

QUARTIER SAINT-SULPICE

Groupe 5 - DEMAYE Julien, Gautier Laura, Guerin Maxence, Hamon Sidonie, LE BELLOUR Athénaïs, RANOMENJANAHARY Tokiniaina Sylvio et VILLAFUERTE Guadalupe.

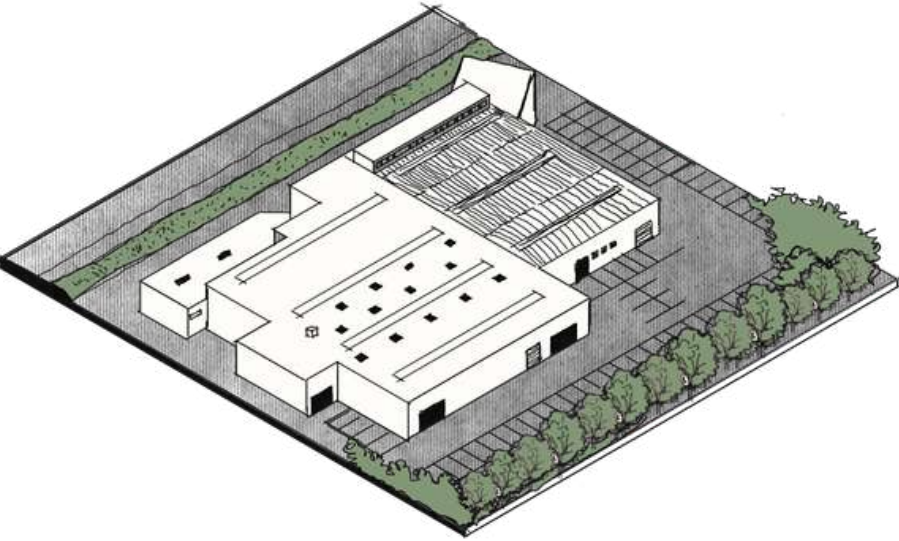
Transformation d'une zone d'activité tertiaire en un nouveau modèle d'entrée de ville rennaise

INTRODUCTION

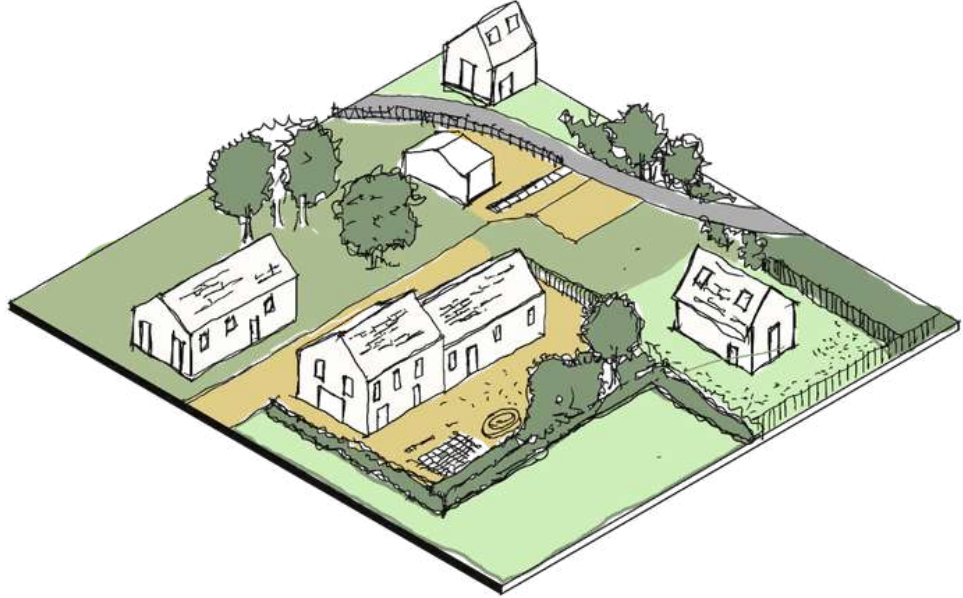
“Quel avenir pour ces milliers de mètres carrés de bureaux disponibles dans la métropole de Rennes ? Face aux transformations du tertiaire et aux instabilités politiques et économiques, ce stock ne cesse d'augmenter depuis 2022. L'avenir d'une partie de ces bâtiments interroge.” Tel fut le titre et l'introduction d'un article paru dans Ouest-France, 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.

CONTEXTE

Un bâti tertiaire structuré mais déjà vieillissant
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. 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.



