



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Saint-Sulpice-la-Forêt

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

## Sommaire

<b>Partie 1 Le projet urbain communal</b> .....	<b>4</b>
1. Accueillir en diversifiant l'habitat .....	9
2. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités.....	10
3. Améliorer le cadre de vie et valoriser le patrimoine bâti et paysager.....	11
<b>Partie 2 Les OAP de quartier</b> .....	<b>14</b>
1. OAP "secteur nord" .....	15
2. OAP "Jardin neuf" .....	18
3. OAP "Cœur de bourg" .....	21
4. OAP "Le Bas Champs Thébaut" .....	25
5. <b>OAP Secteur Sud.....</b>	<b>29</b>
6. OAP "ilot Naise" Nord .....	32
7. <b>OAP "ilot Naise" Sud.....</b>	<b>34</b>
8. OAP "ilot du Tronchay" .....	36

## Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée " Projet Patrimonial, paysager et Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

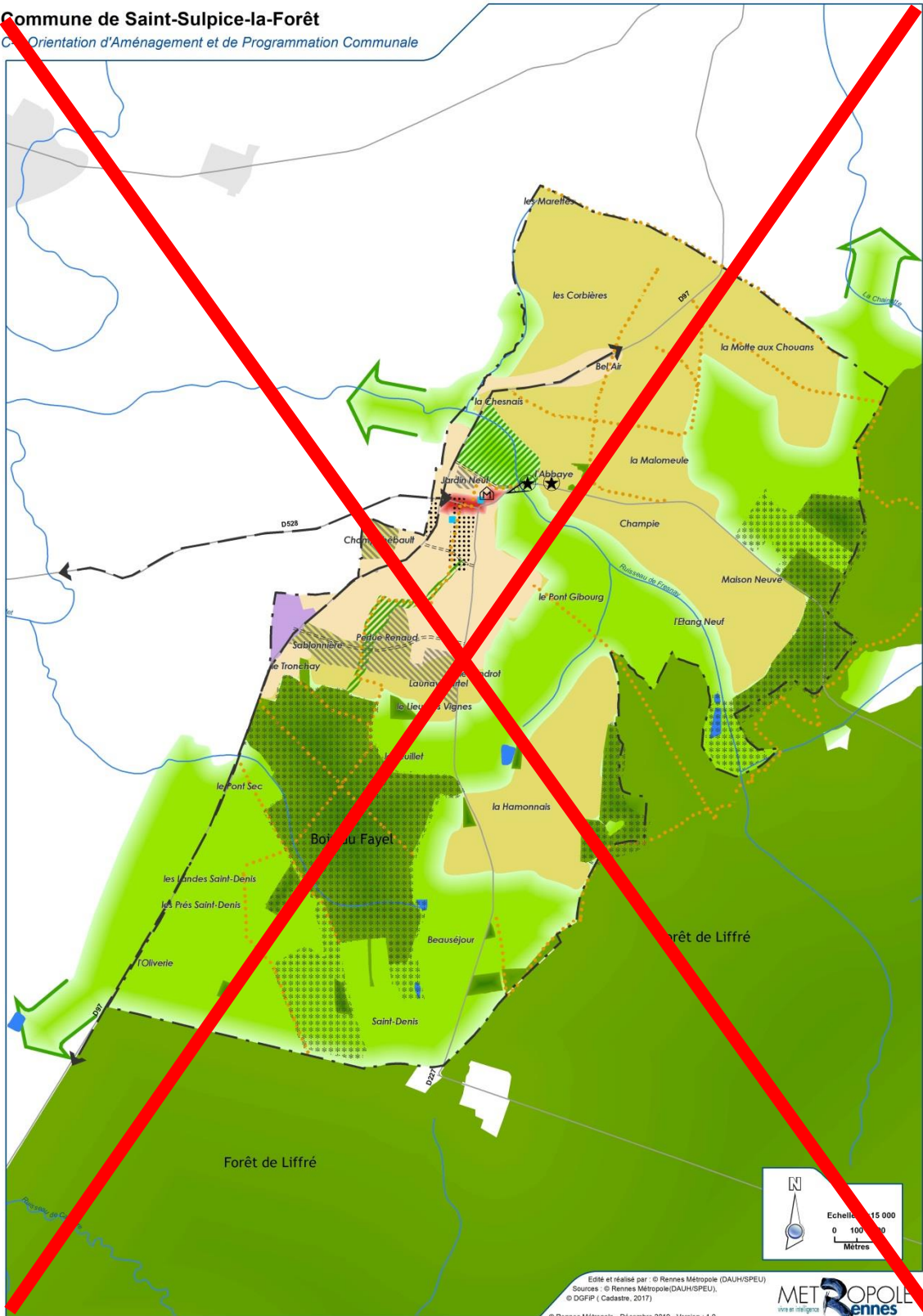


# Partie 1

## Le projet urbain communal

**Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt**

Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



### Accueillir en diversifiant l'habitat

- Intensifier et renouveler le centre-bourg
- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

### Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Espace naturel et écologique
- Massif boisé
- Projet de création ou de mise en valeur des espaces verts
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)

### Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

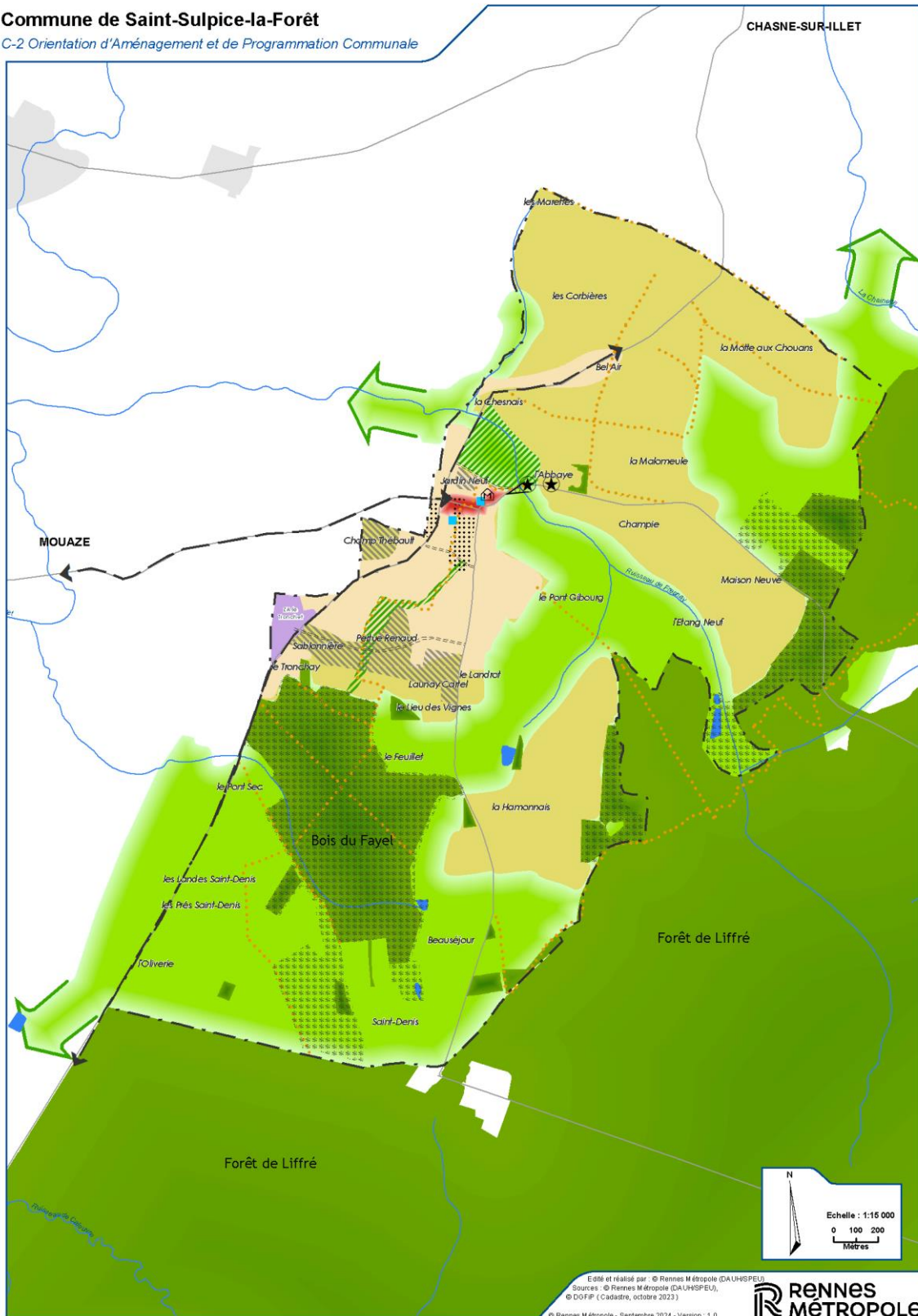
- Entrée de ville
- Monument historique
- Equipement communal
- Point de vue
- Desserte en transport en commun
- Cheminement doux communal
- Principe de voirie et réflexion

### Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Plan d'eau
- Cours d'eau
- Réseau viaire principal
- Gare
- Réseau ferroviaire
- Mairie

### Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



### Accueillir en diversifiant l'habitat

	Intensifier et renouveler le centre-bourg
	Secteur urbain existant
	Secteur d'activités
	Secteur de renouvellement urbain à enjeux
	Secteur d'extension urbaine à dominante activités
	Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

### Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

	Monument historique		Massif boisé
	Point de vue		Espace agro-naturel
	Espace naturel et écologique, parc urbain		Milieu naturel sensible (MNIÉ)
	Principe de continuité écologique à renforcer		Plan d'eau
			Cours d'eau

### Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

	Équipement communal
	Desserte en transport en commun
	Cheminement doux communal
	Principe de voirie en réflexion

### Éléments de contexte

	Limite communale
	Tâche urbaine (TU) des communes voisines
	Zone d'activité sur les communes voisines
	Réseau viaire principal
	Mairie



## Introduction

Située au nord de l'agglomération rennaise, la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt compte 1 499 habitants en 2018. Aux portes de la forêt de Rennes, le bourg bénéficie de la présence d'un patrimoine bâti et paysager de qualité avec la présence de l'ancienne Abbaye Notre-Dame au Merle inscrite aux monuments historiques, d'un patrimoine monacal (ancienne chapelle et enceinte d'un monastère) et d'un "village rue" témoignant de la riche histoire de la commune (rue de la Grange et rue Naise). Au sud du village ancien, un développement majoritairement pavillonnaire s'est développé depuis les années 1970, créant un paysage très aéré, élément certainement apprécié par les habitants, mais parfois déstructurant dans la lisibilité du paysage du bourg.

Le caractère patrimonial et la présence de la forêt de Rennes font de Saint-Sulpice-La-Forêt un cadre de vie agréable. ~~La commune attire les cadres, notamment ceux qui travaillent au nord de Rennes ; mais la perte de population ces dernières années montre les limites d'une production insuffisante de logements.~~

### 1. Accueillir en diversifiant l'habitat

#### Garantir une croissance de population dans de bonnes conditions d'accueil

Le premier objectif est d'accueillir dans de bonnes conditions de nouveaux habitants afin de garantir une croissance de population. Dans les dernières années, celle-ci s'est stabilisée, ~~voire a diminué du fait des effets de desserrement de la population. après avoir diminué entre 2010 et 2015 du fait des effets du desserrement de la population.~~

Ainsi la commune a pour objectif de reprendre une trajectoire de croissance démographique positive qui l'amènerait à presque 2 000 habitants en 2035. La production de logements sera coordonnée à cet objectif, avec une production de logements étalée dans le temps afin d'éviter les effets d'à coup notamment sur les équipements (écoles, cantine...).

