

# THORIGNÉ- FOUILLARD

ZAC Multisites

Concertation

Réunion publique

Vendredi 26 janvier 2024

18h30

THORIGNE-  
FOUILLARD

Reprise des études préalables de la ZAC Multisites



# Concertation

## Réunion

## publique

## Vendredi

## 26 janvier 2024

## 18h30

# Déroulé

1 Introduction

2 La procédure de ZAC, c'est quoi ?

3 Les étapes du projet

4 Les fondations du projet

5 La construction du projet

6 Les étapes à venir

7 Temps des questions

# 1

## Introduction – mot d'accueil



# 2 La procédure de ZAC, c'est quoi ?



# La définition de la ZAC multisite

## Une Z.A.C. c'est quoi ?

### Z.A.C. = Zone d'Aménagement Concerté

La procédure de ZAC, est un **outil/opération d'aménagement, d'initiative publique** qui permet de traduire de façon opérationnelle, une **stratégie de développement urbain concerté** et **organisée à long terme**.



**ETAPE 1** Le dossier de création qui vise à identifier les enjeux, les objectifs et à définir les périmètres opérationnels ;



**ETAPE 2** Le dossier de réalisation qui détaille le programme des travaux et des constructions qui seront réalisées dans ces périmètres.

Z.A.C. = Zone d'Aménagement  
Concerté

Stratégie de développement urbain  
concerté

Ingénierie & Expertise d'usage



- Anticiper les besoins de la commune
- Organiser l'accueil de nouveaux habitants
- Financer les équipements
- Limiter la spéculation foncière

# La définition de la ZAC multisite

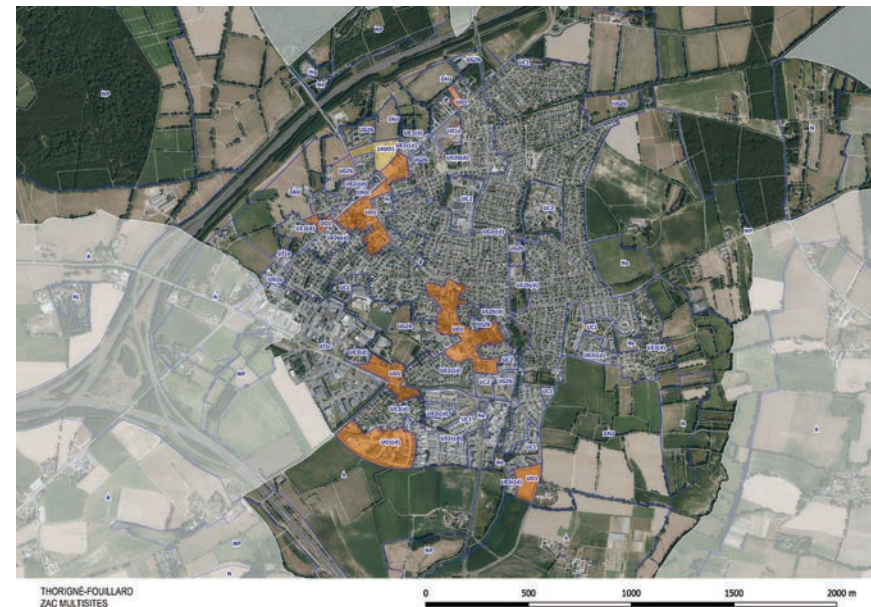
## Pourquoi une Z.A.C. à Thorigné-Fouillard ?

- Anticiper le développement de la commune de Thorigné-Fouillard pour 2035-2040
- Organiser l'arrivée de nouveaux habitants, la réalisation de nouveaux équipements et le développement de services et d'activités

### + Comment fait-on pour organiser cette perspective ?

Plusieurs documents organisent déjà cette évolution :

- Le **Schéma de COhérence Territorial ( SCOT )** à l'échelle du Pays de Rennes
- Le **Plan Local de l'Habitat ( PLH )** à l'échelle de Rennes Métropole
- Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** à l'échelle de Rennes Métropole
- Depuis 2021 : le cadre de la loi Climat et Résilience



