des aménagements des années 1990. Bien que relativement récente, cette zone présente aujourd'hui des enjeux importants liés à l'évolution des formes bâties, à la gestion du foncier et à la transformation des besoins économiques.

1.1 UNE ZONE SPÉCIALISÉ ET FRAGMENTÉ

Saint-Sulpice est avant tout une zone d'emploi. Selon les estimations de l'AUDIAR en 2022, elle regroupe plus de 3 300 salariés répartis dans 110 établissements, traduisant une attractivité économique toujours réelle, confirmant son rôle structurant dans le tissu tertiaire rennais.
L'activité est majoritairement tournée vers le tertiaire avec environ 98% des salariés qui travaillent dans des sociétés de service ce qui souligne le fonctionnement de Saint-Sulpice comme un pôle spécialisé.
A proximité directe de la zone, on retrouve deux espaces accueillant du logement, pavillonnaire au nord-est et collectif au sud. Ces deux quartiers d'habitations sont géographiquement très proches de la ZAE mais pourtant fragmentés et complètement déconnectés une fois sur le terrain.

1.2 UNE ZONE CONTRASTÉE ENTRE SES PÔLES NORD ET SUD

La zone est structurée par une séparation nette induite par la route de Fougères, qui distingue deux ensembles urbains.
La partie sud contient une mixité fonctionnelle et bâtie plus marquée. En effet, ce secteur se distingue par une diversité fonctionnelle importante. Il accueille à la fois des bâtiments tertiaires mais également plusieurs immeubles de logements (entre R+3 et R+5) ainsi qu'un ensemble de commerces et services de proximité.

On y trouve également un immeuble mixte combinant bureaux en rez-de-chaussée et logements en étages, ainsi qu'une concession automobile et son stock de pratiquement 500 véhicules (voir la figure 5 et figure 11). L'ampleur de sa zone d'exposition constitue un élément structurant de la zone sud de la ZAE, contribuant fortement à son emprise foncière et à la faible perméabilité des sols dans le secteur. De plus, l'implantation de cette concession en bordure de la route de Fougères accentue également la dimension automobile dominante et renforce la fonction tertiaire/commerciale du secteur.

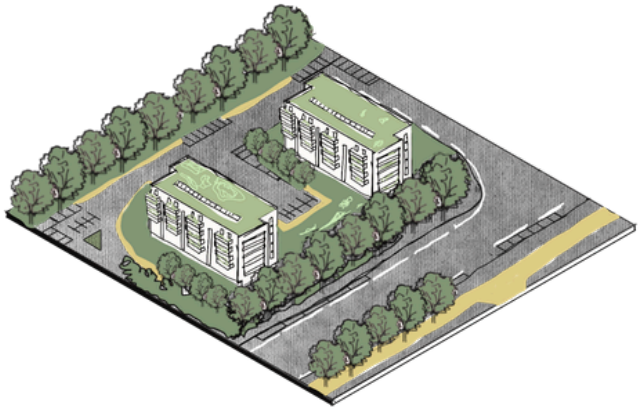


Figure 5. Typo-morphologie des immeubles mixte (Bureaux au RDC + logements en étages)

Plus au sud, vers, l'école élémentaire Jean Rostand, une autre typo-morphologie est un parc habitation, notamment des maisons mitoyennes (Voir figure 6). Elles forment un ensemble distinct et datent principalement des années 1980 à 2000. Elles développent 2 à 3 niveaux, parfois avec combles. Les toitures sont à deux pans en ardoise, souvent équipées de panneaux solaires. La matérialité est en béton enduit, avec des ouvertures simples et des balcons utilisés comme prolongement de l'intérieur. Les parcelles sont plus petites, avec présence de garages, jardins ou cours collectifs. Les desserts se font par des ruelles en bitume bordées de végétation.

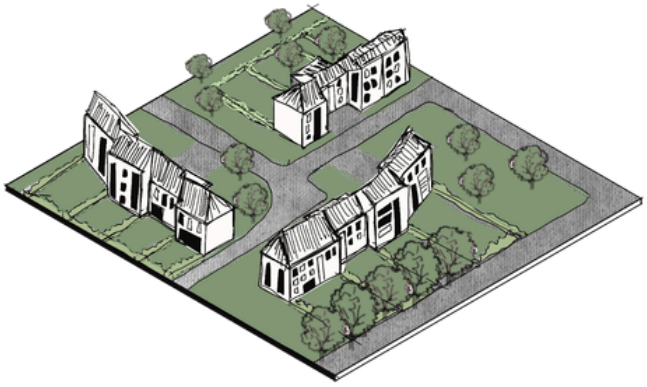


Figure 6 . Typo-morphologie des maisons mitoyennes au sud

À l'inverse, le secteur nord présente une organisation plus uniforme, c'est un secteur spécialisé dans le tertiaire et à proximité directe du parc des Gayeulles. Dominée par des immeubles de bureaux de faible à moyenne hauteur, la majorité du bâti se compose de bâtiments en R+2, complétés par quelques ensembles en R+3 et R+4, dont un intégrant une activité commerciale en rez-de-chaussée. Deux bâtiments supplémentaires sont liés à la restauration et à l'hôtellerie. Ce secteur se situe en interface directe avec un quartier pavillonnaire en pleine mutation, marqué par la transformation de friches et l'arrivée de nouvelles maisons individuelles, renforçant les enjeux de transition entre zone d'activités et tissu résidentiel.

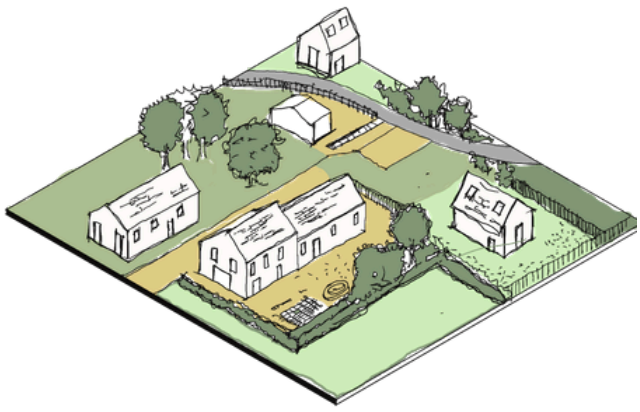


Figure 7. Typo-morphologie des pavillonnaires au nord-est

1.3 UN BÂTI TERTIAIRE STRUCTURÉ MAIS DÉJÀ VIEILLISSANT

Nos observations de terrain ont mis en évidence une zone principalement composée d'immeubles de bureaux construits dans les années 1990, dont les formes urbaines apparaissent aujourd'hui relativement datées. Les bâtiments, souvent de faible hauteur (R+2 à R+4), s'inscrivent dans une logique de campus d'entreprises, structurés par de nombreuses allées ouvertes et arborées.

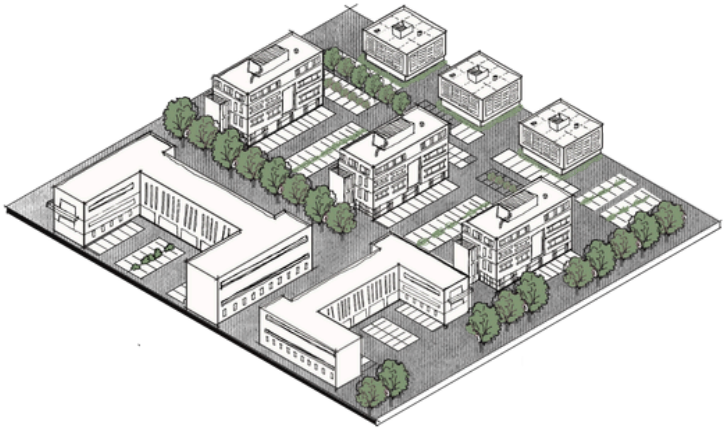


Figure 8. Typo-morphologie de la zone tertiaire au nord

Dans les rez-de-chaussée des bureaux, on retrouve les espaces communs comme les salles de réunion, espaces collectifs, salles de pause ainsi que tous les équipements destinés aux salariés, notamment sur le temps du midi.

Figure 9. Allée située au quartier nord de la ZAE

Malgré un site globalement attractif, plusieurs signaux traduisent une fragilité naissante comme la présence de locaux vacants ou proposés à la location, deux grands bâtiments aujourd'hui inoccupés mais aussi un vieillissement architectural et une obsolescence des formats de bureaux de certains bâtiments. Ainsi, Saint-Sulpice reste dynamique mais n'apparaît plus comme un pôle tertiaire de choix face à la concurrence de secteurs plus récents et mieux desservies par les transports en commun comme ViaSilva ou Atalante.