#### Permettre une diversification de l'habitat et des formes urbaines

La commune ayant jusqu'à présent proposé un produit unique (le lot libre), l'enjeu réside aujourd'hui dans le mixage des produits logements afin de répondre à une mixité de population. Cela repose sur le développement d'une mixité des formes urbaines (habitat individuel groupé, habitat semi voire petit collectif) et des typologies de logements adaptés à toutes les catégories de ménages (locatif social, accession sociale, logements seniors, logements plus petits...). En outre, il s'agit de permettre, dans les nouvelles opérations une diversité de

montage (habitat concertatif, participatif, lot à bâtir ou opération d'ensemble,...).

Cette diversification des formes urbaines et architecturale est d'autant plus possible que les projets d'urbanisation ne portent plus uniquement sur des projets d'extension, mais aussi sur les secteurs centraux plus adaptés pour des populations moins mobiles que de jeunes primo-accédant.

**Le PLH en vigueur définit des objectifs en matière de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine et en renouvellement urbain (30 logements / ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.**

**Par ailleurs, en vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.**

### Habiter le cœur de bourg

Le projet de reconquête du cœur de bourg, s'inscrit dans un objectif d'intensification urbaine du cœur de bourg au travers de la valorisation du patrimoine du village et du développement de nouvelles formes urbaines dans le respect des ambiances existantes (matériaux traditionnels, ...). Il va permettre d'accueillir de nouveaux habitants à proximité des équipements, du bar, des services, du réseau de transport en commun, au travers de la création de nouveaux logements (projet de résidence sénior au nord de la rue de la Grange et offre de logements diversifiée à proximité de la salle polyvalente). Il vise en outre le réaménagement de l'espace public, et la restructuration de la salle polyvalente.

### Conforter le pôle de vie et d'activités Sud

Dans l'objectif de reconnecter les quartiers aux services et loisirs existants, en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH, la commune propose le développement de nouveaux quartiers, aux formes urbaines innovantes (habitat individuel groupé, semi-collectif voir petit collectif). Ces zones d'extensions, en continuité bourg, se situent au sud sur les secteurs de la Sablonnière et de Pertue-Renaud et à l'ouest au niveau du Champ-Thébault.

## 2. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités

### Repenser la circulation dans le bourg

Le bourg, du fait de sa configuration urbaine et topographique, ~~est peu desservi par des voiries Est/Ouest ; la rue de la Grange, seul n'est desservi que par une seule voirie Est/Ouest ; la rue de la Grange~~, axe traversant historique, porte la circulation dédiée aux déplacements communaux ainsi qu'un trafic de poids lourds (en transit).

Au regard de ce constat, aux côtés de la Métropole, la commune étudie la réalisation d'une voirie de délestage au nord du bourg, permettant ainsi de libérer à terme le "village-rue" de la rue de la Grange d'une partie de la circulation. Cette réalisation s'accompagnerait d'un aménagement de la rue de l'Abbaye et du carrefour, entre la future voie et la rue Naise. Le contexte paysager très sensible (contrebas de l'ancien mur d'enceinte de l'Abbaye, vues sur les grandes prairies et l'abbaye) implique, dans la poursuite de la réflexion la prise en compte du paysage historique et naturel du site de l'Abbaye de Notre Dame du Nid aux Merles.

**L'amélioration de la circulation** fait partie intégrante du projet urbain de Saint-Sulpice-La-Forêt au travers des 3 objectifs suivants, concertés avec les habitants :

- Un centre-bourg apaisé

La restructuration du réseau de voirie permettrait d'aménager un espace public apaisé au niveau du centre-bourg. L'objectif est de recréer le lien entre le patrimoine monacal dans lequel s'inscrit quelques équipements communaux, le village-rue de la Grange, la Rue Naise et l'Abbaye, au travers d'un espace partagé rue de la Grange (zone de rencontre, zone semi-piétonne...) tout en requalifiant à terme l'espace public au niveau de la salle polyvalente et de la place de la mairie.

- Dévier la circulation au nord du bourg

Dévier la circulation ~~des poids-lourds~~ en transit en centre-bourg, au nord du centre-bourg permettrait de libérer la rue de la Grange d'une grande partie de sa circulation, et de rendre possible le réaménagement de cette rue, tout en valorisant l'espace public de l'Abbaye aux Merles. Ce projet de voirie poursuivra les objectifs suivants : intégration dans la topographie du site, mise en valeur de l'ancien mur d'enceinte de l'abbaye et préservation des vues dégagées au nord et sur l'Abbaye.

- Permettre un remailage urbain au sud

Un réseau de chemins piétons-cycle et de nouvelles voies de desserte (majoritairement orientées est-ouest) sera aménagé en accompagnement de la création de

nouveaux logements dans le centre-bourg et des nouveaux quartiers au sud. L'objectif résidera dans la création de dessertes inter-quartiers supports de rencontre et de lien social (bénéficiant d'un traitement en voies apaisées) et participant pleinement à l'animation du village et la mise en relation de ces équipements).

**L'amélioration de l'accès des habitants aux transports en commun et modes doux est aussi un objectif recherché par la commune.**

La commune de Saint-Sulpice est desservie par les deux lignes de bus 70 et 90 qui la relie respectivement à Rennes (place Hoche) et à Betton via Chevaigné. Elle bénéficie d'un bus toutes les 30 minutes en moyenne aux heures de pointe.

Le projet vise à :

- articuler le maillage piétons-cycles avec les arrêts actuels et futurs,
- favoriser la création d'aires de stationnement pour les vélos à proximité des arrêts de bus,
- optimiser le parcours des bus en fonction du développement urbain, lors de nouvelles opérations (modification des tracés, déplacement de certains arrêts).

### Intensifier le lien social autour d'équipements rénovés

- Rendre vivant le cœur de bourg

La municipalité a mis en place un certain nombre d'animations, de lieux de rencontres susceptibles de créer du lien social. Pour aller plus loin et créer une activité permanente, elle souhaite créer des conditions d'accueil d'activités au cœur de bourg, avec la création d'espace dédiés. Le projet de PLU vise à permettre des possibilités de développement dont la programmation n'est pas encore arrêtée à ce jour :

- pôle commerces/services autour du bar, en favorisant l'implantation de commerces au rez-de-chaussée lorsque la zone de chalandise se sera étendue,
- au regard du vieillissement de la salle polyvalente et de ses mauvaises performances énergétiques, il s'agirait de **rénovier le bâti en intégrant de nouvelles fonctionnalités liées au développement de la commune. favoriser la création d'une halle couverte pour les marchés et des animations. L'espace public serait repensé pour permettre l'accès des véhicules et accueillir des manifestations, mais aussi réserver des activités de services, artisanales ou de proximités compatibles avec l'habitat.**

Avec la place commerciale rue de la Grange, ~~les halles~~, un cœur de bourg attractif se dessine peu à peu.

- Un nouveau pôle d'équipements publics autour de la mairie.

~~La création d'une halle couverte en lieu et place de la salle polyvalente actuelle, impliquerait de trouver un nouvel espace pour accueillir ses fonctions.~~ Le projet Saint-Sulpice 2030 2035 a pour ambition de créer un nouveau pôle d'équipement autour de l'îlot Mairie. Une réflexion est en cours sur la valorisation des bâtiments de l'ancienne Grange, l'ancienne prison et le hangar situés à côté de la mairie ~~ce qui~~ permettrait à moyen-long terme une mutualisation des équipements avec la mairie, une cohérence du point de vue des usagers et une valorisation du patrimoine monacal de l'ancienne Abbaye.

## Partager les usages dans l'espace public

L'objectif est de favoriser le partage des usages de l'espace public, au travers de trois principes :

- Création d'un axe vert, du village à la forêt

Le projet vise la prolongation et l'affirmation d'un axe vert support de modes doux et traversant l'ensemble de l'agglomération depuis l'Abbaye jusqu'au bois de Fayel, permettant par ailleurs, de connecter les quartiers existants et nouveaux quartiers. Cet axe existant au sud doit être complété dans sa partie centrale, il se matérialiserait au niveau de la place centrale et s'ouvrirait sur la campagne et les espaces naturels au nord. Le principe retenu est de créer un axe vert confortable Nord-Sud d'une largeur suffisante permettant les déplacements d'agrément ainsi que ceux utiles pour que les cyclistes et piétons, et le développement de différents usages (terrains de boules, aires de jeux, lieux d'animation, ...), dans un cadre végétalisé.

- L'aménagement d'une place centrale au niveau de la salle polyvalente/rue de la Grange et la valorisation du lien entre l'église et la mairie font l'objet d'une réflexion en cours.

L'objectif est d'une part de valoriser l'espace public au droit du bar actuel et de la salle polyvalente et d'autre part de permettre un traitement paysager remettant en valeur l'église et la mairie (au niveau de la rue de la Grange et de la façade nord de l'église favorisant des vues sur l'abbaye aux Merles).

- La requalification du front bâti de la rue Naise.

Le village de Saint-Sulpice-La-Forêt depuis le XVIII<sup>ème</sup> siècle s'est développé le long de la rue Naise et de la rue de la Grange. La rue Naise est bordée de bâtiments à l'architecture et aux implantations très disparates : mêlant anciennes fermes, maisons anciennes, maisons plus récentes et bâtiments ou terrains délaissés. Entrée de ville et prolongement du cœur de bourg, elle constitue un site d'enjeu et de projets en termes d'aménagement de l'espace public et de rénovation urbaine. La **mairie commune** a pour double objectif de restructurer son front bâti et redynamiser ainsi le cœur de bourg.

## 3. Améliorer le cadre de vie et valoriser le patrimoine bâti et paysager

### Mettre en valeur l'identité architecturale du village et de ses monuments

La partie Nord du bourg de Saint-Sulpice-La-Forêt possède un caractère patrimonial marqué, que le projet Saint-Sulpice-La-Forêt souhaite mettre en valeur en créant un projet valorisant et reliant les deux entités patrimoniales :

- au Nord-Est du bourg, l'Abbaye et une ancienne chapelle inscrites aux Monuments historiques,
- au niveau du bourg, l'église et la mairie (ancien presbytère), la grange dimière et l'auditoire (faisant partie autrefois de l'Abbaye), forment avec la rue de la Grange un ensemble patrimonial cohérent et d'intérêt identifié à l'inventaire de la Région Bretagne.

Il existe une co-visibilité entre ces deux parties et des vues qualitatives qui s'étendent aux vallons de la Fresnaye, écrin paysager à valoriser.

- Établir une liaison entre le bourg et l'Abbaye Notre Dame du Nid aux Merles.

Afin de mettre en valeur le site de l'Abbaye et la chapelle, la rue de l'Abbaye doit être réaménagée ; l'objectif est de permettre l'aménagement :

- du carrefour de la rue de l'Abbaye pour marquer symboliquement l'entrée de bourg,
- de chemins vélo-cycles en direction du bourg, mais aussi rendre plus lisible la redistribution des flux, ou encore réaménager les abords des monuments (aménagement du pont de pierre...).
- Maintenir l'écrin paysager de l'Abbaye.