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 un bâti plus marqués. Elle accueille à la fois des bâtiments tertiaires et 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.



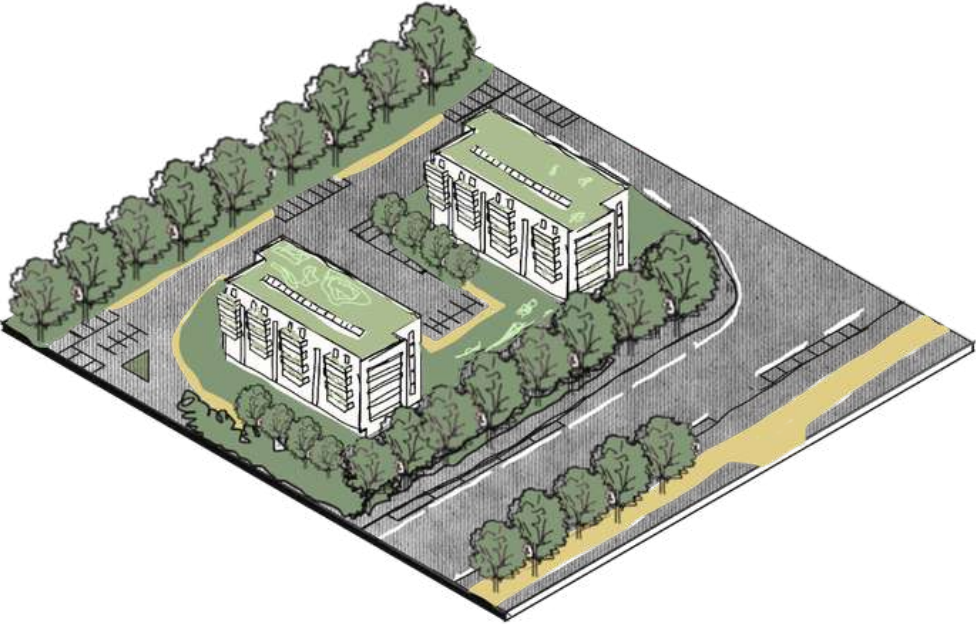
MIXER



- Préserver le caractère tertiaire du quartier tout en y introduisant de nouvelles fonctions complémentaires.
- Introduire un modèle de lotissement résilient
- Encourager la mutualisation des espaces au sein du quartier
- Délocaliser la concession automobile Renault pour réaliser une place publique centrale et identitaire

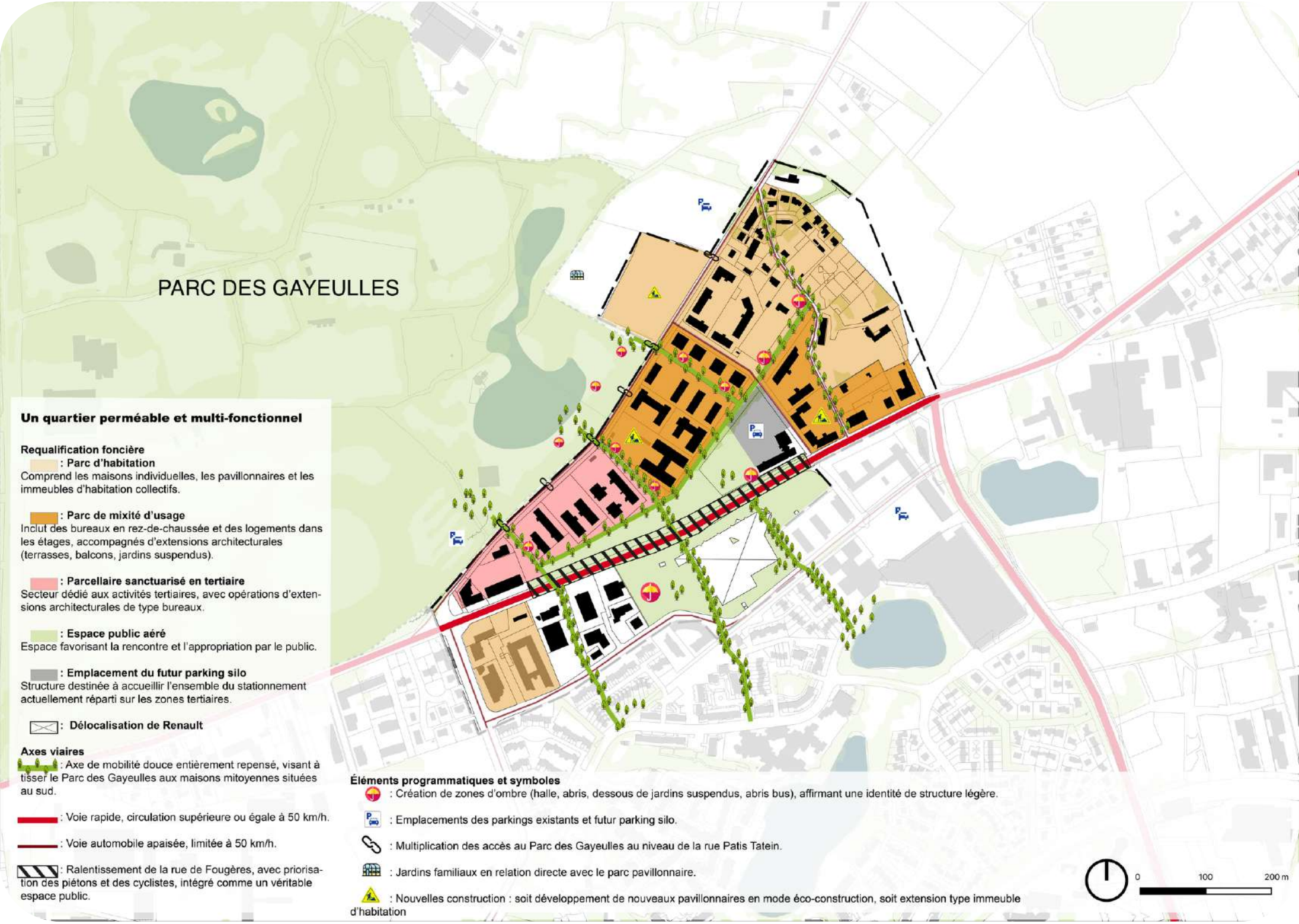
Une zone largement imperméabilisée, dense et sujet aux enjeux du renouvellement urbain