1.4 UNE ZONE LARGEMENT IMPERMÉABILISÉ, DENSE ET SUJET AUX ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN

L'analyse de l'occupation du sol met en évidence une forte artificialisation du site avec plus de 32 % de notre terrain d'étude en zone imperméable ce qui représente plus de 11 hectares. Cette part importante d'imperméabilisation est notamment liée à la présence massive de bureaux, parkings et voiries internes et caractéristiques des zones tertiaires des années 1990.

Figure 10. Occupation du sol

De plus, aucune consommation foncière supplémentaire n'a été enregistrée entre 2011 et 2023, les enjeux actuels ne relèvent donc pas de l'extension mais plutôt de l'optimisation et de la requalification. Saint-Sulpice dispose ainsi d'un foncier stratégique mobilisable dans une logique de renouvellement urbain.

Ce potentiel ouvre des perspectives importantes pour densifier certains secteurs mais également requalifier les bâtiments vacants, réduire l'emprise du stationnement, renforcer la mixité fonctionnelle et améliorer l'image d'entrée de ville.

L'analyse typo-morphologique du bâti et ses alentours nous démontre cette forte imperméabilisation du sol (voir figure 11). En effet, le centre commercial et le magasin de Renault constituent un pôle attractif important, avec une offre de biens et de services variée. Les bâtiments sont simples dans leur géométrie, souvent en structure légère avec un bardage métallique. Renault se développe principalement sur un niveau, alors que le centre commercial peut atteindre trois niveaux avec des bureaux en étage. Dans les deux cas, l'emprise au sol est large. Le stationnement occupe une grande partie des abords. Les espaces verts sont très limités. On observe quelques assises et des arbres plantés en bacs, mais cela reste ponctuel. L'ensemble donne une image fonctionnelle, tournée vers l'automobile et la fonctionnalité commerciale.

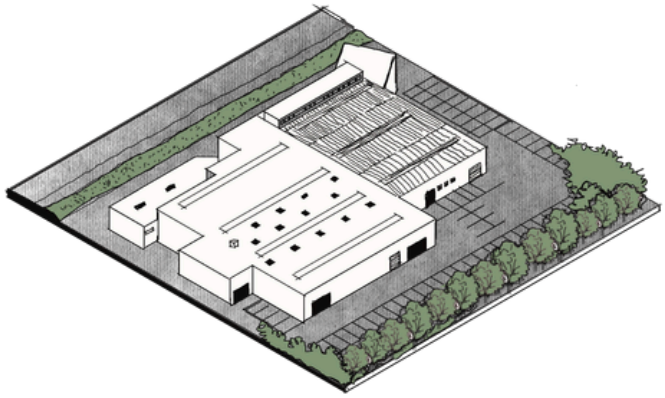


Figure 11. Typo-morphologie des bâtiments commerciaux

Contrairement au secteur sud, le secteur nord-est présente un tissu pavillonnaire ancien qui laisse place à un sol beaucoup plus enherbé (voir la figure 6). Ce secteur se compose de maisons individuelles à toiture à deux pans en ardoise.

Chaque maison est associée à un jardin, une courette permet une mise à distance par rapport à la rue, une clôture et un portail.

2.UN SITE PROCHE DE LA VÉGÉTATION MAIS FRAGMENTÉ PAR SES AMÉNAGEMENTS

La zone d'activité Saint-Sulpice ne se définit pas uniquement par son tissu tertiaire, elle s'inscrit également dans un environnement paysager et naturel remarquable, en proximité directe avec le parc des Gayeulles. Cependant, malgré la présence d'espaces verts et une accessibilité globalement bonne, la zone reste marquée par une forte fragmentation des continuités écologiques et des mobilités douces, au profit de la voiture et des infrastructures routières.

2.1 UNE TRAME VERTE STRUCTURANTE, À RENFORCER DANS UNE LOGIQUE DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Saint-Sulpice bénéficie d'une présence végétale non négligeable au sein même de la zone. L'occupation du sol révèle en effet une part importante de surfaces végétalisées avec notamment 21 % de feuillus et 24 % de pelouses, témoignant d'un paysage relativement ouvert et arboré, en cohérence avec la logique de campus tertiaire.

Figure 12. La Trame Verte et Bleue de la ZAE Saint-Sulpice et ses alentours

La végétation s'organise notamment sous forme de linéaires de haies, qui accompagnent les principales limites du site : le long de la rue Xavier Grall, de part et d'autre, ainsi que le long de la route de Fougères côté parc des Gayeulles. Ces éléments constituent une trame végétale remarquable mais encore discontinue, jouant un rôle important dans la structuration paysagère et la transition avec les quartiers environnants.

Ainsi, l'enjeu majeur réside dans la mise en réseau de ces espaces verts afin de dépasser une végétation d'accompagnement pour construire une véritable continuité écologique et paysagère, à l'échelle de la ZAE et des quartiers alentours. Le paysage de Saint-Sulpice se caractérise par une coexistence singulière entre l'environnement tertiaire et la nature environnante. À proximité immédiate des immeubles de bureaux, les vues s'ouvrent rapidement sur des espaces boisés, des cheminements et les étendues du parc des Gayeulles. Cette transition brutale entre bâti et nature constitue une richesse paysagère forte, mais également un enjeu d'aménagement : le site apparaît comme un espace charnière entre la métropole construite et un paysage naturel structurant, renforçant son rôle d'entrée de ville à requalifier.

2.2 UN PAYSAGE SONORE CONTRASTÉ

L'ambiance sonore varie fortement selon les secteurs. Autour des bureaux, l'environnement reste globalement calme, marqué par le chant des oiseaux et une présence discrète de la rocade en bruit de fond. À l'inverse, la route de Fougères constitue une nuisance majeure, avec un bruit automobile dominant et continu renforçant l'intérêt de repenser cette voirie.

2.3 UNE ACCESSIBILITÉ MULTIMODALE, MAIS UNE DOMINATION PERSISTANTE DE LA VOITURE

La ZAE Saint-Sulpice bénéficie d'un accès routier efficace depuis le centre-ville et les grands axes métropolitains. La route de Fougères constitue l'axe principal d'entrée, connectant directement la zone aux communes voisines telles que Saint-Grégoire ou Cesson-Sévigné. Cette forte accessibilité renforce l'attractivité économique du site, mais contribue également à l'omniprésence des espaces de stationnement dans la zone.

Concernant les transports en commun, la zone est aujourd'hui desservie par plusieurs lignes de bus (voir la figure 13). Au total, 7 arrêts de bus sont présents dans le périmètre d'étude, dont 5 accessibles aux personnes à mobilité réduite.

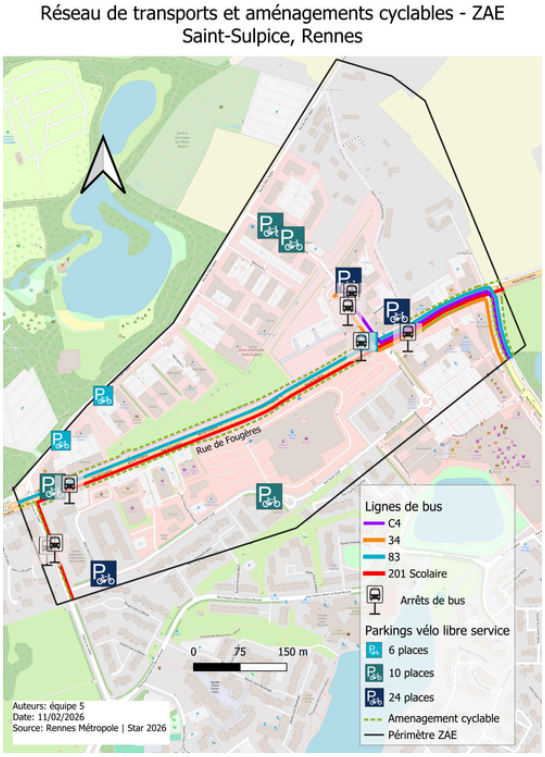


Figure 13. Réseau de transport et aménagements cyclables

À moyen terme, la ligne C4 devrait être remplacée par le futur Trambus T1, offrant un service renforcé et des infrastructures modernisées. Cette évolution représente une opportunité majeure pour renforcer l'accessibilité durable de la zone.