La coupure d'urbanisation entre le bourg et l'Abbaye sera maintenue, afin de garder l'aspect naturel du vallon de la Fresnaye et du champ situé au-dessus. Le projet a pour objet de créer un espace vert paysager, récréatif, et respectueux du caractère naturel et patrimonial du site. La programmation suivante est esquissée et fera l'objet d'une étude d'ensemble afin de garantir une forme de cohérence de traitement dans l'esprit de ce haut lieu du patrimoine (jardins partagés, mise en valeur des prairies, de la zone humide, du lavoir, des anciens viviers, cheminements doux...).

- Préserver le patrimoine bâti d'intérêt local

Le patrimoine bâti d'intérêt local fortement représenté dans le village de Saint-Sulpice-La-Forêt, est aussi très présent dans la campagne, ainsi l'inventaire du patrimoine bâti de la région Bretagne recense près de la moitié des sites sur l'espace rural (un peu plus d'une

quarantaine de bâtiments). Les caractéristiques des éléments recensés en campagne ou dans le village seront préservées et mise en valeur, ou intégrées aux nouvelles opérations dans une logique de mémoire sans pour autant figer le développement.

### **Conforter et développer les loisirs, en lien avec le patrimoine naturel et bâti**

- Développer un site récréatif, de loisirs, et pouvant accueillir des événements dans Saint-Sulpice-la-Forêt.

Le projet communal a pour ambition de valoriser les espaces verts du vallon de la Fresnaye, en articulation avec les espaces verts et de loisirs du village de Saint-Sulpice-la-Forêt et la découverte du patrimoine historique et naturel. L'objectif est d'y permettre le développement d'usages ou encore d'événements culturels tels que : parcours pédagogiques, jardins partagés, exposition d'œuvres artistiques ou patrimoniales...

- Développer l'attractivité touristique et culturelle de Saint-Sulpice-la-Forêt dans le projet de valorisation du canal d'Ille et Rance et de la forêt de Rennes.

Saint-Sulpice-La-Forêt s'inscrit dans un cadre paysager et culturel attractif, entre canal d'Ille et rance et Forêt de Rennes.

Le projet de réalisation du "sentier Roman de Rennes au Mont-Saint-Michel", au travers de la découverte de l'abbatiale du cloître Notre Dame du Nid aux merles et du patrimoine du bourg, en passant par les chemins ruraux et la forêt de Rennes participent à ce projet touristique. Par ailleurs, la commune de Saint-Sulpice-la Forêt s'inscrit aux portes d'entrées du projet d'accueil touristique de la forêt de Rennes, au travers notamment de ses connexions et chemins conduisant à la forêt de Rennes et plus particulièrement au site des Maffrais.

- Développer l'attrait touristique

Saint-Sulpice bénéficie d'une position favorable, aux portes de la forêt de Rennes, le long du chemin Rennes – Mont Saint-Michel et à proximité du canal de l'Ille (liaison Manche-océan). Avec les ruines de l'Abbaye (propriété du Département), la chapelle et le bourg, la commune dispose d'un ensemble patrimonial de valeur, rare à l'échelle du pays de Rennes. La réutilisation de l'ancienne chapelle permettrait de créer une animation autour du monument qui souffre d'une mise en valeur à minima. L'objectif est donc pour la commune de construire un projet communal autour de ce thème.

### **Intégrer l'axe vert du village à la forêt et le vallon de la Fresnaye dans la trame verte et bleue de la commune**

- Intégrer et développer les connexions écologiques et milieux naturels sensibles dans le projet.

Saint-Sulpice-la-Forêt comporte un patrimoine naturel d'intérêt à valoriser et protéger dans le cadre du PLUi, qui s'appuie sur les éléments suivants :

- au Sud, le site Natura 2000 caractérisé par des lisières et clairières de massifs boisés, tels que le bois du Fayel, et abritant un Milieu Naturel d'Intérêt et un ruisseau qui alimente les étangs de Beauséjour et de Saint-Denis ;
- à l'Est, le bois de Maison Neuve, site Natura 2000 à protéger ;
- au centre du territoire, le vallon de la Fresnaye qui abrite le ruisseau du même nom, et un chapelet de zones humides et d'étangs (Landrot, Pont Gibourg, ...) ;
- un maillage bocager relativement présent sur l'ensemble du territoire, à préserver pour son intérêt écologique, hydraulique et récréatif (support de cheminements piétons, parfois).

Le développement de l'axe vert qui relie le village et le vallon de la Fresnaye à la forêt de Rennes, participera à réaffirmer ces connexions écologiques et à créer des liens avec la nature dans le village, mais aussi à développer des cheminements pour mieux faire découvrir ces sites (dans le respect de leur préservation).

Le projet d'écrin paysager pour l'Abbaye contribuera aussi à cet objectif, au travers de la valorisation des milieux naturels du vallon de la Fresnaye.

L'ensemble de ces projets, ainsi que la préservation des milieux sensibles et haies et boisement d'intérêt dessinent la trame verte et bleue de Saint-Sulpice.

- Qualifier les franges d'urbanisation en lien avec la campagne et les espaces publics

Au nord du bourg, l'ancien enclos de l'abbaye constitue la limite d'urbanisation et préserve un grand paysage sur le territoire. Les développements complémentaires en extension de l'aire agglomérée au sud ou à l'Est s'appuient sur la trame bocagère les bosquets. Leur aménagement fera l'objet d'une valorisation des franges paysagères avec la campagne et les espaces de loisirs, au travers par exemple de la récréation de haies, ou encore des formes urbaines favorisant leur insertion dans le paysage.

- Renforcer les liaisons piétons-cycles entre le bourg et les espaces forestiers

Les qualités paysagères et écologiques des espaces naturels avec la proximité de la forêt de Rennes, constituent une opportunité pour un développement d'activités de loisirs verts (promenade, randonnées,

équitation...) insérées dans l'espace agricole bocager. Le renforcement du maillage de chemins piétons-cycles entre le bourg et la forêt de Rennes et le bois du Fayel constitue par conséquent un objectif communal.

## Maintenir et préserver une agriculture diversifiée

La commune compte 5 sièges d'activités agricoles sur le territoire communal, correspondant à des activités diversifiées (élevages et pension équidés, élevages de vache allaitantes ou laitières...).

Le projet permet de s'adapter et de moderniser son outil de production, il vise à protéger les terres et sièges d'exploitation agricoles. En outre les possibilités d'extension de l'activité agricole prennent en compte les zones d'espaces naturels à protéger (sites sensibles sur le plan écologique ou paysager).

## Offrir un cadre propice au développement des activités de proximité

Saint-Sulpice-La-Forêt comporte la zone d'activités économique du Tronchay en entrée sud-ouest du territoire communal, le long de la RD97, en limite avec la commune de Mouazé ; le projet repose sur la confortation de ce pôle d'activités de proximité urbanisé en quasi-totalité.

La valorisation et la redynamisation du centre-bourg (~~ruelle aux Chevaux, place du cuisinier et de la mairie~~), au travers de projet d'aménagement et d'accueil de nouveaux habitants, participera également au développement des activités de proximités et de services.

## S'engager dans la transition énergétique et écologique

- Privilégier les matériaux écologiques, biosourcés, dans la tradition locale de la terre et du bois

Les matériaux biosourcés sont des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale (bois, paille, chanvre, terre). Largement utilisés autrefois pour des raisons de coût de transport de matériaux, ils sont à nouveau utilisés dans la construction pour des questions écologiques (limitation des émissions de gaz à effet de serre, économie de la ressource au regard notamment de la limitation de la ressource en sable dédié à la construction). Ces matériaux présentent une large gamme de produit et de multiples applications (mortiers, bétons, isolants, matériaux composites plastiques, chimie du bâtiment...).

La commune souhaite encourager l'appel à ce type de matériaux pour les constructions à venir.

- S'inscrire comme territoire à énergie positive pour une croissance verte et répondre aux objectifs du PCAET de Rennes Métropole (2024-2030).

Le projet Smart-Saint-Sulpice a vu le jour avec pour ambition le projet de pilotage énergétique des bâtiments communaux. Il a comme objectif de réduire de 20 % la facture d'énergie de la commune. "Smart Saint-Sulpice fait référence au concept de Smart City (numérique et nouvelles technologies au service de habitants et de la ville de demain). Le suivi en temps réel des consommations (eau, gaz, électricité) ; les alertes et le pilotage énergétique sont rendus possibles par l'installation d'une trentaine de capteurs installés dans six bâtiments, pour le suivi de plusieurs paramètres (température, usage des bâtiments...).

Au-delà de l'objectif d'encourager la restauration du bâti existant afin de rendre performant des constructions datées et ayant des performances énergétiques médiocres, auprès des habitants (éco-travaux Rennes Métropole), la commune souhaite s'inscrire comme territoire à énergie positive. Pour ce faire, il est envisagé de favoriser la construction de lotissements autonomes en énergie (panneaux solaires et batteries de stockage), l'autoconsommation et la sobriété énergétique en permettant des initiatives collectives pour le financement et la réalisation de productions d'énergie décarbonnées (solaire, thermique, éolien, bois...).

# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP "secteur nord"

### Description du site

Le secteur identifié entre la salle polyvalente et l'Abbaye Notre Dame du Nid-au-Merle, porte de nombreux enjeux de développement, de valorisation paysagère, patrimoniale et d'animation du cœur de bourg.

Il est délimité :

- au nord par les prairies du ruisseau de la Fresnaye,
- au sud par la place René Mathieu Cuisnier,
- à l'ouest par la rue Naise ou RD 97,
- à l'est par la RD 528 et l'Abbaye Notre Dame du Nid Aux Merles.



### Enjeux / objectifs

L'orientation d'aménagement s'inscrit dans un projet plus global de valorisation du centre-bourg depuis les quartiers au sud de ce dernier jusqu'au site naturel du ruisseau de Fresnay et de l'ancien parc de l'Abbaye du nid aux Merles.

Elle précise les séquences "patrimoine" et "nouveau quartier" du projet Saint-Sulpice 2030.

Les enjeux sont les suivants :

- Conforter le centre-bourg en valorisant le patrimoine (patrimoine bâti d'intérêt local du village-rue et le mur d'enceinte de l'ancienne abbaye),
- Porter une attention particulière à la zone non aedificandi, de co-visibilité entre le bourg de Saint-Sulpice-la-Forêt et l'Abbaye Notre-Dame-du-Nid-au-Merle, s'ouvrant sur le ruisseau du Fresnaye et son vallon.
- Donner de nouveaux usages au "parc" de l'ancienne Abbaye (vivier, lavoir), dans le cadre de la valorisation des espaces naturels et bâtis **de la chapelle Notre Dame sur l'Eau.**

### Superficie

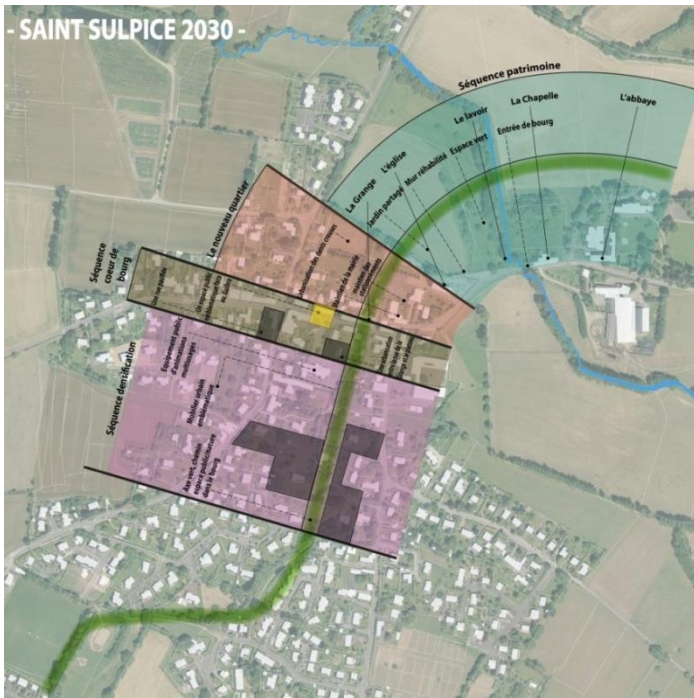
Non définie.