L'analyse de l'occupation du sol met en évidence une forte artificialisation du site avec plus de 32 % du terrain d'étude est imperméabilisé, ce qui représente plus de 11 hectares. Cette part importante d'imperméabilisation est notamment liée à la présence massive de bureaux, de parkings ainsi que des voiries internes, caractéristiques des zones tertiaires des années 1990. De plus, on y trouve une concession automobile et son stock de pratiquement 500 véhicules en surface.

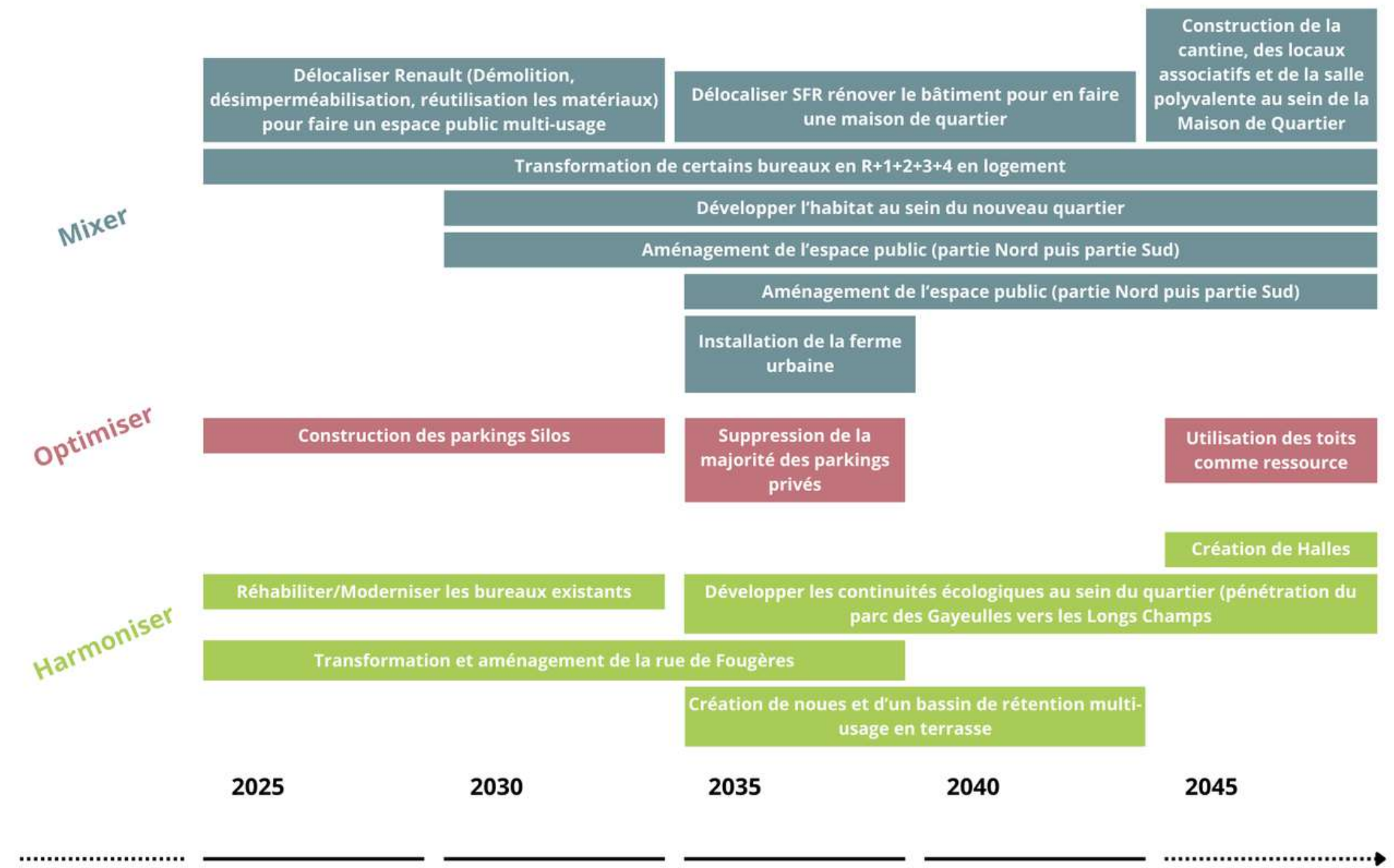


À l'inverse, le secteur nord présente une organisation plus uniforme : c'est un secteur spécialisé dans le tertiaire et à proximité directe du parc des Gayeulles. Ce secteur se situe en interface directe avec un quartier pavillonnaire en pleine mutation, marqué par la transformation de friches et l'arrivée de nouvelles maisons individuelles, renforçant les enjeux de transition entre zone d'activités et tissu résidentiel.