Malgré une infrastructure cyclable existante le long de la route de Fougères, l'offre reste encore insuffisamment structurée en matière de mobilités douces. La zone compte 10 parkings vélo sur voirie, totalisant 130 places, mais ces équipements sont aujourd'hui saturés, alors même que la pratique du vélo est bien visible sur le site.

L'absence de stations de vélos en libre-service Star à proximité immédiate constitue également un frein aux trajets domicile-travail ou interzones.

Les cheminements piétons existent, notamment rue Xavier Grall vers le centre commercial (voir la figure 15), sur la parcelle en face de la route de Fougères avec un ponton et rue du Pâtis Tatelin en direction des Gayeulles. Cependant, ces parcours restent fragmentés et peu lisibles, du fait de la coupure générée par les parkings, les voiries et l'organisation en îlots tertiaires fermés. L'enjeu principal réside donc dans la création de continuités piétonnes et cyclables reliant la zone aux Gayeulles et aux quartiers environnants.

Les véhicules motorisés restent aujourd'hui dominants dans la zone. L'autosolisme y est très marqué : tous les parkings de surface, y compris privés, ainsi que les stationnements le long de la voirie sont remplis en continu (voir figure ci-dessus), malgré la présence de parkings souterrains dans plusieurs ensembles tertiaires.

Figure. 14. Stationnement des voitures dans la zone nord – périmètre de l'étude de Saint-Sulpice

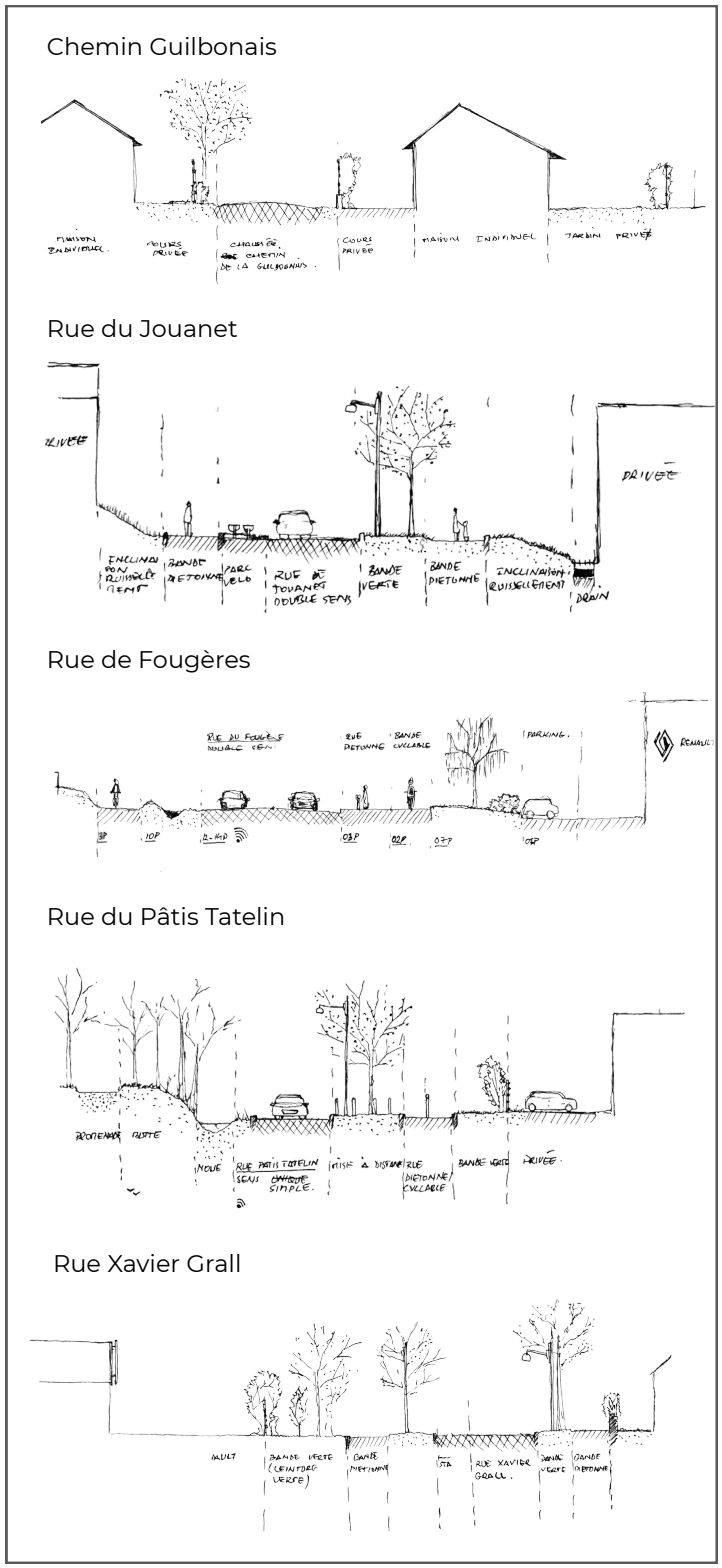


Figure 15. Coupe de voirie existante

Cette occupation soutenue est observable principalement entre 8h30 et 17h30 en semaine.
La cartographie des conditions de circulation un vendredi matin vers 8h (voir la figure 17) confirme cette dynamique. Elle fait apparaître des phénomènes de congestion sur les axes structurants, traduisant l'intensité des flux domicile-travail aux heures de pointe et révélant la dépendance structurelle du site à l'automobile.

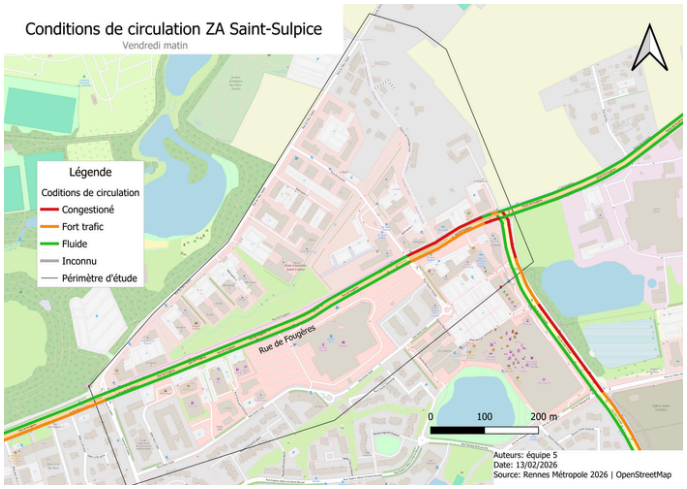


Figure 17. Conditions de circulation de la zone un vendredi matin

2.4 UNE ZONE TERTIAIRE RYTHMÉE PAR LE TEMPS DE TRAVAIL

Un élément particulièrement marqué dans la ZAE Saint-Sulpice, notamment dans sa partie nord tertiaire, est la forte temporalité des usages.

La zone fonctionne avant tout comme un espace de travail, dont l'intensité varie fortement au cours de la journée. Entre 8h30 et 17h30, les flux de salariés structurent l'ensemble du site : les parkings se remplissent rapidement, les cheminements piétons s'activent autour des immeubles de bureaux, et les espaces extérieurs deviennent des lieux de pause informels, notamment à l'heure du midi.

À ce moment, on observe des salariés se dirigeant vers les food-trucks (voir figure 18) ou s'installant dans les espaces calmes en lisière du parc des Gayeulles.

Figure 18. Circulation des salariés et pauses en extérieur dans la ZAE Saint-Sulpice

En revanche, en dehors de ces temporalités professionnelles, la zone se vide et le champ des oiseaux prend le dessus sur les rares véhicules qui empruntent la ZAE. Les soirées, week-ends ou périodes de vacances révèlent un espace peu habité, monofonctionnel, où l'absence d'usages résidentiels ou récréatifs limite l'animation urbaine. Cette chronotopie très marquée souligne ainsi l'enjeu de diversification des fonctions et de réappropriation des espaces publics, afin de faire évoluer Saint-Sulpice vers un quartier d'entrée de ville plus vivant et plus continu dans le temps.

ATOUTS

- Proximité du parc des Gayeulles, poumon vert attractif.
- Présence du centre commercial des Longs Champs, pôle de services dynamique.
- Quartiers résidentiels proches apportant une dimension familiale.
- Zone tertiaire structurée avec de grands ensembles de bureaux et des espaces ouverts arborés.
- Bonne accessibilité (rocade, bus C4 et futur Trambus).