### Occupation / usage actuels

Le site correspond à des espaces naturels et un tissu urbanisé dans le centre-bourg de Saint-Sulpice-la-Forêt.

### Vocation et programmation

Non défini



## Composition urbaine et paysagère

### 1/ Formes urbaines, traitement paysager et mobilités

L'orientation d'aménagement vise à préciser la qualité environnementale et paysagère de la séquence "patrimoine" du projet au nord du bourg au travers des orientations suivantes :

- la valorisation de l'espace public et du bâti patrimonial bordant la rue de la Grange sera permise via **le dévoiement du trafic de transit venant de Liffré RD528 vers la RD97 et plus particulièrement des poids lourds** (circulant actuellement rue de la Grange). **L'aménagement d'une voie en limite Nord du cimetière et du site du jardin Neuf**, et de l'ancienne enceinte de l'Abbaye aux Merles, pour porter le trafic de circulation évoqué ci-dessus. Face à l'abbaye Notre Dame du Nid au Merle et la chapelle, classées monuments historiques l'impact paysager qu'aura la route est un enjeu fort pour l'image de l'entrée de ville de Saint-Sulpice-la-Forêt et le paysage patrimonial de l'Abbaye.

Une grande partie du projet d'aménagement du nord dépendra de la qualité de cet aménagement, aussi, la future route dite de la Madeleine, devra être traitée de manière à s'intégrer dans le site au travers des principes d'aménagement suivants :

- préservation du mur et/ou talus d'enceinte de l'ancienne abbaye, à l'exception des zones d'interconnexions routières ;
- maintien de la haie bocagère rive Sud de la voie ;

- principe d'aménagement d'une circulation piéton-cycle en rive sud de la voie, entre le mur d'enceinte de l'abbaye et la bande roulante, traité de manière à s'insérer dans le paysage ouvert ;

- maintien d'un espace ouvert sur le paysage **par des percées** en rive nord de la voie et traitement qualitatif de l'espace bordant la voie (noues, absences de trottoirs) afin de s'intégrer dans la topographie et de préserver la vue sur l'Abbaye **et création d'un talus: haies en rive nord.**

- réalisation d'une bande dédiée à la voirie d'un gabarit de **5 m-50 6 m** pour la circulation des poids lourds ;

- dans un objectif sécuritaire (afin de garantir la lisibilité et tenir compte du dénivelé au niveau de l'intersection avec la rue de la Chesnais) et de favoriser l'insertion paysagère de la voie (préservation du mur d'enceinte de l'Abbaye), les dessertes de la route de la Madeleine seront limitées aux quatre intersections suivantes :

- . intersection à sécuriser entre la route de la Madeleine avec la rue de la Chesnais (RD 97),

- . traitement sécuritaire et paysager de l'intersection entre la Rue de la Madeleine et la RD 528, et la rue de l'Abbaye, avec pour objectif de favoriser l'aménagement de circulations et traversées piétonnes douces et un aménagement dissuadant le trafic routier en direction de la rue de l'Abbaye,

- . traitement sécuritaire et valorisation du point de vue au niveau de l'intersection de la ruelle aux Chevaux et de la rue de la Madeleine.

- . traitement sécuritaire et paysager au niveau de l'intersection de la rue de la Madeleine avec l'entrée Nord-Nord/Ouest de l'ilot "OAP Jardin Neuf.

- **l'aménagement de l'espace vert, bordant le ruisseau de Fresnay et le site de l'abbaye Notre Dame du Nid aux Merles.** Il s'agit de permettre la mise en valeur du lavoir et de la zone humide du fond de vallon afin d'y aménager un espace vert et de loisirs communal, tout en préservant le caractère humide de la zone (jardins partagés, création d'un verger d'arbres fruitiers, aménagement de la cour arrière de la chapelle avec la réhabilitation du vivier, développement d'un projet à caractère éducatif et touristique par exemple...).

### 2/ Qualité environnementale et prévention des risques

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".



**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

## **Condition de réalisation**

---

Pas de condition d'urbanisation ; l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité sur le projet.

## **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

---

Pas d'orientation particulière.

## **Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements**

---

Sans objet.

## 2. OAP "Jardin neuf"

Ce secteur d'extension urbaine, installé aux franges Nord du bourg, se situe à proximité d'équipements et emprises publiques (mairie et son parvis, petit jardin public, église/cimetière) et d'un patrimoine local d'intérêt (anciennes grange et prison de l'enceinte de l'ancienne abbaye de l'Abbaye Notre Dame du Nid au Merle).

L'objectif d'aménagement de ce site est triple :

- développer un site d'habitat notamment à destination des personnes âgées, à proximité du centre-bourg, des services et des équipements,
- valoriser un site non aménagé en permettant la requalification de l'espace public,
- s'intégrer dans un projet d'espace vert, paysager plus vaste présenté dans l'OAP ci-dessus.



### Description du site

Le site est délimité :

- au nord par des prairies,
- au sud, par un tissu d'habitat,
- à l'ouest par la rue **Naise, de la Chesnais**
- à l'est par la ruelle aux chevaux et la place de la mairie.

### Superficie

Environ 7 000 m<sup>2</sup>.



### Occupation / usage actuels

Le site est occupé par des prairies et des haies ; un cheminement doux est présent reliant la rue de la Chesnais à la ruelle aux Chevaux.

### Enjeux / objectifs

Enjeux :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements, ainsi qu'à l'enjeu du vieillissement de la population et aux besoins des jeunes actifs ;
- Conforter le centre-bourg en créant de nouveaux logements à proximité du centre-bourg ;
- Proposer des formes urbaines et architecturales qui respectent et mettent en valeur la présence d'éléments structurants du centre-ancien (église, mairie, etc...) : petits collectifs, intermédiaires ou logements groupés tout en permettant une densification de l'habitat.

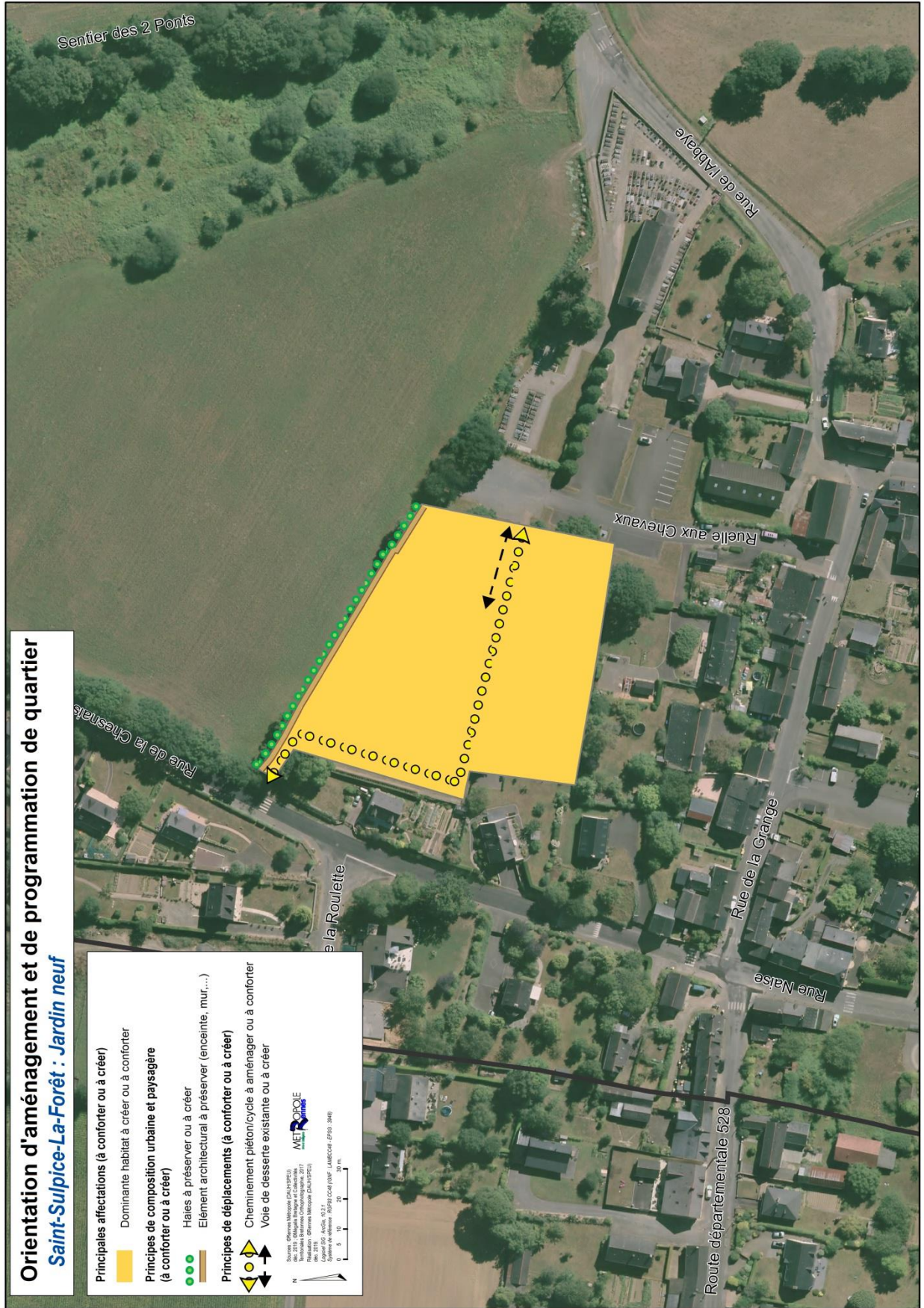
### Vocation et programmation

**Vocation** : de l'ordre de **25-30** logements.

**Mixité fonctionnelle** : Présence de logements pour personnes âgées et habitat diversifié.

**Mixité sociale** : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue** : de l'ordre de **25-à 30** logements/ha.



**Orientation d'aménagement et de programmation de quartier**  
**Saint-Sulpice-La-Forêt : Jardin neuf**

**Principales affectations (à conforter ou à créer)**

- Dominante habitat à créer ou à conforter

**Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)**

- Haies à préserver ou à créer
- Élément architectural à préserver (enceinte, mur,...)

**Principes de déplacements (à conforter ou à créer)**

- Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
- ▶ Voie de desserte existante ou à créer

Projet de PLUi (Schéma Directeur et Carte d'Orientation) - Rennes Métropole (Schéma Directeur) - 2017  
 Date 2018 - Rennes Métropole (Schéma Directeur)  
 Système de coordonnées : 42593 CCAD (NAD) - LAJACCQ4 - EPSG: 3048

**RENNES MÉTROPOLE**  
**AMÉRIQUE**

N  
 0 5 10 20 30 m

## Composition urbaine

---

### 1/ Formes urbaines

Transition avec le tissu bâti environnant, par la réalisation d'un tissu de logements aux gabarits R+2+C avec jardins au sud dans le prolongement du tissu urbain existant.