# La démarche de la ZAC multisite

Organiser l'évolution du territoire en cohérence avec son histoire

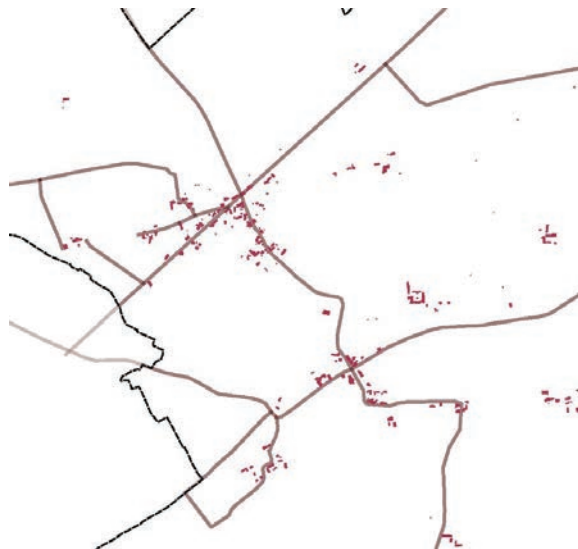
+ 1965



+ 1980



+ 2010



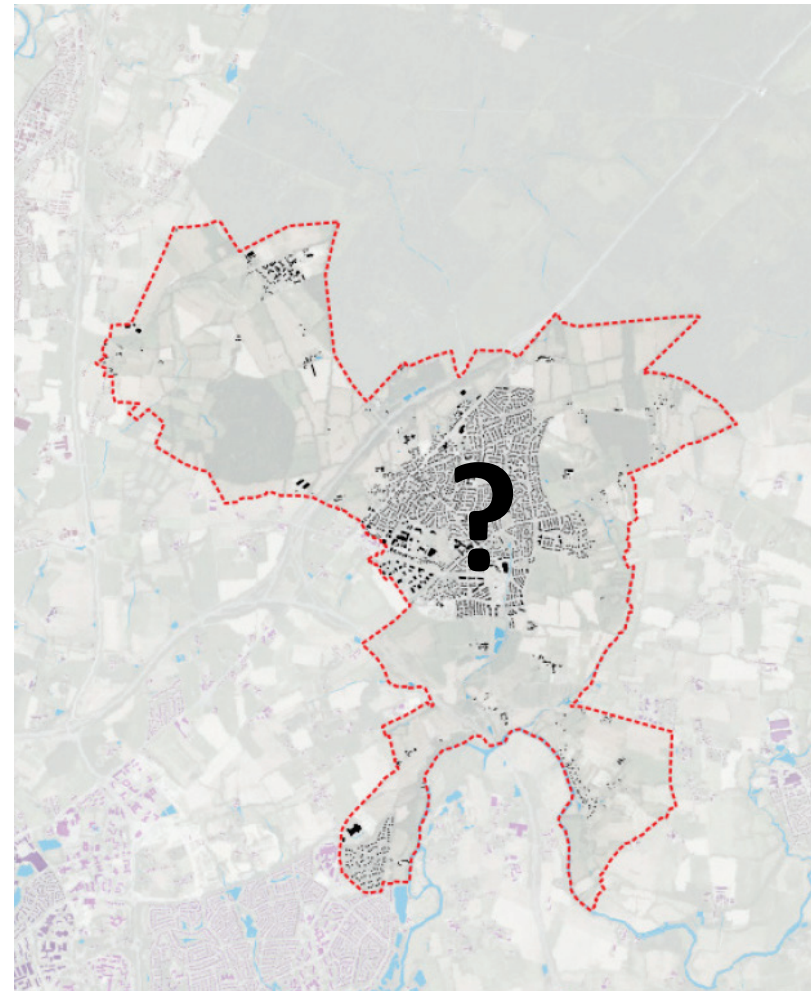
# La démarche de la ZAC multisite

Organiser l'évolution du territoire en cohérence avec son histoire

+ 2020



+ 2045



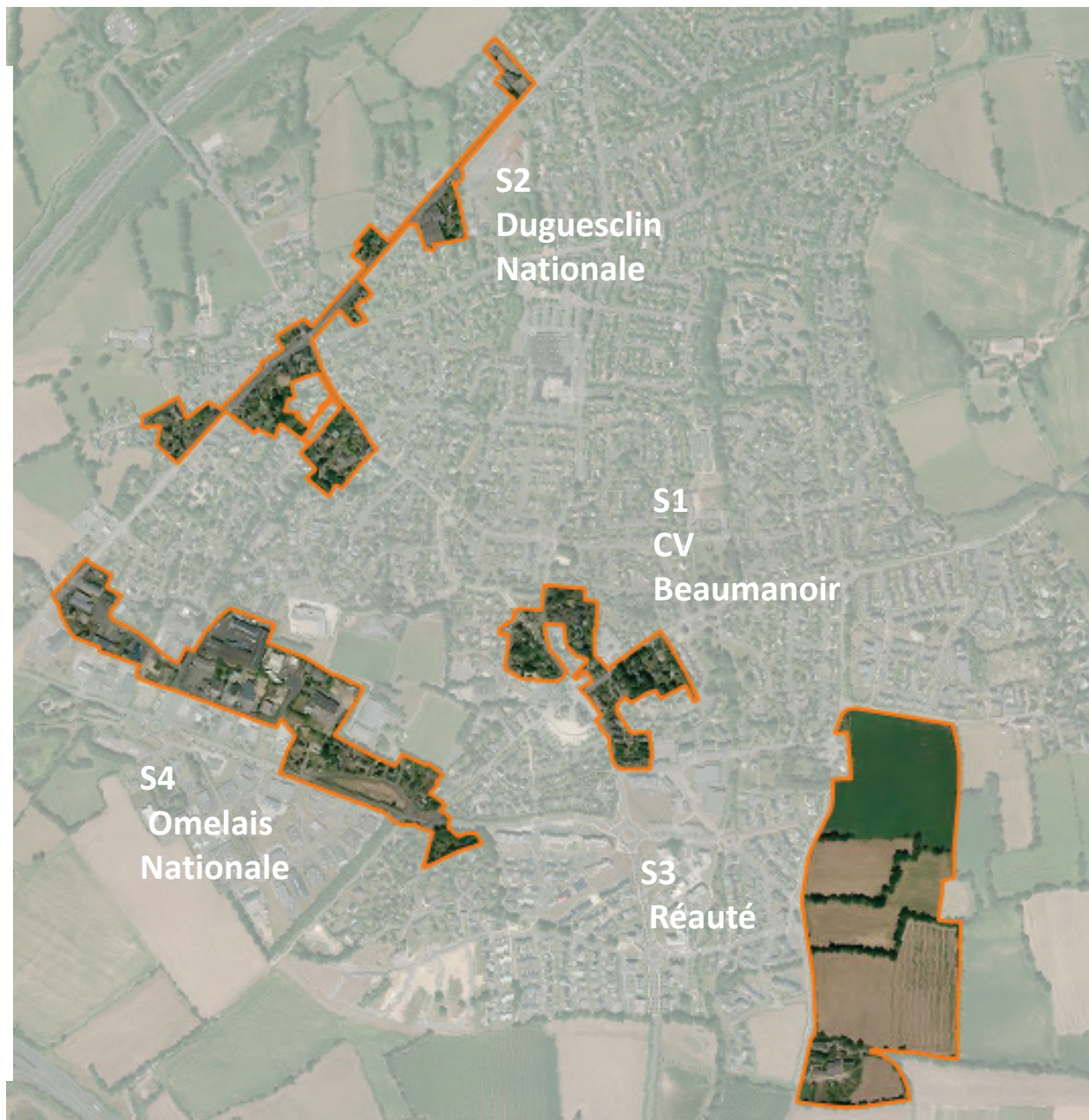


# La démarche de la ZAC multisite

Vérifier la possibilité d'organiser le développement de la ville sur ces secteurs en s'assurant que le projet soit compatible :

- + Avec l'état initial des sites : **la trame verte – le végétal - et la trame bleue – l'eau-**
- + **Le cadre urbain** : accessibilité, connexion, distance aux équipements, commerces etc...
- + **Les objectifs de logements** à créer et quel type de logements
- + **Les besoins d'équipements et de services** à prévoir
- + **Les objectifs environnementaux** du projet

Cette réflexion est engagée depuis 2021 et se construit avec la commune et les habitants dans le cadre de la concertation.