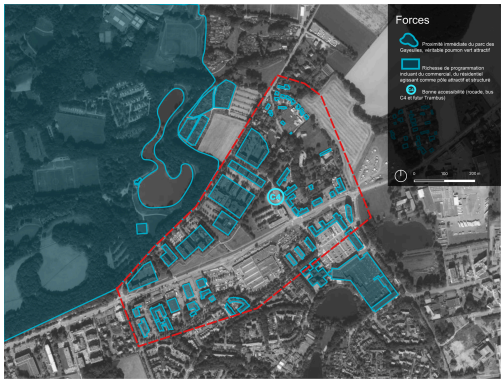


Figure 19. Spatialisation des forces

FAIBLESSES

- Forte emprise de la concession Renault et des parkings : consommation foncière majeure.
- Omniprésence de la voiture et autosolisme : stationnements saturés malgré des parkings souterrains.
- Rupture typomorphologique et architecturale entre pôles nord tertiaire et sud commercial.
- Fragmentation des continuités piétonnes et cyclables (voiries, parkings, îlots isolés)

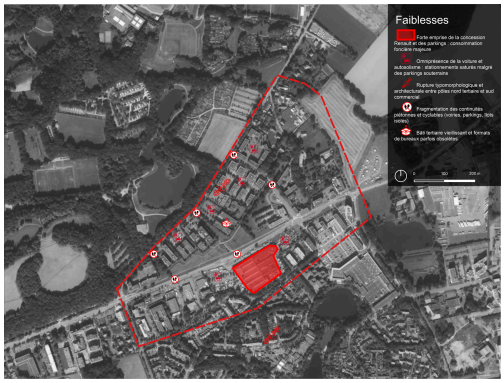


Figure 20. Spatialisation des faiblesses

OPPORTUNITES

- Requalification des dents creuses
- Création d'espaces de pauses à proximité des bureaux.
- Renforcement de la trame verte et bleue en continuité avec les Gayeulles au sein du secteur.
- Requalification de nombreux parkings et réduction de l'emprise automobile.
- Ménagement des toitures végétalisées, productive et fonctionnelle.
- Amélioration du secteur Saint-Sulpice et de son statut d'entrée de ville.
- Importer de la mixité fonctionnelle au sein de la zone et de certains bâtiments.

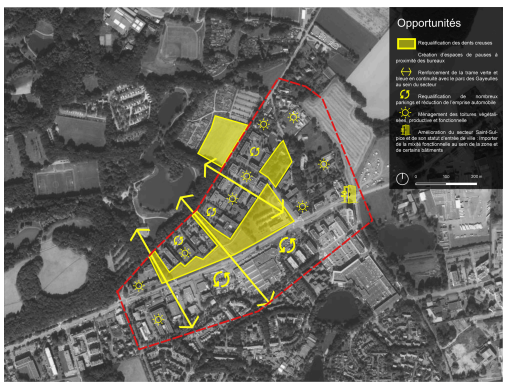


Figure 21. Spatialisation des opportunités

MENACES

- Présence des étangs et zones humides : risque d'inondation et contraintes environnementales.
- Route de Fougères très rapide et dédiée à la voiture : frontière urbaine dangereuse.
- Concurrence d'autres zones tertiaires plus récentes et mieux desservies (ViaSilva, Atalante).
- Maintien d'une zone monofonctionnelle peu vivante hors horaires de bureau.
- Bâti tertiaire vieillissant et formats de bureaux parfois obsolètes.

Figure 22. Spatialisation des menaces

TRANSFORMATION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ TERTIAIRE EN UN NOUVEAU MODÈLE D'ENTRÉE DE VILLE RENNAISE

RÉCIT DE VIE PROSPECTIF DANS LE QUARTIER DE SAINT-SULPICE EN 2050

En **2050**, il traverse Saint-Sulpice presque sans y penser. Ce quartier fait partie de sa vie depuis toujours. Pourtant, lorsqu'il repense à ses débuts, il peine parfois à croire que cet endroit n'était autrefois qu'une zone d'activité tertiaire, structurée par autant de parkings pour voitures que de bureaux. Fraîchement diplômé, il avait décroché son tout premier emploi en 2026 dans l'un des plus grands immeubles de bureaux de la zone. À l'époque, Saint-Sulpice était surtout un lieu de travail, on y venait le matin, on en repartait le soir. Les pauses du midi se faisaient seules, à son bureau et le quartier semblait s'éteindre dès la fin de journée.

Aujourd'hui, il y habite mais les choses ont changé. Avec sa famille, il s'est installé dans un logement fraîchement rénové qui était auparavant un bureau vacant. Il se sent chanceux d'avoir obtenu ce nouveau logement si arrangeant pour lui. Tout est proche, son travail, les services du quotidien, l'école en plein air de ses enfants qui s'installe au cœur du parc des Gayeulles.

Le quartier s'est animé et ce, désormais à toute heure de la semaine. Les rez-de-chaussée sont occupés par des activités, des cafés, des ateliers partagés. Les enfants jouent pendant que les habitants se croisent et discutent. Le parc n'est plus une limite, il s'est ouvert dans chacune des rues du quartier, accessible à pied en à peine quelques minutes peu importe où l'on se trouve. Saint-Sulpice remplit également son rôle d'entrée de ville, connecté au reste de la métropole avec son réseau de transport en commun et de mobilités douces efficace. De plus, la rocade lui permet de rendre visite à ses parents à Fougères pratiquement chaque week-end.

Il sourit en repensant à ses collègues qui ont gardé une tradition, fêter l'arrivée de chaque nouveau stagiaire dans l'une des cantines partagées du quartier. Le midi, c'est un lieu de convivialité entre salariés. Le soir, le même espace devient un restaurant très populaire bien souvent rempli par les habitants du quartier et des alentours.

Saint-Sulpice n'est plus seulement une zone d'activité. C'est devenu un quartier d'entrée de ville exemplaire, où l'on travaille, où l'on habite, où l'on vit. Un morceau de Rennes qui a su se transformer, sans oublier son histoire, mais en inventant un avenir plus harmonieux.

De telles ambitions soulèvent nécessairement de nombreuses interrogations. Comment faire évoluer un site monofonctionnel hérité des années 1990 vers un morceau de ville plus vivant, plus sobre et plus résilient ? Comment transformer une zone tertiaire fragmentée, dépendante de l'automobile et marquée par une forte imperméabilisation, en un quartier d'entrée de ville capable de répondre aux défis contemporains ?

Face aux mutations profondes des modes de travail, aux enjeux climatiques, à la raréfaction du foncier disponible et à la nécessité de construire la ville sur elle-même, notre vision est de faire de Saint-Sulpice un territoire de transition. Un territoire capable de dépasser son statut de simple zone d'activité pour devenir un quartier d'entrée de ville exemplaire, articulant développement économique, qualité urbaine et continuités paysagères. Cette transformation ne peut s'envisager dans une logique d'extension ou de consommation foncière supplémentaire. Au contraire, elle doit s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière et environnementale.

Notre intervention repose ainsi sur **trois grandes intentions complémentaires :**

D'abord, **MIXER** les fonctions et les usages. Saint-Sulpice fonctionne aujourd'hui selon une chronotopie très marquée : active en journée, vide le soir et le week-end. Introduire de nouveaux programmes tels que logements, services, équipements et espaces publics permettrait de faire émerger une urbanité plus continue, un quartier habité et animé, capable de surpasser son ancienne mono-fonctionnalité tertiaire.

Ensuite, **OPTIMISER** la consommation foncière en mutualisant les usages. Il ne s'agit pas seulement de densifier, mais de mieux utiliser l'existant : transformer les poches vides, repenser les stationnements, partager certains espaces entre différents publics selon les temporalités.

Enfin, **HARMONISER** les transitions entre Saint-Sulpice et ses alentours. Située à l'interface entre le parc des Gayeulles, les quartiers pavillonnaires, les polarités commerciales, les grandes infrastructures routières et des champs agricoles, la zone constitue un espace charnière. L'entrée de ville ne peut rester qu'un espace dédié à la voiture, elle doit devenir une séquence urbaine lisible, paysagée, accueillante, reliant plutôt que séparant. Une requalification des continuités piétonnes, cyclables et écologiques est donc essentielle.