Création d'un espace vert commun et d'un parking mutualisé.

### 2/ Traitement des lisières

Préservation de la haie et de l'ancienne enceinte de l'Abbaye au nord de la parcelle.

Préservation et mise en valeur des co-visibilités avec les monuments historiques de la Chapelle et de l'Abbaye Notre Dame du Nid au merle.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

#### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Maintien des haies nord existantes ainsi que de leur qualité écologique. Les haies basses favoriseront la nidification du chardonneret.

Privilégier pour les plantations des essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.

Prendre en compte la trame verte existante par la conservation des haies, la réalisation d'un espace vert commun.

Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- limiter l'impact des ombres portées des nouvelles constructions sur le tissu urbain existant,
- favoriser des implantations bioclimatiques afin de permettre l'apport solaire d'hiver,
- permettre leur adaptabilité et leur évolutivité.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes. Le site est concerné par les covisibilités avec les monuments historiques de la Chapelle et de l'Abbaye Notre dame du nid aux merles.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La desserte viaire de l'opération sera réalisée via la ruelle aux chevaux ~~une connexion directe avec la future route de la Madeleine sera à étudier en fonction du projet.~~

**Voies structurantes** : Création d'une voie en impasse pour desservir l'ilot.

**Desserte en transports collectifs** : Le secteur est desservi à proximité par l'arrêt de bus "bourg" des lignes 70 et 94 du réseau de bus STAR, rue Naise.

**Desserte pour les modes actifs** : Une connexion piétonne entre la rue de la Chesnais et la ruelle aux chevaux sera maintenue.

**Stationnement** : Le stationnement pourra être mutualisé : par ailleurs une étude stationnement permettra de définir l'utilisation du parking existant de la mairie.

### Condition de réalisation

---

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

### Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.

### 3. OAP "Cœur de bourg"

L'enjeu pour ce site est de donner de nouveaux usages au village-rue de la rue de la Grange au travers de l'aménagement de l'espace public, le renouvellement urbain et la valorisation du patrimoine.

L'objectif d'aménagement de ce secteur est triple :

- développer un site d'habitat dans le centre-bourg, des services et des équipements,
- valoriser un site peu aménagé en permettant la requalification de l'espace public,
- s'intégrer dans un projet d'espace vert, paysager plus vaste, présenté dans l'OAP ci-dessous.

Il s'agit ainsi de permettre :

- **l'aménagement d'un espace public qualifiant le centre-bourg**, reliant les deux pôles d'équipements (la mairie au nord, la salle polyvalente et le marché au sud) depuis la ruelle aux chevaux au nord, en passant par la rue de la Grange jusqu'à la place René Mathieu Cuisnier au sud ;
- **la réalisation à terme d'un équipement dans l'ancienne grange**, dans le cadre d'un projet de valorisation patrimonial de ce bâtiment et de réflexion sur les équipements communaux.



#### Description du site

Le site est délimité :

- au nord par la rue de la Grange,
- au sud, par un tissu d'habitat (lotissement des jardins des Ransonnières).



#### Superficie

Environ 4 hectares.

#### Occupation / usage actuels

Le site en cœur de bourg, est occupé par la place René Mathieu Cuisnier, la salle polyvalente, de grandes parcelles bâties, et des fonds de jardins qui bordent la place.

#### Enjeux / objectifs

Enjeux :

- Continuer de proposer des lieux et des moments où les habitants ont l'opportunité de se rencontrer et d'échanger ;
- Répondre au besoin de création de nouveaux logements, ainsi qu'à l'enjeu du vieillissement de la population et aux besoins des jeunes actifs ;
- Conforter le centre-bourg en créant de nouveaux logements à proximité du centre-bourg ;
- Proposer des formes urbaines et architecturales qui respectent et mettent en valeur la présence d'éléments structurants du centre-ancien (église, mairie, etc...) : petits collectifs, intermédiaires ou logements groupés tout en permettant une densification de l'habitat.

#### Vocation et programmation

**Vocation** : de l'ordre de ~~50~~ 100 logements et surfaces d'activités

**Mixité fonctionnelle** : Dominante d'habitat et activités.

**Mixité sociale** : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue** : de l'ordre de ~~25~~ à 30 logements/ha.

## Composition urbaine

---

### 1/ Formes urbaines

Transition avec le tissu bâti environnant, par la réalisation d'un tissu de logements aux gabarits R+1 R+1+C et R+2+C.

Maintien d'un espace vert commun et d'un parking mutualisé.

L'espace public autour de la salle polyvalente sera repensé pour permettre les accès des véhicules, accueillir des manifestations (fête foraine). La municipalité souhaiterait réserver des surfaces afin d'accueillir des activités économiques telles que des commerces, des services, voire toutes autres activités compatibles avec de l'habitat (hébergement touristique par exemple...). Cet espace de travail doit aussi être imaginé comme espace pour des indépendants (architecte, sociétés du tertiaire...), des pépinières d'entreprises, d'activités d'aide à la personne ou de santé, d'espace associatif, d'espace de co-working pour du travail à distance, de partage de services... ~~Au droit du bar actuel, il est envisagé un dégagement permettant de libérer un espace de convivialité. Ce même espace pourrait servir de stationnement minute en période d'hiver.~~

La programmation de cet espace est ~~loin d'être définie à ce jour en cours de définition~~. Des études complémentaires seront nécessaires.

### 2/ Traitement des lisières

Préservation et mise en valeur des covisibilités avec les monuments historiques de la Chapelle et de l'Abbaye Notre Dame du Nid au merle.

L'objectif est de créer un axe « vert » support de modes doux et traversant l'ensemble de l'agglomération depuis l'Abbaye jusqu'au bois de Fayel. Cet axe existe en grande partie notamment au Sud mais il faut surtout le compléter dans la partie centrale.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

#### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Prendre en compte la trame verte existante par la conservation des haies, la réalisation d'un espace vert commun.

Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Limiter l'impact des ombres portées des nouvelles constructions sur le tissu urbain existant.

Favoriser des implantations bioclimatiques afin de permettre l'apport solaire d'hiver.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes. Le site est concerné en partie par les covisibilités avec les monuments historiques de la Chapelle et de l'Abbaye Notre dame du nid aux merles.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La desserte viaire de l'opération sera réalisée via la rue de la Grange, ~~par ailleurs une connexion est-ouest sera réalisée sur l'opération permettant de relier les~~ rues Naise et Saint-Denis.

**Voies structurantes** : Création de voirie de desserte de l'ilot en mode doux.

**Desserte en transports collectifs** : Le secteur est desservi à proximité par l'arrêt de bus "bourg" des lignes 70 et 94 du réseau de bus STAR, rue Naise.

**Desserte pour les modes actifs** : la connexion piétonne avec la rue Saint-Denis sera maintenue et complétée par un maillage nord-Sud et Est-Ouest prenant appui sur la coulée verte du bourg plus au sud et reliant la rue de la Grange

**Stationnement** : Le stationnement pourra être mutualisé : par ailleurs une étude stationnement permettra de définir l'utilisation ~~des~~ parkings publics existants de la mairie.