# La démarche de la ZAC multisite

+ Aujourd'hui Thorigné-Fouillard = +/- 8800 habitants

+ Thorigné en 2040

- continuer à accueillir des habitants
- Devenir une ville de + de 10 000 habitants
- 1800 logements à construire

4 sites identifiés au PLU pour répondre à ces évolutions dans les prochaines années :

- + Le secteur 1 Centre-ville Beaumanoir
- + Le secteur 2 Dugesclin-Nationale
- + Le secteur 3 Réauté
- + Le secteur 4 Omelais-Nationale

Pourquoi 4 sites :

## RECHERCHE D'EQUILIBRE...

- Equilibre du développement urbain global
- Diversité de l'habitat
- Equilibre des programmations
- Equilibre financier de l'opération d'aménagement

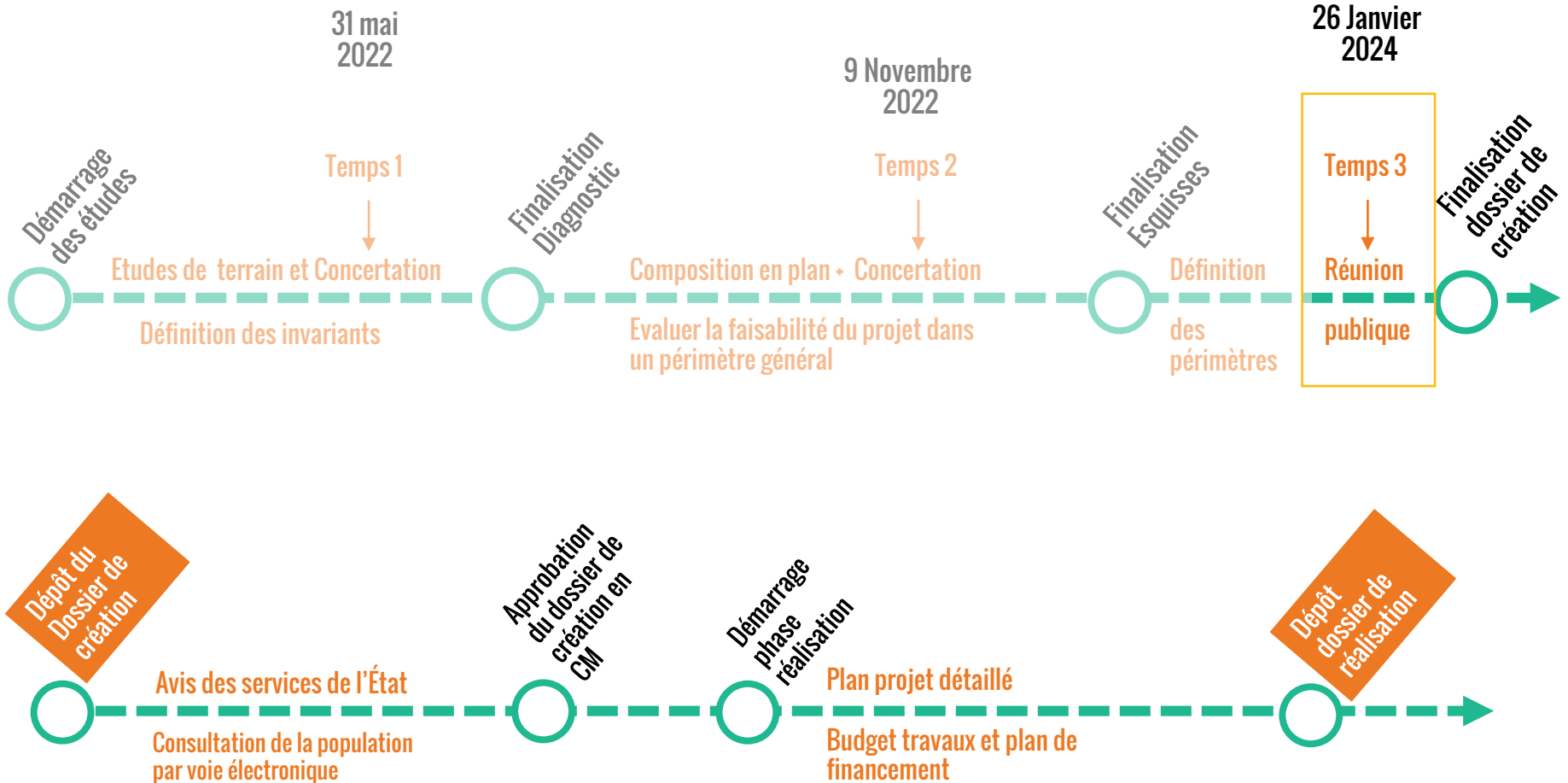


# 3 Les étapes du projet de ZAC multisites



# La définition de la ZAC multisite

## Les principales étapes





# Le cadre réglementaire

Anticiper le développement de la commune de Thorigné-Fouillard pour 2035-2040

> Organiser l'arrivée de nouveaux habitants, la réalisation de nouveaux équipements et le développement de services et d'activités