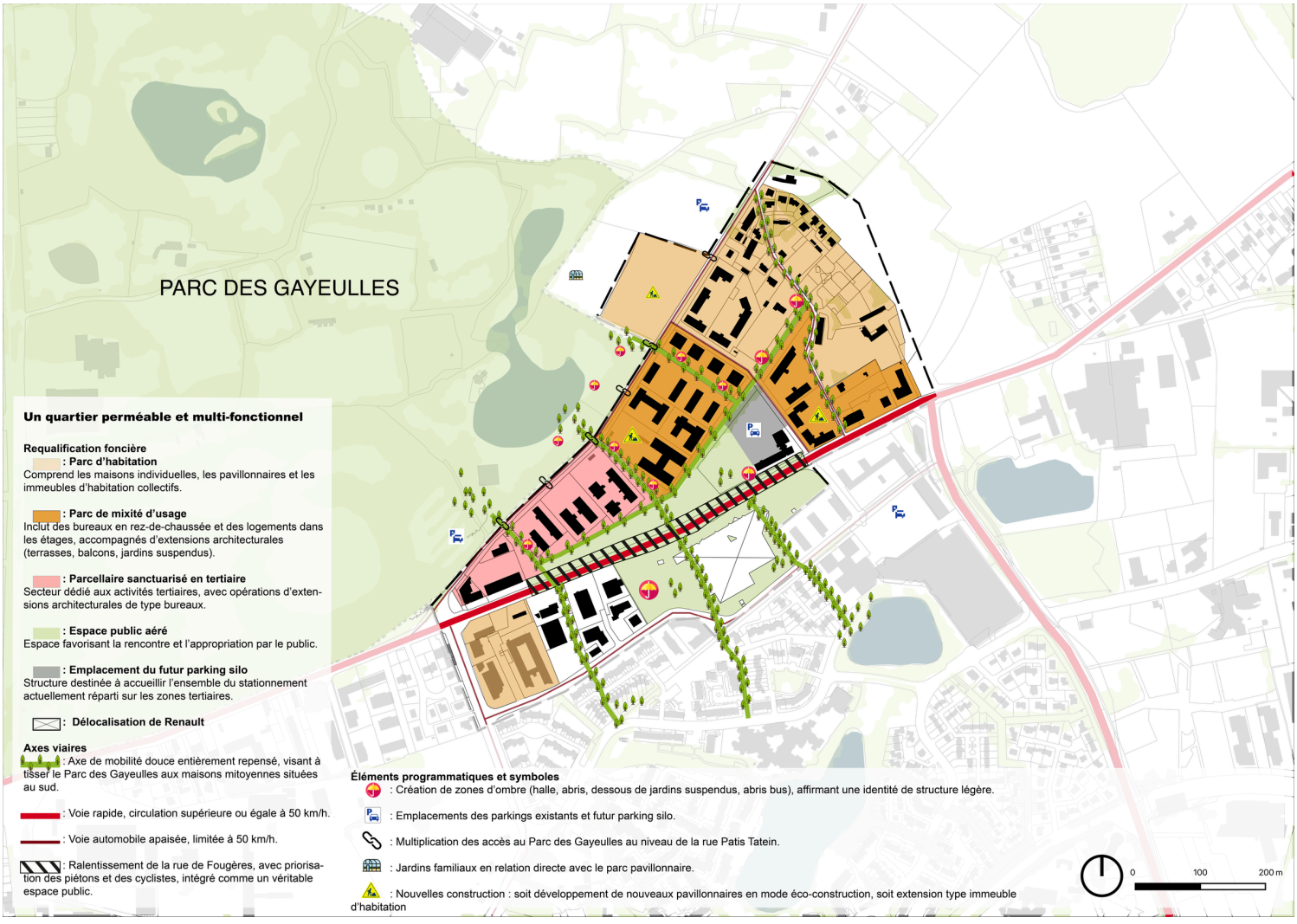


Figure 23. Plan guide de l'aménagement du quartier Saint-Sulpice

MIXER

PRÉSERVER LE CARACTÈRE TERTIAIRE DU QUARTIER TOUT EN Y INTRODUISANT DE NOUVELLES FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES.

Développer une mixité fonctionnelle à l'échelle du bâti

Le projet de transformation des immeubles de bureaux en bâtiments mixant résidentiel et activités tertiaires permet de briser une certaine «monotonie fonctionnelle» du quartier Saint-Sulpice. L'idée est de garder la fonction de bureau pour les rez-de-chaussée des bâtiments de bureau et d'exploiter les étages des bâtiments pour en faire des logements. L'objectif est de développer de l'habitat au sein du quartier afin de rester dans une certaine continuité et harmonisation du site, rendu possible par l'accueil de nouveaux acteurs.

Modernisation des bâtiments du parc immobilier

La transformation du parc immobilier passe par la modernisation des façades des bâtiments qui sont décrits comme vieillissants dans le quartier. La surélévation des immeubles par l'extension sur pilotis contribue à cette modernisation et densifie le bâti existant sans imperméabiliser davantage le sol, restant ainsi dans la logique des enjeux du ZAN et pensé à l'horizon 2050. Cette surélévation apporte également un espace ombragé en pied d'immeubles, ce qui, en plus de contribuer à un meilleur cadre de vie pour les résidents, apporte de la fraîcheur en milieu urbain et lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur qui ne cesseront de s'accumuler avec le changement climatique.

INTRODUIRE UN MODÈLE DE LOTISSEMENT RESPONSABLE

Le projet propose l'aménagement d'un lotissement responsable sur une parcelle d'environ 1,68 hectare, dans un contexte de forte tension immobilière à Rennes et de nécessaire sobriété foncière. Environ cinquante logements y sont envisagés, mêlant habitat individuel et petits collectifs, afin de répondre à la demande tout en assurant une mixité résidentielle. Pensé comme un modèle intermédiaire entre pavillonnaire classique et habitat dense, le quartier privilégie la qualité de vie grâce à de nombreux espaces partagés, jardins et zones de convivialité. Près de 40 à 50 % de la surface sera consacrée aux espaces verts, composés d'essences locales favorisant la biodiversité et la résilience écologique. Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs ZAN en optimisant une zone déjà classée à urbaniser. De plus, les revêtements perméables, la voirie apaisée et la gestion durable des eaux pluviales renforcent son exemplarité environnementale. Enfin, la continuité paysagère avec le parc des Gayeulles et la mutation parallèle de la ZAE permettent d'envisager un bilan écologique globalement neutre, voire positif, en matière d'artificialisation.

Favoriser la diversité végétale et une résiliences écologique grâce à la continuité écologique

Le projet consacre 40 à 50 % de la superficie totale aux espaces verts et jardins partagés. La végétation sera composée d'essences locales variées, favorisant la biodiversité et la résilience écologique (prairies fleuries, haies...). Une coulée verte viendra relier le parc des Gayeulles à la ZAE afin de renforcer la trame verte du territoire. Enfin, l'harmonisation paysagère avec le parc des Gayeulles, la modération des hauteurs bâties et la préservation d'une trame verte pour garantir une intégration respectueuse et exemplaire.

Encourager la mutualisation des espaces au sein du quartier

Ce lotissement se situe à mi-chemin entre le pavillonnaire traditionnel et l'habitat collectif. Il se distingue par sa qualité de vie, sa sobriété foncière et sa cohérence urbaine fondée sur la valorisation des espaces partagés plutôt que des grandes parcelles individuelles. Des jardins partagés, espaces de détente et un mobilier urbain adapté viendront renforcer la convivialité de vie du quartier.

Choisir des revêtements durable

Une voirie apaisée (zone 20–30 km/h) et les revêtements perméables contribueront à la gestion des eaux pluviales et à la qualité paysagère. Les parkings seront aménagés selon le même principe pour minimiser l'artificialisation et réduire l'impact environnemental à long terme, avec la possibilité d'utiliser le parking existant à proximité pour éviter toute nouvelle construction.