## Condition de réalisation

---

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

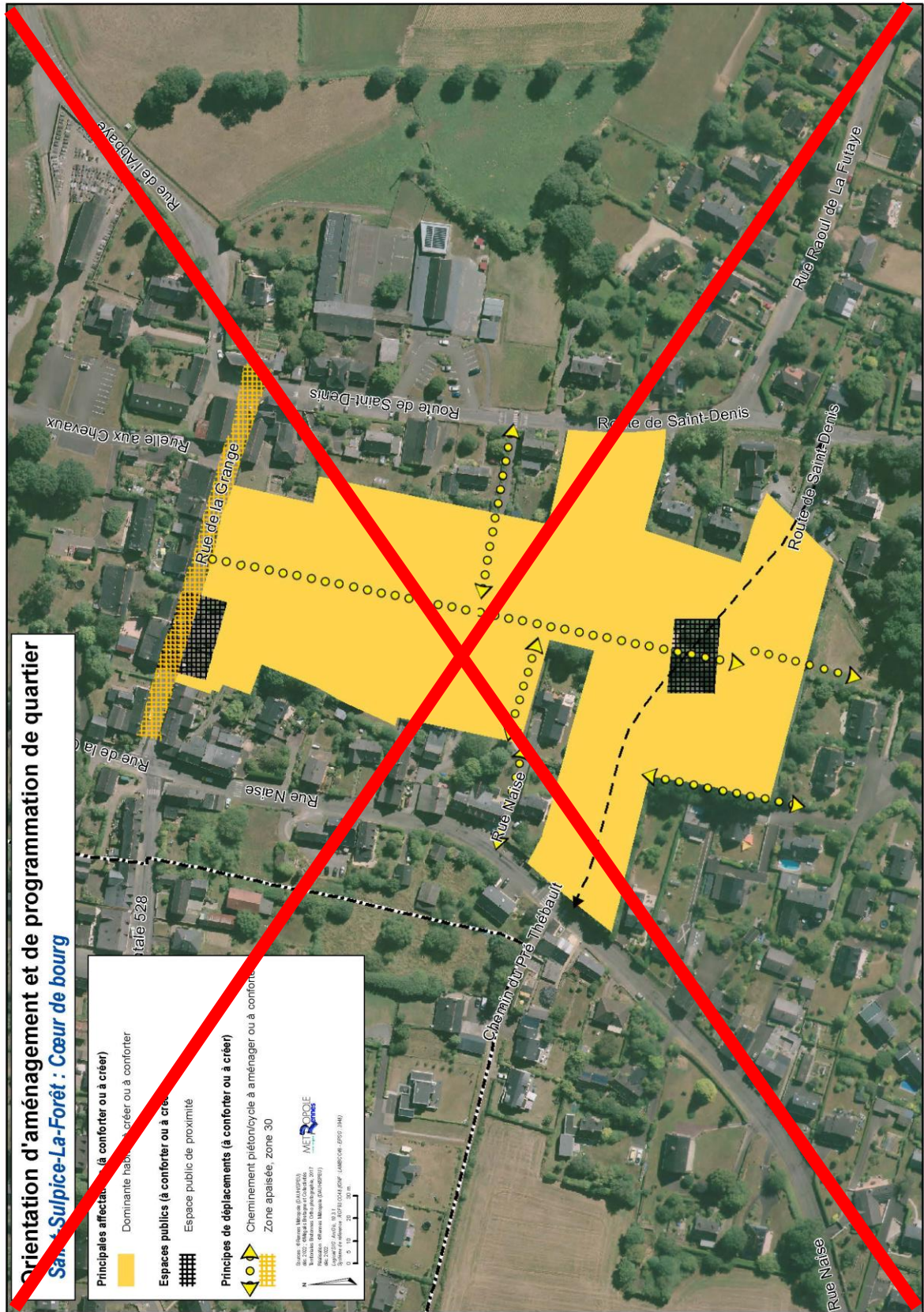
---

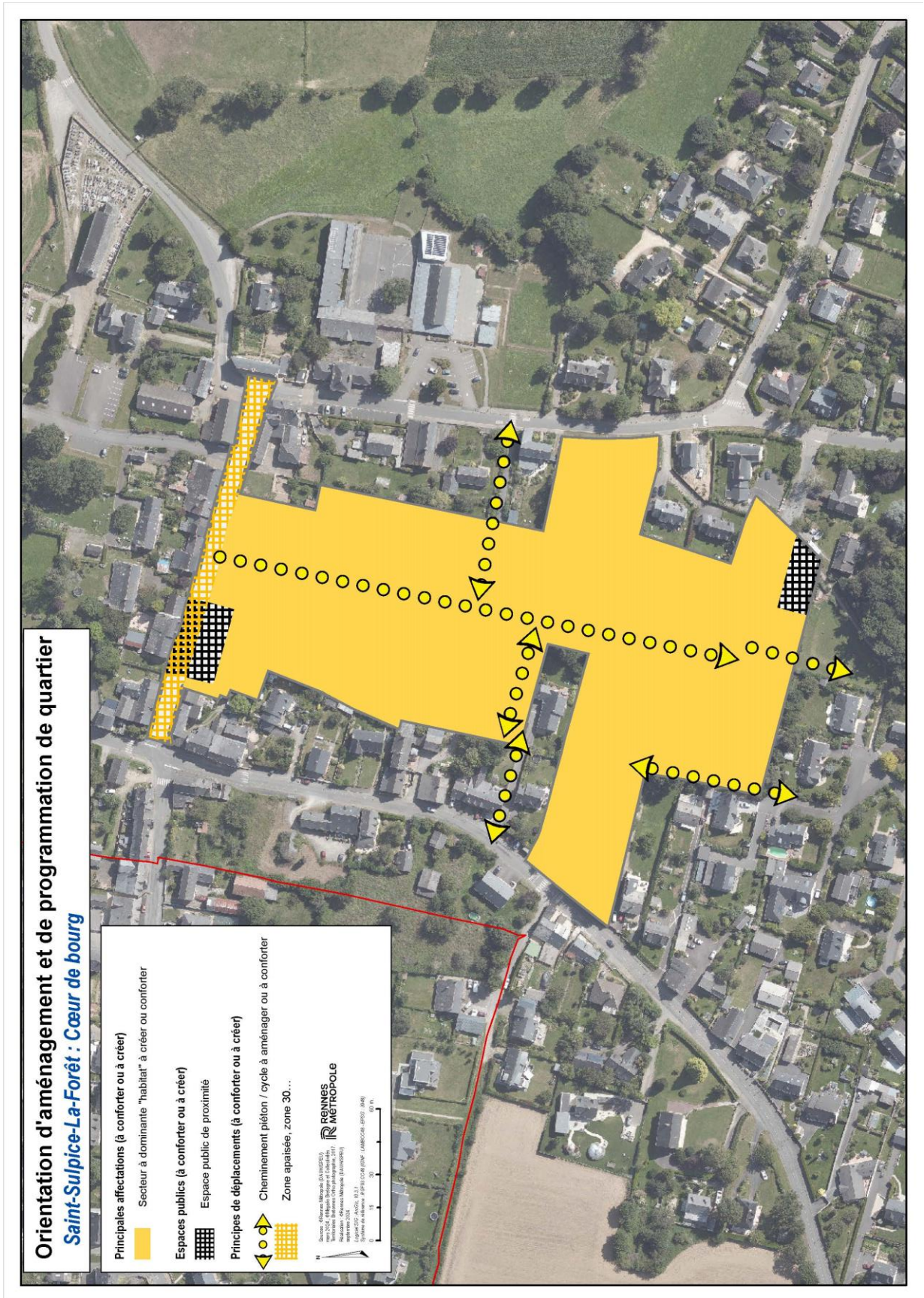
Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.





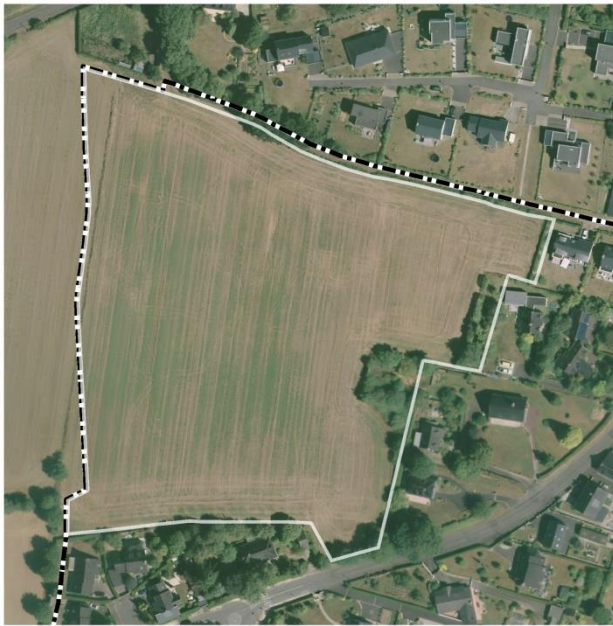


## 4. OAP "Le Bas Champs Thébaut"

Ce secteur d'extension urbaine, est situé en bordure Ouest du bourg, entre la rue Naise (RD 97) et la limite communale avec la commune de Chasné-sur-Illet.

L'objectif d'aménagement de ce site est double :

- développer un site d'habitat en entrée Ouest du bourg avec une approche urbaine et paysagère qualitative, afin de prendre en compte sa position visible depuis l'entrée de ville à partir de la route de Chevaigné (RD 528).
- contribuer à diversifier le parc de logements, par la production de typologies variées.



### Description du site

#### Localisation et délimitation :

Le site est délimité :

- au sud-est par la rue Naise, et un tissu d'habitat individuel,
- à l'ouest par les champs et la limite communale avec la commune de Chasné-sur-Illet,
- au nord, par le chemin piéton.

### Superficie

Environ **3-2.9** hectares



### Occupation / usage actuels

Le site correspond à des espaces non urbanisés, caractérisés par des champs.

### Enjeux / objectifs

Enjeux :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements, ainsi qu'à l'enjeu du vieillissement de la population et aux besoins des jeunes actifs.
- Conforter le centre-bourg en créant de nouveaux logements à proximité du centre-bourg et des équipements sportifs