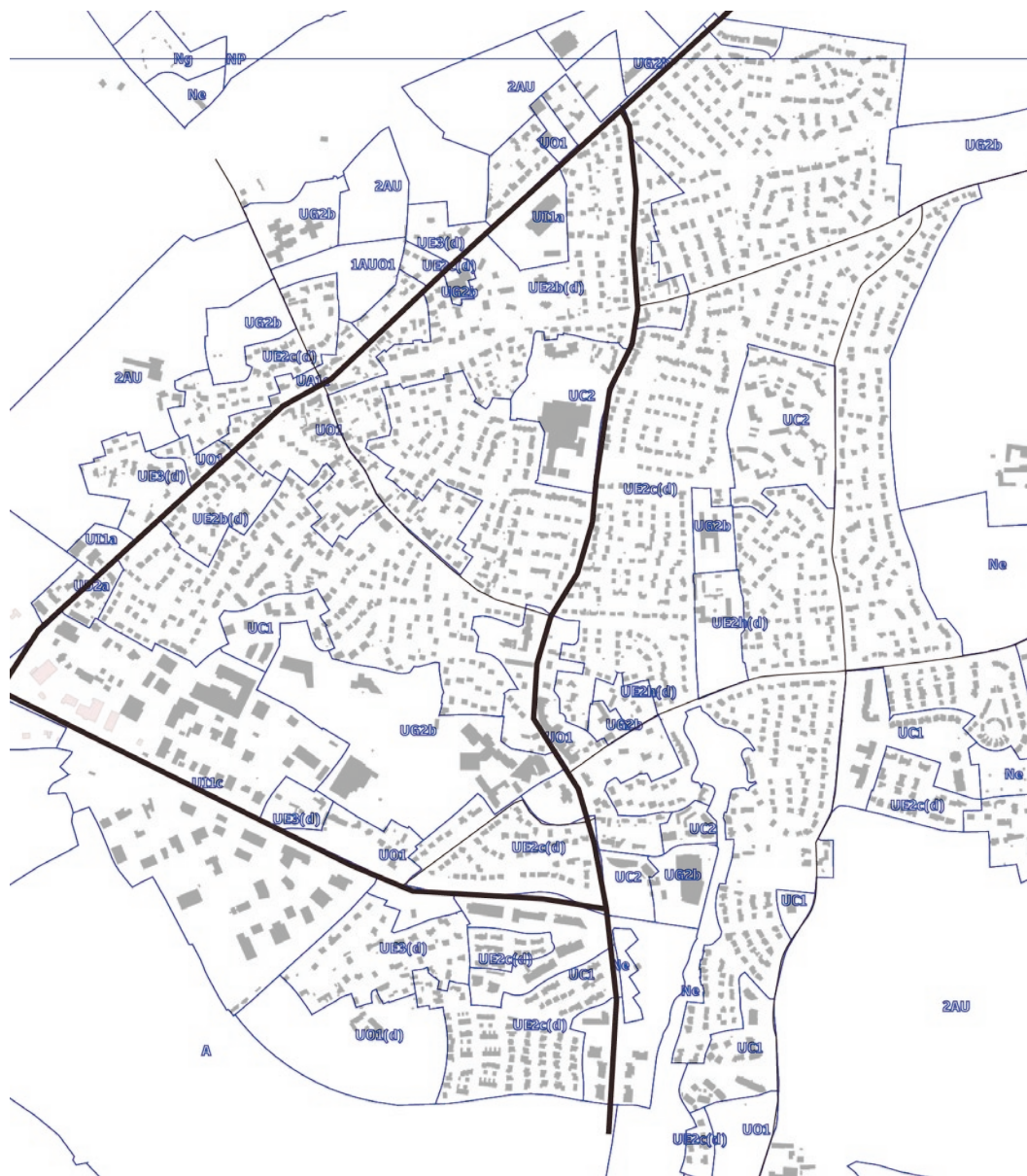
## + Comment fait-on pour organiser cette perspective ?