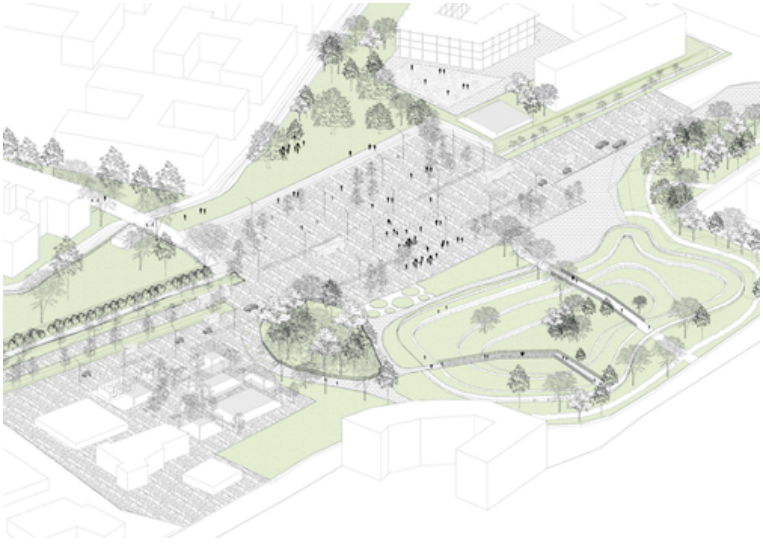


Figure 24. Axonométrie de la future place publique au coeur de Saint-Sulpice

DÉLOCALISER LA CONCESSION AUTOMOBILE RENAULT POUR RÉALISER UNE PLACE PUBLIQUE

Libérer de l'espace au centre du quartier

Aujourd'hui les places de stationnement utilisent un espace conséquent au sein de la ZAE Saint-Sulpice, en particulier le parking du garage Renault qui monopolise 3 hectares de la surface au sol des 20 hectares de la zone et s'apparente ainsi au véritable «point noir» du quartier, caractéristique de rupture urbaine. Par conséquent la transformation de la zone commence en premier lieu par la délocalisation de ce garage Renault dans le but de libérer de l'espace et d'utiliser cette parcelle vide pour en faire une place publique centrale en tant que «cœur du quartier». La transformation de Saint-Sulpice en quartier d'entrée de ville passe par la création d'une véritable centralité urbaine. Le nouvel aménagement de cet espace s'apparente ainsi à un «trait d'union écologique» afin de créer un corridor biologique et urbain continu pour relier les zones résidentielles au sud et le parc des Gayeulles au nord. Utiliser cet espace de manière à mixer les usages permettra également d'apporter une certaine «symétrie» au quartier en reflétant les espaces verts déjà présents au nord de la route de Fougères qui s'inscrivent dans la continuité écologique du parc de Gayeulles plus au nord.

Faire de la nouvelle place un lieu multifonctionnel

L'aménagement d'une place publique au cœur du site permettrait de structurer le quartier autour d'un espace commun, à la croisée des bureaux, commerces, écoles et logements. Cette place deviendrait un lieu de vie intergénérationnel, accueillant aussi bien les salariés en pause que les familles et habitants du secteur. En offrant un espace de rencontre et de convivialité, elle renforcerait l'attractivité du quartier au-delà des seules heures de bureau.

Ainsi, Saint-Sulpice évoluerait vers un morceau de ville plus animé, identifiable et habité. Cette place centrale est organisée de manière à créer une cohérence entre espace de détente, de loisirs, de restauration, de commerce et de pédagogie afin d'encourager la mixité d'usage et une fréquentation intergénérationnelle.

Des aménagements pensés pour encourager une fréquentation régulière

La zone d'activité actuelle n'offrant pas de réel endroit agréable où rester assis, cette place permettra de rendre le quartier attractif tout en offrant une nouvelle centralité aux habitués du quartier. Pour encourager les usagers à rester et flâner dans le quartier, il est essentiel de développer des aménagements adaptés à la vie quotidienne.

L'installation de mobilier urbain (bancs, poubelles, lampadaires) contribuerait à rendre l'espace public plus confortable, plus accueillant et plus vivant. L'installation d'un bassin de rétention et d'assises autour de celui-ci permet d'ajouter un espace naturel supplémentaire, de contribuer à la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques de crues, éléments à prendre en considération dans une zone comme la ZAE Saint-Sulpice qui comporte de nombreuses noues et plusieurs étangs.

Des aires de jeux éco-responsables construites avec des matériaux en bois et un sol drainant de copeaux de bois pourront être installés. Cet espace ludique sera accompagné de dispositifs pédagogiques interactifs afin de sensibiliser les enfants aux enjeux du changement climatique. Ces équipements favorisent une appropriation progressive du quartier par ses habitants et ses salariés. En rendant l'espace public plus qualitatif, Saint-Sulpice pourrait devenir un lieu où l'on ne fait pas que passer, mais où l'on reste.

Implanter des commerces de proximité autour de la place

Le développement de commerces de proximité est indispensable pour faire émerger une urbanité plus continue à Saint-Sulpice. L'installation d'un café ou de petits services en rez-de-chaussée favoriserait les échanges, les rencontres et l'animation quotidienne de la place centrale. Ces commerces contribueront à rendre le quartier attractif non seulement pour les salariés en journée, mais aussi pour les habitants en soirée et le week-end. En diversifiant les usages, cela va réduire la sensation de vide hors des horaires de bureau. Cette action renforcerait ainsi la mixité fonctionnelle et la vitalité urbaine du nouveau quartier d'entrée de ville.

Créer une halle emblématique au centre du quartier

La mise en place d'une halle centrale constituerait un signal fort pour affirmer l'identité du nouveau Saint-Sulpice. Cet équipement pourrait accueillir des marchés, des événements, des espaces partagés ou des activités culturelles, renforçant ainsi l'animation du quartier tout au long de la journée. En devenant un lieu emblématique, la halle participerait à la création d'un cœur de quartier fédérateur, à la fois pour les salariés, les habitants et les visiteurs. Elle offrirait une nouvelle attractivité, complémentaire du parc des Gayeulles et des activités tertiaires. Ainsi, la halle permettrait de transformer une zone monofonctionnelle en un quartier vivant et structuré.

Une nouvelle centralité dans le quartier

L'instauration de liaisons douces reliant les zones résidentielles au sud du quartier à cette place facilite l'accueil des populations résidant dans le quartier, en plus de rendre la place attractive.
La localisation de la place est judicieuse : elle se situe à la croisée de la zone tertiaire au nord-ouest, la zone mixant résidentiel et bureaux au nord, quartiers pavillonnaires au nord-est, le centre-commercial des Longchamps au sud-est et la zone résidentielle au sud. Cette zone résidentielle présente une vie de quartier et associative riche, avec l'école élémentaire, la crèche municipale et le gymnase Jean Rostand, des jardins partagés, l'EPI des Longs Champs, des aires de jeux, un skate park et la promenade Marcel-Henri Lebouc le long des étangs des Longchamps au sud. La nouvelle place s'inscrit donc dans une continuité urbaine et écologique importante, et s'appuie sur une vie associative de quartier déjà existante.

RÉUTILISER L'EXISTANT POUR RENDRE LE QUARTIER VIVANT

Passer d'une zone froide et impersonnelle à un quartier vivant et solidaire

Le remplacement de l'image de «zone grise monofonctionnelle» de la zone d'activité actuelle par un quartier vivant et solidaire sera rendu possible par l'implantation d'une Maison de Quartier. Cette Maison de Quartier sera implantée en utilisant le bâtiment actuel de SFR, en délocalisant les activités de SFR mais en conservant le bâtiment tel qu'il est aujourd'hui et remis au goût du jour. Ce choix de réutilisation du bâti existant permet d'avoir un impact environnemental moindre et de garder une logique en accord avec les grands enjeux du ZAN. Cette Maison de Quartier deviendra par la suite un point d'ancrage de la vie sociale et associative du quartier en offrant plusieurs espaces aux usages mixtes.
Avec une salle polyvalente, une cantine-restaurant, des espaces de détente, un espace bibliothèque, mais aussi des usages particuliers, l'idée est d'offrir un espace dédié à la vie associative mais aussi de développer une réelle identité de quartier grâce à la localisation et la hauteur du bâtiment, visible de loin avec ses trois étages, et situé en entrée de ville.

Créer une ferme urbaine qui connecte l'interface ville-campagne et les zones pavillonnaires

La proximité du Parc de Gayeulles et les quartiers pavillonnaires au nord du quartier rendent l'installation d'une ferme urbaine propice à côté de la Maison de Quartier. Ce projet utilise la situation géographique du quartier à l'interface entre la ville et la campagne, et sera pensé comme un équipement de proximité pour sensibiliser les habitants à l'agriculture durable. Cette ferme marquerait davantage l'identité et l'attractivité de quartier, et, associée à la Maison de Quartier, permettrait de renforcer la vie sociale et associative du quartier Saint-Sulpice, tout en s'inscrivant dans la continuité du paysage de campagne urbaine présent à l'est de la zone.

L'idée est d'offrir aux résidents un espace de bien-être pensé dans le même esprit que le parc de Gayeulles mais situé directement au cœur d'un espace multifonctionnel et d'entrée de ville. Cette connexion ville-campagne préserve l'équilibre du quartier St Sulpice avec les zones pavillonnaires, en proposant une transition douce qui respecte la biodiversité locale.