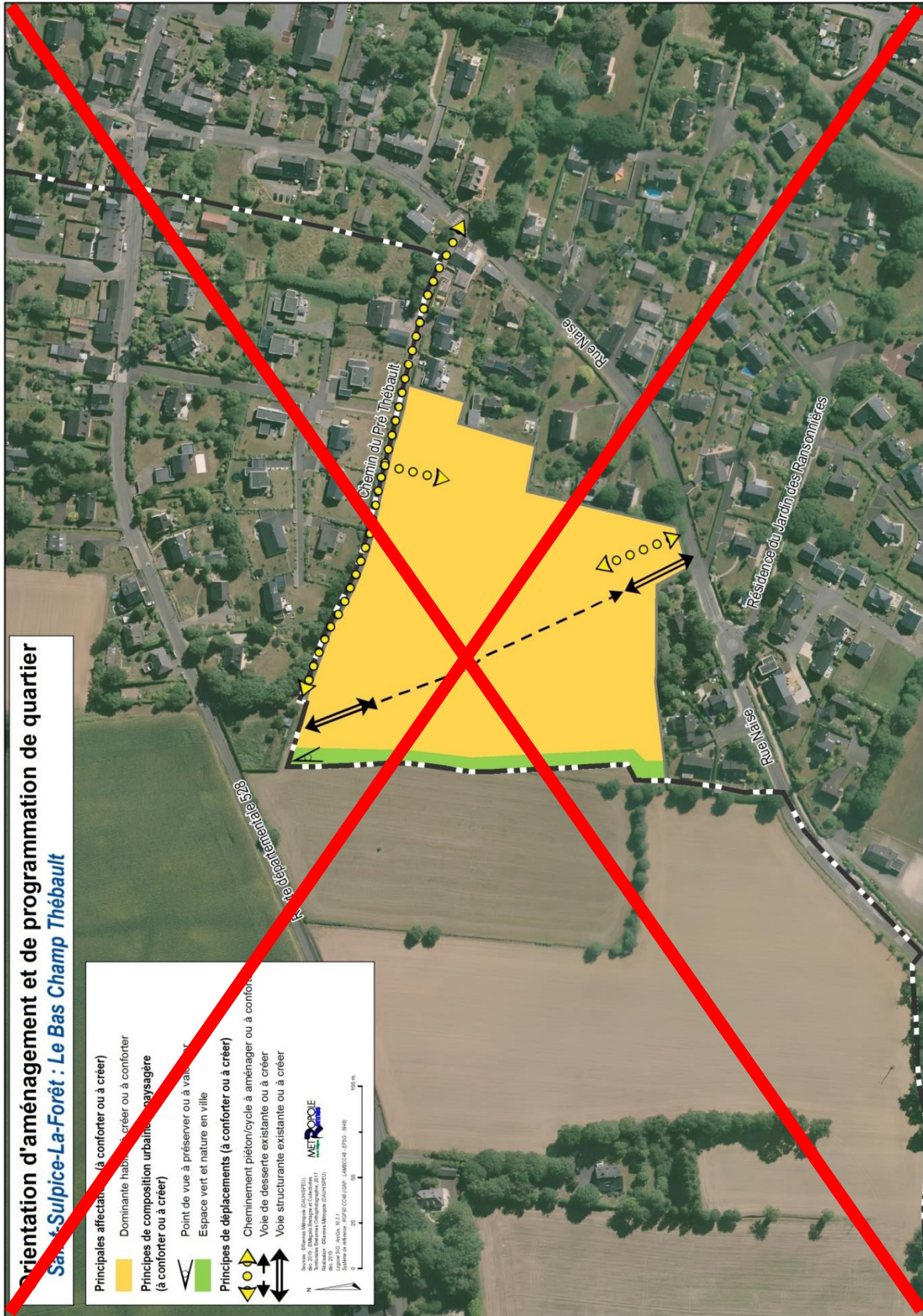
### Vocation et programmation

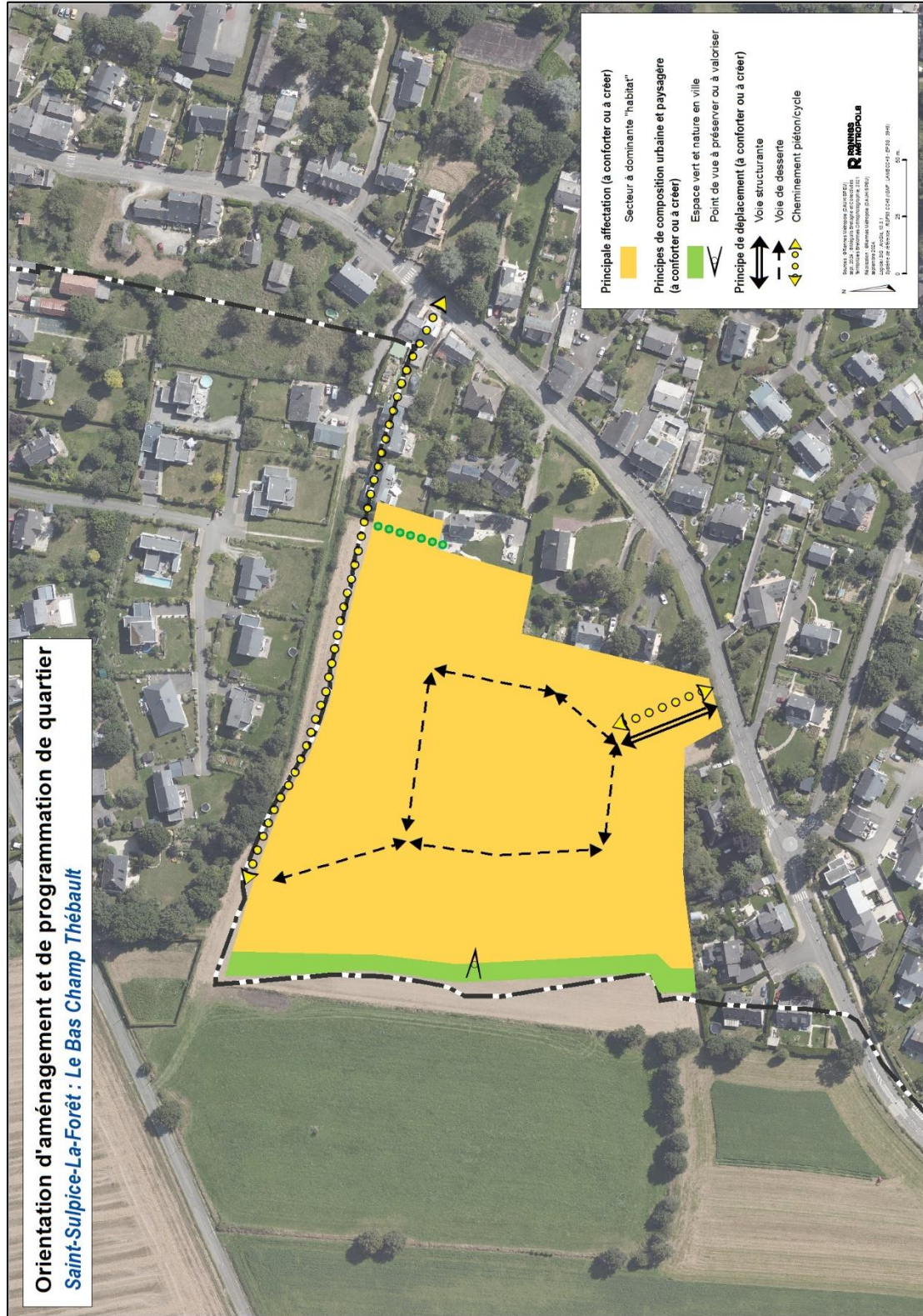
**Vocation** : de l'ordre de **70 à 90 80** logements.

**Mixité fonctionnelle** : Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale** : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue** : de l'ordre de **25 30** logements/ha.





## Composition urbaine

---

### 1/ Formes urbaines

Le parti d'aménagement devra reposer sur le développement d'une offre de logements diversifiés, comprenant éventuellement de l'habitat intermédiaire avec possibilité d'aller en R+2+C et répondant à des normes environnementales. Les ensembles bâtis devront être entrecoupés d'espaces verts paysagers et les circulations douces seront privilégiées.

Sur le plan architectural, une cohérence d'ensemble devra être recherchée et un travail sur le rappel de l'identité du bourg (forme urbaine, composition, matériaux...) pourra être mené.

### 2/ Traitement des lisières

L'insertion du bâti devra être travaillée, en particulier l'interface avec les espaces agricoles de Chasné-sur-Illet, et le tissu bâti environnant.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

#### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le projet devra prévoir l'aménagement d'espaces verts qualitatifs, prendre en compte la trame verte existante par la conservation des haies sur les parcelles concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation communale.

Hormis les voiries, leurs aménagements connexes (parking, trottoirs, etc...), le quartier pourra comprendre d'autres espaces publics (espaces verts, aires de jeux, locaux publics...).

Il devra favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

Les infrastructures (voirie, éclairage public...) devront intégrer une dimension écologique dans le cadre de la réalisation du plan d'aménagement (dimensionnement, maillage favorisant l'usage des modes doux et modes actifs) et leurs caractéristiques (matériaux...).

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Limiter l'impact des ombres portées des nouvelles constructions sur le tissu urbain existant. Le projet visera la valorisation des matériaux biosourcés, la réalisation d'un bâtiment ou îlot passif dans l'opération d'aménagement ; favoriser les éco matériaux et rechercher l'énergie positive ou autoconsommation.
- Contribuer à un habitat de qualité : travailler sur l'intimité, garantir la qualité environnementale via une certification : performances thermiques

notamment dans une approche en coût global, afin d'assurer un bénéfice économique in fine pour le ménage et l'atteinte effective des objectifs

- Permettre leur adaptabilité et leur évolutivité.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La desserte viaire se réalisera depuis la rue Naise.

La connexion avec la route de Chevaigné sera à étudier afin de permettre de mailler au mieux le bourg de Saint-Sulpice-la-Forêt avec celle-ci. À titre d'exemple, la desserte de l'opération, pourra être complétée par une desserte sur la commune de Chasné-sur-Illet, rue du Champ Thébault/route de Chevaigné à l'extrémité ouest de l'opération.

**Voies structurantes** : Les voies du quartier devront être mixtes (voies partagées) ou sécurisées, soit réservées aux circulations douces (piétons-vélos).

**Desserte en transports collectifs** : Le secteur est desservi à proximité par l'arrêt de bus "bourg" des lignes 70 et 94 du réseau de bus STAR, rue Naise.

**Desserte pour les modes actifs** : Le chemin du Bas Champs Thébault sera conservé et mis en valeur et une connexion avec l'opération devra être prévue.

**Stationnement** : cf. règles de stationnement du règlement de PLUi.

## Condition de réalisation

---

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.

## 5. OAP Secteur Sud

Ce secteur d'extension urbaine, est situé en bordure sud de la commune, en bordure de la rue Naise.

L'objectif d'aménagement de ce site est double :

- développer un site d'habitat en entrée sud de la commune avec une approche urbaine et paysagère qualitative, afin de prendre en compte sa position visible depuis l'entrée de ville à partir de la route de Betton (RD 97).
- contribuer à diversifier le parc de logements, par la production de typologies variées.



### Description du site

#### Localisation et délimitation :

Établi sur la frange Sud-Ouest du bourg, le site est accessible à l'Ouest par la rue Naise. Il se positionne au contact des deux principales polarités ponctuant cette partie du bourg :

- la ZA du Tronchay à l'Ouest,
- le complexe sportif au Nord-Ouest.

### Superficie

Environ 3.4 hectares



### Occupation / usage actuels

Le site correspond à des espaces non urbanisés, caractérisés par des champs.

### Enjeux / objectifs

Enjeux :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements, ainsi qu'à l'enjeu du vieillissement de la population et aux besoins des jeunes actifs.
- Conforter l'urbanisation en créant de nouveaux logements à proximité du centre-bourg et des équipements sportifs

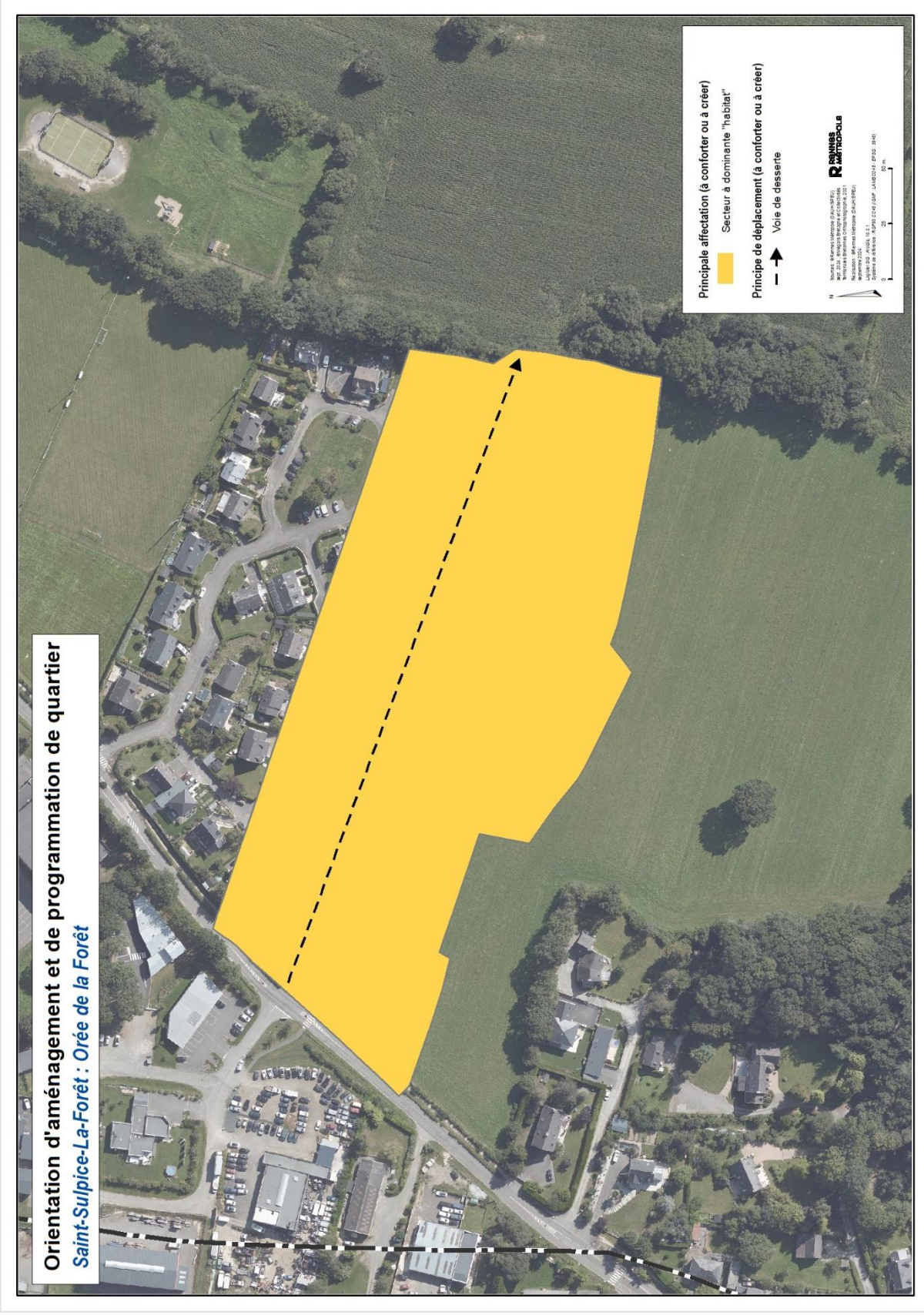
### Vocation et programmation

**Vocation** : de l'ordre de 100 logements.

**Mixité fonctionnelle** : Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale** : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue PLH** : a minima 30 logements /ha



## Composition urbaine

---

### 1/ Formes urbaines

Le parti d'aménagement devra reposer sur le développement d'une offre de logements diversifiés, comprenant éventuellement de l'habitat intermédiaire et répondant à des normes environnementales. Les ensembles bâtis devront être entrecoupés d'espaces verts paysagers et les circulations douces seront privilégiées.

Sur le plan architectural, une cohérence d'ensemble devra être recherchée et un travail sur le rappel de l'identité du bourg (forme urbaine, composition, matériaux...) pourra être mené.

### 2/ Traitement des lisières

L'insertion du bâti devra être travaillée, en particulier l'interface avec les espaces agricoles au sud et le tissu bâti environnant.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

#### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le projet devra prévoir l'aménagement d'espaces verts qualitatifs, prendre en compte la trame verte existante par la conservation des haies sur les parcelles concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation communale.

Les transitions urbaines et paysagères entre les différents quartiers seront traitées avec soin et en appui du végétal.