PLAN GUIDE

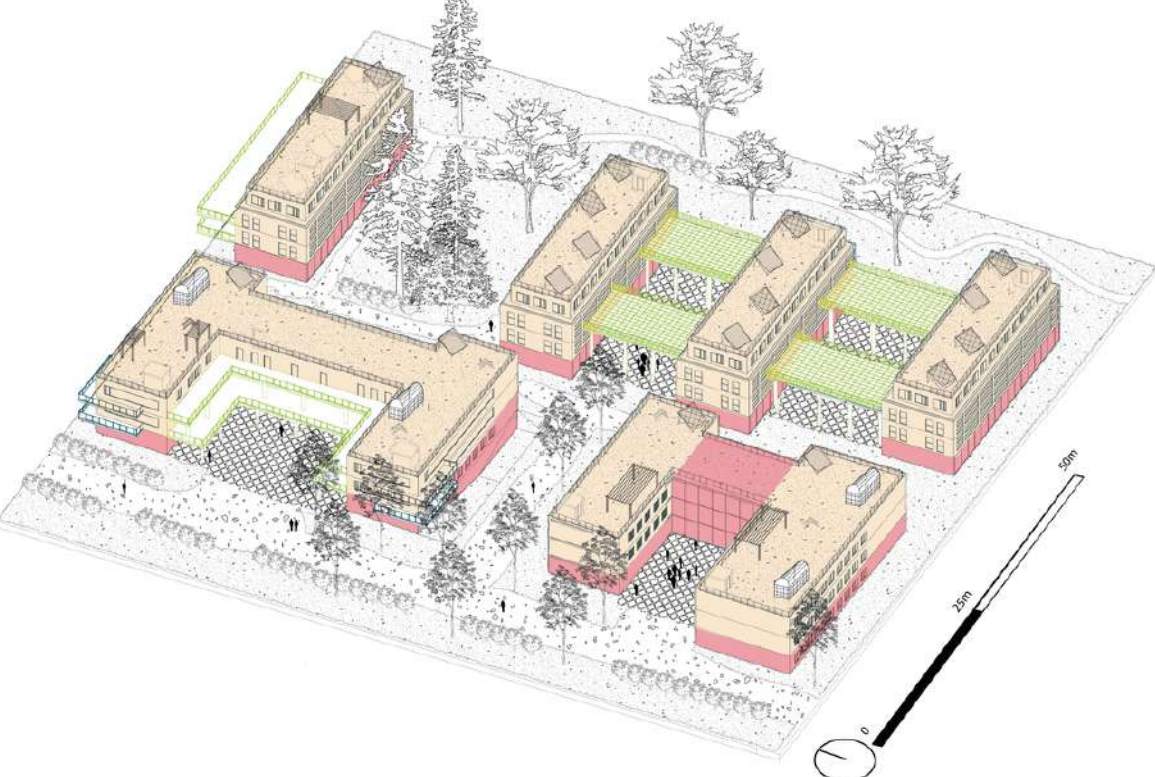


TIMELINE



OPTIMISER

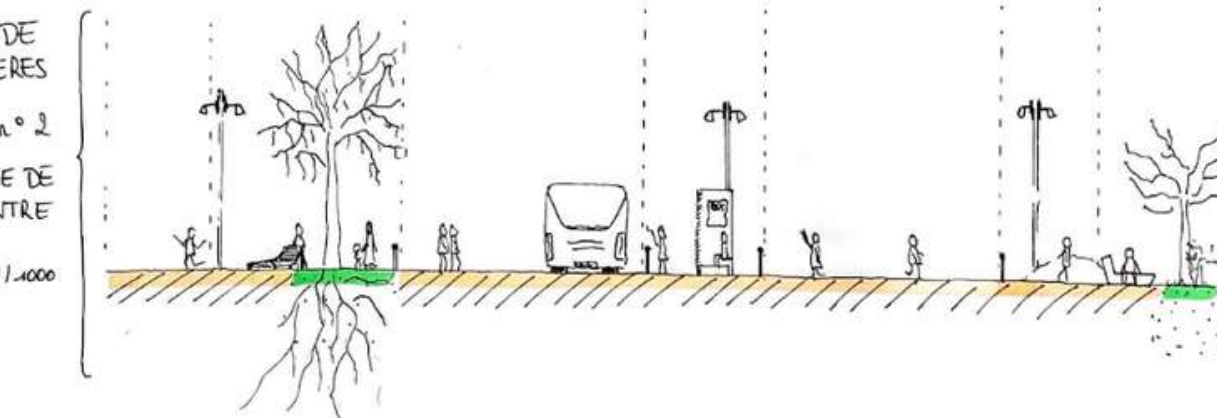
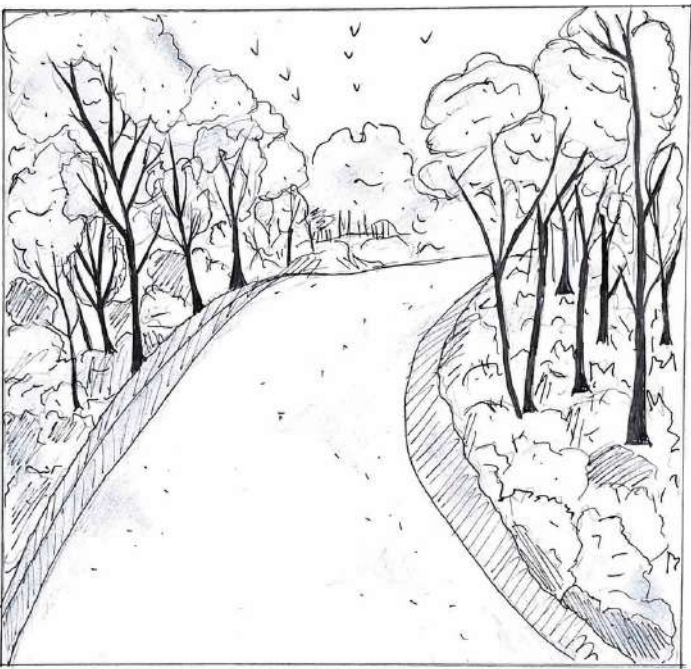
- Optimiser les toitures des bâtiments pour une nouvelle ressource urbaine
- Optimiser le stationnement des véhicules sur l'ensemble du quartier
- Optimiser les anciens parkings en plein air bientôt en friche



- 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)

HARMONISER

- Développer des continuités de la trame verte existante
- Diversifier les strates végétales et choisir des essences résistantes
- Choisir des revêtements durables (matériaux, meubles, minéraux)



- Repenser les déplacements vers et au sein du nouveau quartier Saint-Sulpice
- Créer une zone de rencontre au coeur du site
- Encourager la déambulation et les mobilités douces