OPTIMISER

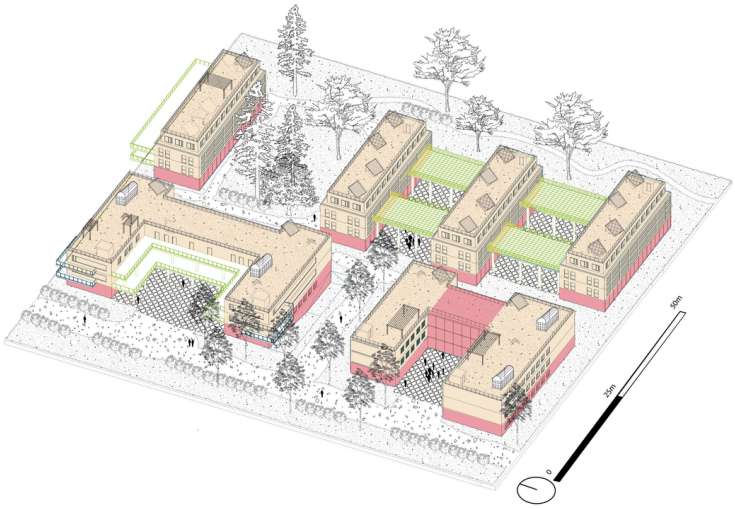


Figure 25. Axonométrie du quartier nord

RDC aménagés pour accueillir des bureaux
Logements en plusieurs typologies (T1 à T4)
Extensions en prolongement extérieur des logements (jardin suspendu, passerelle et terrasses)
Sol enherbé
Chemin piéton en terre
Panneau Solaire
Serre pour jardinerie sur toit (collectif)

Les toitures des bâtiments pour une nouvelle ressource urbaine

La ZAE Saint-Sulpice possède un grand nombre de bâtiments tertiaires aux toitures plates aujourd'hui sous-utilisées. Mobiliser ces surfaces constitue une opportunité majeure pour optimiser le foncier disponible tout en respectant la logique du ZAN. L'installation de toitures végétalisées combinées à des panneaux photovoltaïques, permettrait de renforcer la présence de nature en ville, de protéger la biodiversité urbaine et de réduire les îlots de chaleur. Ces aménagements amélioreront directement le confort et le bien-être des usagers dans une zone très minérale. Enfin, certaines toitures accueilleront des serres urbaines ou des formes d'agriculture urbaine, transformant ces espaces invisibles en véritables supports de production et de résilience.

Le stationnement des véhicules sur l'ensemble du quartier

Le stationnement constitue aujourd'hui l'un des principaux enjeux de la ZAE Saint-Sulpice, marqué par une omniprésence de parkings en surface occupant une part considérable du site. La création d'un parking silo mutualisé, implanté à l'intérieur du bâtiment en « L » de SFR, permettra de regrouper les véhicules des entreprises mais aussi des foyers dans un équipement compact et structurant. Avec une emprise d'environ 2 930 m², un parking R+3 pourrait accueillir jusqu'à 400 à 440 places, tout en libérant de vastes espaces au sol. En réservant environ 5 % des places au covoiturage, le projet encourage également des pratiques plus sobres et collectives. Couplé au maintien des parkings souterrains existants de chaque bâtiment tertiaire, ce dispositif répondrait au flux important de voitures venant de la périphérie, tout en limitant leur pénétration vers le centre-ville grâce à une intermodalité renforcée avec les transports collectifs et mobilités douces.

Les anciens parkings en plein air bientôt en friche

Les anciens parkings de surface représentent aujourd'hui de vastes zones artificialisées, souvent désertées en dehors des heures de bureau. Leur requalification constitue un levier essentiel pour transformer la zone tertiaire en un quartier mixte et habité. Ces espaces déjà imperméabilisés peuvent accueillir de nouveaux logements, des équipements ou des espaces verts au cœur des îlots, sans consommer de nouvelles terres naturelles. Cette stratégie permettrait à la fois de densifier intelligemment, de renaturer certains secteurs et de réduire l'impact paysager et écologique du stationnement. En supprimant progressivement ces parkings en plein air, Saint-Sulpice pourrait gagner en continuité urbaine et en cohérence entre ses différentes polarités.

HARMONISER

DÉVELOPPER DES CONTINUITÉS DE LA TRAME VERTE EXISTANTE

Le projet de la Trame Verte de la ZAE Saint-Sulpice à Rennes vise à créer quatre continuités écologiques reliant le parc des Gayeulles au site : deux passages traversant la rue de Fougères et la rue Xavier Grall, ainsi qu'un corridor franchissant le parc de mixité d'usage, et l'un franchissant le parc public jusqu'au point d'eau des Longchamp. Ces continuités seront matérialisées par un cheminement piéton et une piste cyclable intégrés à une palette végétale diversifiée structurée en strates comprenant une canopée haute (arbres de grand développement), une strate arborée intermédiaire (arbres de moyen développement), des arbustes et des plantes couvre-sol. Cette structure végétale constitue un corridor écologique fonctionnel qui facilite à la fois les mobilités humaines et la circulation des espèces animales et végétales.

Intérêt des continuités écologiques

La Trame Verte est définie comme « un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques visant à enrayer la perte de biodiversité » dans les politiques publiques françaises d'aménagement du territoire, assurant ainsi les mouvements nécessaires au cycle de vie des espèces (se nourrir, se reproduire, migrer) face aux obstacles créés par l'urbanisation et les infrastructures anthropiques (Ministères écologiques, 2023). Ces continuités sont conçues pour réduire la fragmentation des habitats, favoriser les échanges génétiques et améliorer la résilience des populations non humaines aux changements globaux (climat, pressions anthropiques) (OFB, s.d).

Apporter des bénéfices pour les humains

Au-delà de ces bénéfices écologiques, l'intégration de continuités écologiques en milieu urbain apporte des avantages significatifs pour les populations humaines. La présence d'espaces verts et de corridors végétalisés améliore la qualité du cadre de vie, facilite l'accès à la nature en ville, définie comme l'ensemble des éléments naturels et semi-naturels intégrés aux tissus urbains et offre des bénéfices mesurables pour la santé physique et mentale, notamment via la réduction du stress, l'encouragement de l'activité physique (marche, vélo) et l'amélioration de la qualité de l'air. Ces espaces contribuent également à renforcer les liens sociaux et l'appropriation des espaces publics tout en favorisant des mobilités douces sécurisées (DRIEE, 2018).

Favoriser la diversité végétale et résilience écologique

La diversité des essences végétales (arbres, arbustes, plantes basses) est un élément clé de la résilience écologique et des services écosystémiques rendus par ces trames. Une végétation diversifiée augmente la complexité structurelle de l'écosystème et favorise une plus grande richesse biologique, ce qui améliore les fonctions écologiques telles que la pollinisation, la régulation du microclimat, la capacité d'adaptation face aux stress environnementaux et la fourniture d'habitats pour une grande variété d'organismes. Les études montrent que l'intégration d'arbustes avec les arbres en milieu urbain augmente l'abondance et la diversité des invertébrés, essentiels aux réseaux trophiques, et que la diversité spécifique permet une meilleure résilience des peuplements face aux maladies et aux perturbations (Sharmin et al, 2024).

Organiser les strates végétales et choix des essences

Dans cette perspective d'amélioration de la diversité des habitats, la superposition d'une canopée haute, d'une strate arborée intermédiaire, d'une strate arbustive et d'un couvert bas permet de recréer une organisation proche des milieux naturels.
La strate arbustive reposera sur la mise en place de haies vives indigènes composées notamment de chèvrefeuille, des haies, de noisetier, d'aubépine et d'églantier. Ces espèces jouent un rôle essentiel dans la continuité écologique en offrant abris, sites de nidification et ressources alimentaires pour l'avifaune, les insectes pollinisateurs et les petits mammifères. Elles participent également à la structuration paysagère du corridor en créant une transition entre les espaces de circulation et les zones plus densément arborées.

La strate arborée intermédiaire, composée d'arbres de moyen développement atteignant environ 8 à 15 mètres, pourra intégrer l'érable champêtre, le merisier, l'alisier blanc et l'érable à feuilles d'obier. Ces essences indigènes présentent une bonne tolérance aux conditions urbaines et contribuent à diversifier les floraisons et fructifications, renforçant ainsi l'intérêt écologique et paysager du site (Yverdons-les-Bains, s.d).