Hormis les voiries, leurs aménagements connexes (parking, trottoirs, etc...), le quartier pourra comprendre d'autres espaces publics (espaces verts, aires de jeux, locaux publics...).

Il devra favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

Les infrastructures (voirie, éclairage public...) devront intégrer une dimension écologique dans le cadre de la réalisation du plan d'aménagement (dimensionnement, maillage favorisant l'usage des modes doux et modes actifs) et leurs caractéristiques (matériaux...).

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Limiter l'impact des ombres portées des nouvelles constructions sur le tissu urbain existant. Le projet visera la valorisation des matériaux biosourcés, la réalisation d'un bâtiment ou ilot passif dans l'opération d'aménagement ;

favoriser les éco matériaux et rechercher l'énergie positive ou autoconsommation.

- Contribuer à un habitat de qualité : travailler sur l'intimité, garantir la qualité environnementale via une certification : performances thermiques notamment dans une approche en coût global, afin d'assurer un bénéfice économique in fine pour le ménage et l'atteinte effective des objectifs.
- Permettre leur adaptabilité et leur évolutivité.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La desserte viaire se réalisera depuis la rue Naise.

La desserte viaire et piétonne du site conserve sa composition Est-Ouest.

La voirie principale aura une raquette de retournement à l'est.

**Voies structurantes** : Les voies du quartier devront être mixtes (voies partagées) ou sécurisées, soit réservées aux circulations douces (piétons-vélos) en intérieur d'îlots.

**Desserte en transports collectifs** : Le secteur est desservi à proximité par l'arrêt de bus "Tronchay" des lignes 70 et 94 du réseau de bus STAR, rue Naise.

**Desserte pour les modes actifs** :

La connexion se fera avec la coulée verte et piétonne faire l'arrêt de bus de la rue Naise.

**Stationnement** : cf. règles de stationnement du règlement de PLUi.

## Condition de réalisation

---

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.

## 6. OAP "ilot Naise" Nord

Ce secteur de renouvellement urbain borde la rue Naise. La mairie souhaite la rénovation du bâti ancien, restructurer le front bâti et dynamiser le cœur de bourg, par la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain. Le projet de reconquête du bourg va permettre d'amener une population nouvelle à proximité des équipements, bars, des services et du réseau de transports en commun.

Ce projet de renouvellement urbain se doit d'être exemplaire et implique de penser l'organisation même de l'aménagement avec l'existant. ~~Il fait l'objet d'une réflexion avec la commune de Chasné-sur-Illet pour un accès complémentaire à partir de la rue du Bas Champs Thébault.~~

### Description du site

Le secteur est situé en bordure Ouest de la rue Naise, en limite communale avec la commune de Chasné-sur-Illet. Il est délimité :

- à l'est par la rue Naise,
- à l'ouest par des fonds de parcelle ~~non bâties et le lotissement du Bas Champs Thébault~~ sur la commune de Chasné-sur-Illet.



### Superficie

Environ 1 600 m<sup>2</sup> sur la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt.



### Occupation / usage actuels

Le site est caractérisé par des fonds de parcelles non bâtis.

Anciennes fermes ~~et maisons et constructions récentes s'y côtoient~~, sur un terrain à fort dénivelé. Le site est bordé par la présence de l'arrêt de bus "bourg" des lignes 70 et 94 du réseau de bus STAR.

### Enjeux / objectifs

Enjeux :

- répondre au besoin de création de nouveaux logements, ainsi qu'à l'enjeu du vieillissement de la population et aux besoins des jeunes actifs,
- Conforter le centre-bourg en créant de nouveaux logements à proximité du centre-bourg.

### Vocation et programmation

**Vocation** : de l'ordre de 10 logements sur la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt.

**Mixité fonctionnelle** : Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale** : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue** : de l'ordre de 25 30 logements/ha.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Rechercher l'harmonie des ambiances entre les maisons existantes situées en front de rue et les maisons à l'arrière qui n'ont pas de vis-à-vis du côté de la route et sont enclavées dans le terrain : ~~des hauteurs moins importantes à l'arrière des terrains seront favorisées~~ R+1+C et des constructions à l'alignement de la voie.



Le projet visera à :

- intégrer la maison communale située 4 rue Naise dans le projet ~~avec possibilité de détruire la partie garage appentis,~~
- ~~favoriser l'approche bioclimatique dans l'implantation des logements avec toutefois la possibilité de créer des alignements sur la rue Naise~~
- organiser l'alignement ;
- préserver et valoriser les perspectives visuelles depuis la rue Naise, vers l'espace bâti ;
- créer en majorité des toitures avec faitage, ~~avec obligation notamment~~ pour les habitations le long de la rue Naise.

## 2/ Traitement des lisières

L'aménagement qualitatif du front de rue de la rue Naise, vise à traiter les lisières du site.

## 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Prendre en compte la trame verte existante par la conservation des haies.

Privilégier les essences végétales rustiques et locales dans les espaces verts communs ou privés.

Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Une part des constructions devra utiliser des matériaux biosourcés.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

## 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : leurs accès principaux sont identifiés :

- . ~~en interconnexion avec le chemin du Champ Thébault,~~
- . à partir de la rue Naise (le long de la RD 97).

**Voies structurantes** : le projet prévoit la création d'une voirie ~~de desserte d'accès~~, sous la forme d'une voie partagée et la création de trottoirs PMR le long de la Rue Naise.

**Desserte en transports collectifs** : le secteur est déjà desservi par un arrêt de bus sur la rue Naise ; l'opération devra tenir compte de la présence de cet ouvrage avec éventuellement sa requalification ~~sera décalée~~.

**Desserte pour les modes actifs** : ~~la desserte de la zone depuis le chemin du Champ Thébault peut s'accompagner d'une desserte complémentaire depuis la Rue Naise.~~ L'accès à l'îlot se fera depuis la Rue Naise

**Stationnement** : ne pas créer de nouvelles places de stationnement le long de la rue Naise, mais organiser le stationnement sous la forme d'une mutualisation du stationnement ~~en arrière du bâti~~.

## Condition de réalisation

L'urbanisation se réalisera dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

## 7. OAP "ilot Naise" Sud

Ce secteur de renouvellement urbain borde la rue Naise. La mairie souhaite, restructurer le front bâti et dynamiser le cœur de bourg, par la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain. Le projet de reconquête du bourg va permettre d'amener une population nouvelle à proximité des équipements, bars, des services et du réseau de transports en commun.

Ce projet de renouvellement urbain se doit d'être exemplaire et implique de penser l'organisation même de l'aménagement avec l'existant. Il fait l'objet d'une réflexion avec la commune de Chasné-sur-Illet pour un accès complémentaire à partir de la rue du Bas Champs Thébault.

### Description du site

Le secteur du jardin neuf de l'ilot Naise est situé en bordure Ouest de la rue Naise, en limite communale avec la commune de Chasné-sur-Illet.

Il est délimité :

- à l'est par la rue Naise,
- à l'ouest par des fonds de parcelle non bâties et le lotissement du Bas-Champs-Thébault sur la commune de Chasné-sur-Illet.



### Superficie

1 500 m<sup>2</sup> sur la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt.



### Occupation / usage actuels

Le site est caractérisé par des fonds de parcelles non bâtis.

Anciennes fermes et hangars s'y côtoient, sur un terrain à fort dénivelé. Le site est bordé par la présence des lignes 70 et 94 du réseau de bus STAR.

### Enjeux / objectifs

Enjeux :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements, ainsi qu'à l'enjeu du vieillissement de la population et aux besoins des jeunes actifs,
- Conforter le centre-bourg en créant de nouveaux logements à proximité du centre-bourg.
- Habitat participatif.

### Vocation et programmation

**Vocation** : de l'ordre de 7 logements sur la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt.

**Mixité fonctionnelle** : Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale** : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue PLH** : a minima 30 logements/ha.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Rechercher l'harmonie des ambiances entre les maisons situées en front de rue et les maisons à l'arrière qui n'ont pas de vis-à-vis du côté de la route et sont enclavées dans le terrain.

Le projet visera à :

- favoriser l'approche bioclimatique dans l'implantation des logements avec toutefois la possibilité de créer des alignements sur la rue Naise ;

- préserver et valoriser les perspectives visuelles depuis la rue Naise, vers l'espace bâti ;

## 2/ Traitement des lisières

L'aménagement qualitatif du front de rue de la rue Naise, vise à traiter les lisières du site.

## 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Prendre en compte la trame verte existante par la conservation des haies et du noyer.

Privilégier les essences végétales rustiques et locales dans les espaces verts communs ou privés.

Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Une part des constructions devra utiliser des matériaux biosourcés.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

## 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : leurs accès principaux sont identifiés :

- . en interconnexion avec le chemin du Pré Thébault,

**Voies structurantes** : le projet prévoit la création d'une voirie de desserte, sous la forme d'une voie partagée à partir du chemin du Pré Thébault.

**Desserte en transports collectifs** : le secteur est déjà desservi par un arrêt de bus sur la rue Naise.

**Desserte pour les modes actifs** : la desserte de la zone depuis le chemin du Champs-Thébault s'accompagne d'une desserte complémentaire depuis la Rue Naise pour répondre au maillage des mobilités douces.

**Stationnement** : ne pas créer de nouvelles places de stationnement le long de la rue Naise, mais organiser le stationnement sous la forme d'une mutualisation du stationnement dans les secteur d'opérations.

## Condition de réalisation

L'urbanisation se réalisera dans le cadre d'une seule opération d'ensemble à l'échelle de l'ilot.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

## 8. OAP "ilot du Tronchay"



### Description du site

Le site se situe en entrée sud de l'agglomération de Saint-Sulpice-La-Forêt, en bordure du stade de football, côté est de la rue Naise.

### Superficie

Environ ~~3 000~~ 4 010 m<sup>2</sup>.

### Occupation / usage actuels

Le site comporte des anciens terrains de sports.

### Enjeux / objectifs

L'enjeu de redonner de nouveaux usages à cet ancien terrain de sports au profit d'une opération d'habitat permettant de faire le lien avec le tissu urbain existant.

### Vocation et programmation

Le projet prévoit la réalisation d'environ 9 logements sous la forme d'habitat individuel.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Rechercher l'harmonie des ambiances entre les maisons du Tronchay et les maisons du Clos de la Ronconnière.

#### 2/ Traitement des lisières

Les haies Nord et Est de l'opération ~~seront plantées~~ **seront constituées** de haies denses d'une largeur de 2 mètres ~~environ~~ **minimum**.

#### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

L'opération :

- privilégiera les essences végétales rustiques et locales dans les espaces verts communs ou privés.
- favorisera les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.
- visera une part de constructions utilisant des matériaux biosourcés.

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Une part des constructions devra utiliser des matériaux biosourcés.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, Climat, Énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

#### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : L'opération sera desservie par un seul accès depuis la rue Naise, face à l'accès à la salle des sports.

**Voies structurantes** : le projet prévoit la création d'une voirie de desserte se terminant en impasse.

**Desserte en transports collectifs** : Le site se situe à proximité de la rue Naise, qui permet de se rendre à pied ou à vélo en centre-ville.

**Desserte pour les modes actifs** : le site est bordé par une rue côté ouest à partir de laquelle un cheminement le raccorde au centre-bourg.

**Stationnement** : des places de stationnements visiteurs sont prévues sur l'espace public.

### Condition de réalisation

---

L'urbanisation se réalisera dans le cadre d'une seule opération d'ensemble à l'échelle de l'ilot.

### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

### Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.