La canopée haute sera assurée par des arbres de grand développement. Pour des hauteurs comprises entre 16 et 25 mètres, le tilleul à petites feuilles et l'aulne glutineux pourront être mobilisés, tandis que des essences dépassant 25 mètres telles que le chêne pédonculé, le chêne sessile, le pin sylvestre, le saule blanc, l'érable plane et l'érable sycomore structureront durablement le paysage. Ces arbres contribuent fortement au stockage de carbone, à l'ombrage et à la régulation microclimatique par évapotranspiration, tout en constituant des habitats pérennes pour de nombreuses espèces.

Choisir des revêtements durables (matériaux meubles minéraux)

Concernant les revêtements du cheminement piéton et de la piste cyclable, plusieurs solutions de matériaux meubles minéraux peuvent être envisagées en cohérence avec les objectifs écologiques et paysagers du projet. Les granulats présentent des caractéristiques variables selon leur nature et leur granulométrie. Des matériaux homogènes offrent un rendu esthétique soigné, tandis que des mélanges plus hétérogènes, associant fractions grossières et fines, gagnent en cohésion dans le temps.
Parmi les solutions envisageables figurent le granite concassé de type Gorrh, apprécié pour son intégration paysagère et sa stabilité après compactage, les mélanges argilo-calcaires adaptés aux cheminements forestiers et aux voies cyclables secondaires, ou encore des graviers roulés ou concassés dont les propriétés varient en termes de perméabilité et de résistance (Plante et cité, 2021).
Le recours à des revêtements perméables apparaît particulièrement pertinent dans le cadre d'un corridor écologique, car il favorise l'infiltration des eaux pluviales, limite le ruissellement et contribue à la recharge des sols. Le choix définitif pourra être ajusté en fonction des contraintes d'usage, de fréquentation et d'entretien, tout en maintenant une cohérence avec l'identité paysagère et écologique du site.

Le croquis ci-dessous propose une représentation type d'un chemin pouvant être aménagé dans le projet

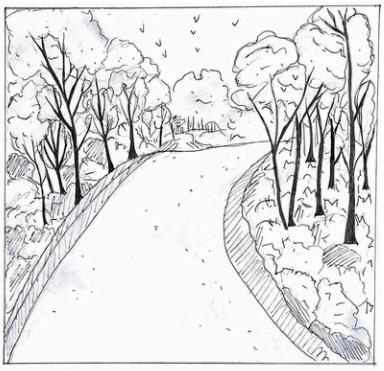


Figure 26. Croquis d'un chemin végétalisé

REPENSER LES DÉPLACEMENTS VERS ET AU SEIN DU NOUVEAU QUARTIER SAINT-SULPICE

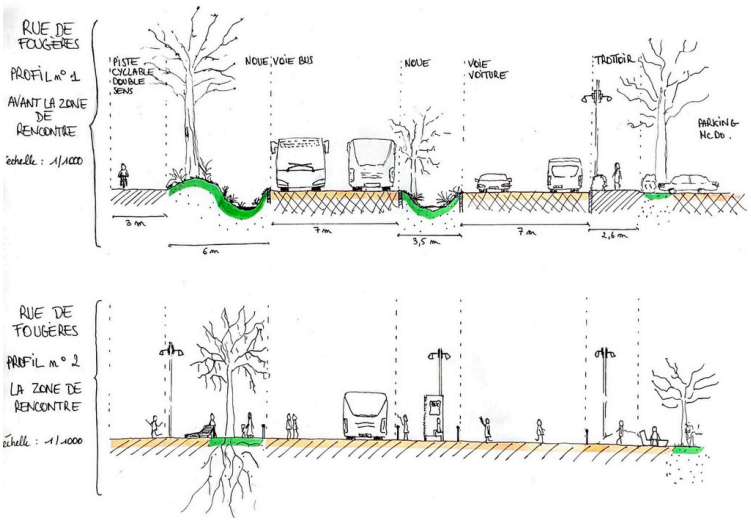


Figure 27. Coupe avant-après de la voirie

Le quartier de Saint-Sulpice est aujourd'hui fortement dépendant de la voiture, avec une congestion marquée sur la route de Fougères et des flux automobiles dominants. L'objectif est donc de diversifier les modes de déplacement afin de réduire l'autosolisme, limiter la pollution et améliorer la qualité de vie. Cela passe notamment par la réservation de deux voies au futur tram-bus, renforçant l'efficacité des transports collectifs. En favorisant des alternatives crédibles à la voiture individuelle, le quartier pourra devenir plus accessible, plus apaisé et mieux intégré dans la métropole rennaise. Cette transformation constitue une condition essentielle pour faire de Saint-Sulpice une véritable entrée de ville durable.

Créer une zone de rencontre au coeur du site

Afin de transformer la zone d'activité en quartier vivant, il est nécessaire de prioriser la déambulation des piétons. L'aménagement d'une zone de rencontre, prioritaire pour les piétons, permettra de ralentir les flux et de sécuriser les traversées, aujourd'hui dangereuses notamment autour de la route de Fougères.

L'usage de pavés au sol, la réduction de la vitesse et la requalification des voiries contribueront à modifier l'ambiance urbaine, en passant d'un espace routier à un espace public Cette centralité deviendra un lieu structurant du quotidien, favorisant les échanges entre salariés, habitants et usagers du quartier. Ainsi, Saint-Sulpice pourra dépasser son fonctionnement monofonctionnel pour devenir un quartier animé et habité.

Encourager la déambulation et les mobilités douces

Le renforcement des mobilités douces constitue un levier majeur pour reconnecter les différents secteurs du site, aujourd'hui fragmentés par les parkings et autres infrastructures routières. La création de cheminements piétons et cyclables continus permettra une circulation plus fluide, sécurisée et agréable, tout en reliant directement le parc des Gayeulles aux autres espaces verts et aux polarités du quartier. De nouveaux équipements, tels que des parkings vélos renforcés et l'installation d'une station STAR en libre-service, encourageront l'usage quotidien du vélo. En réduisant les discontinuités et en redonnant une place centrale à la marche, le quartier deviendra plus accessible à tous. Cette action participe ainsi à une transformation profonde de Saint-Sulpice vers un modèle urbain apaisé, écologique et inclusif.

CONCLUSION

Ainsi, mixer pour optimiser en harmonisant le tout constitue la logique centrale de notre projet d'aménagement. Il ne s'agit pas de transformer Saint-Sulpice par simple ajout de nouvelles fonctions, mais bien d'imaginer un nouveau modèle de quartier d'entrée de ville métropolitaine : un espace mixte, résilient, mieux connecté à son environnement et inscrit dans une dynamique de transition durable.

BIBLIOGRAPHIE

- Construction21.org. s. d. « L'entrée de ville, la 1ère clé pour une harmonie d'ensemble. » Consulté le 12 février 2026. https://www.construction21.org/france/articles/h/l-entree-de-ville-la-1ere-cle-pour-une-harmonie-d-ensemble.html.

- « La Trame verte et bleue | Office français de la biodiversité ». s. d. Consulté le 12 février 2026. https://ofb.gouv.fr/la-trame-verte-et-bleue.

- Nature en Ville. 2019. « Paysage et biodiversité. » Consulté le 12 février 2026. https://www.nature-en-ville.com/sites/nature-en-ville/files/document/2023-07/brochure_paysage_et_biodiversite_vdef_2019%5B1%5D.pdf

- « Quel avenir pour ces milliers de mètres carrés de bureaux disponibles dans la métropole de Rennes ? » s. d. Consulté le 12 février 2026. https://www.ouest-france.fr/economie/entreprises/quel-avenir-pour-ces-milliers-de-metres-carres-de-bureaux-disponibles-dans-la-metropole-de-rennes-a6662c0c-0757-11f1-9c0a-f496d01f0cae.

- Sharmin, Mahmuda, Mark G. Tjoelker, Manuel Esperon-Rodriguez, et al. 2024. « Urban greening with shrubs can supercharge invertebrate abundance and diversity ». *Scientific Reports* 14 (1): 8735. https://doi.org/10.1038/s41598-024-58909-8.

- « Trame verte et bleue | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique ». s. d. Consulté le 12 février 2026. https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/trame-verte-bleue.

- Ville d'Yverdon-les-Bains. s. d. « Essences recommandées. » Consulté le 12 février 2026. https://www.yverdon-les-bains.ch/fileadmin/documents/ylb/Travaux-Environnement/pdf/Essences_Recommandees.pdf.