Plusieurs documents organisent déjà cette évolution :

- Le **Schéma de COhérence Territorial** ( SCOT) à l'échelle du Pays de Rennes
- Le **Plan Local de l'Habitat** ( PLH) à l'échelle de Rennes Métropole – densité 35 à 41 logts/ha

Le nouveau PLH de Rennes Métropole fixe pour Thorigné-Fouillard

- Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** (PLUi) à l'échelle de Rennes Métropole





# De la concertation aux invariants



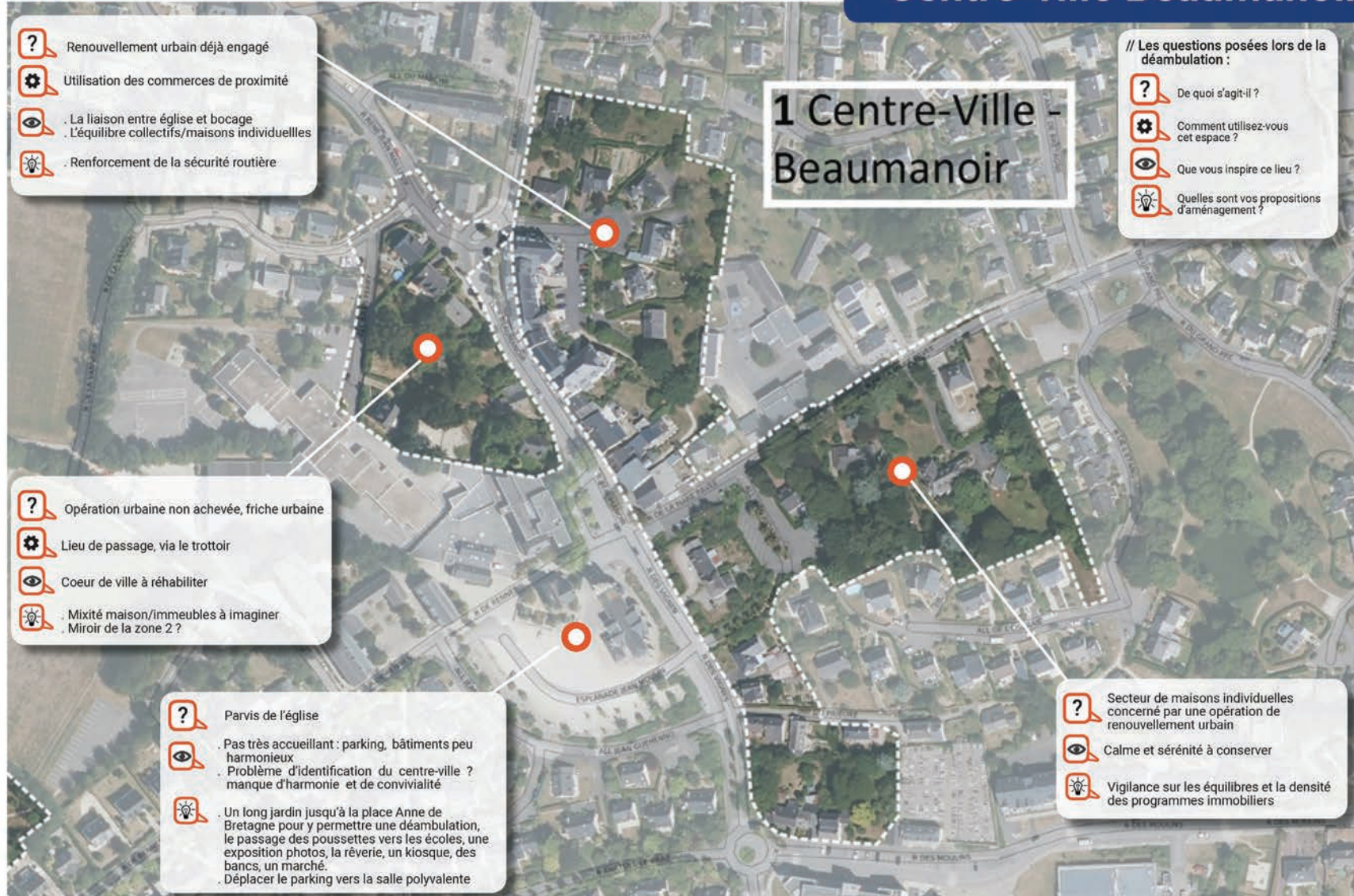


# Bilan du 1<sup>er</sup> atelier - 31 mai 2022



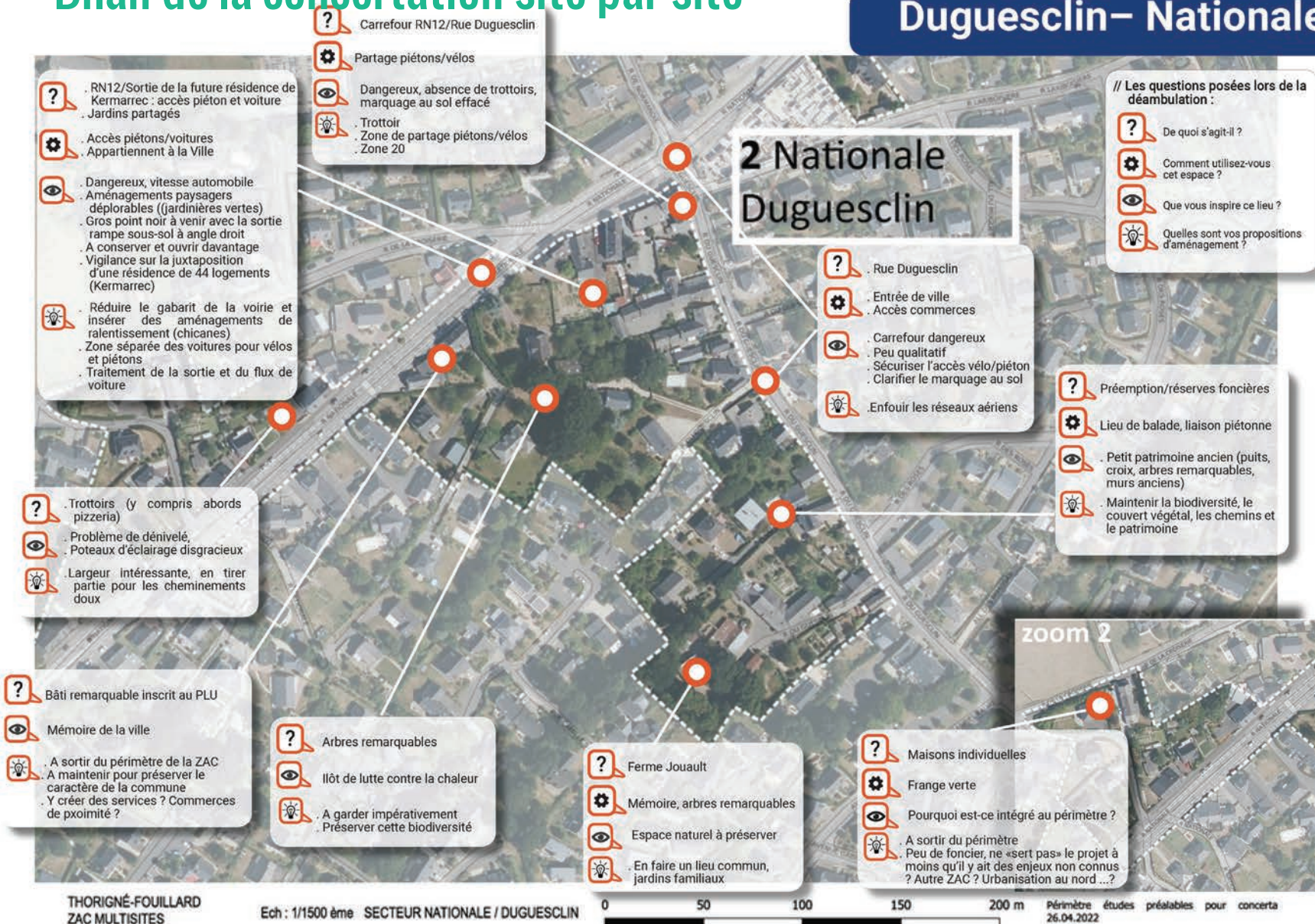
# Bilan de la concertation site par site

## Centre-ville Beaumanoir



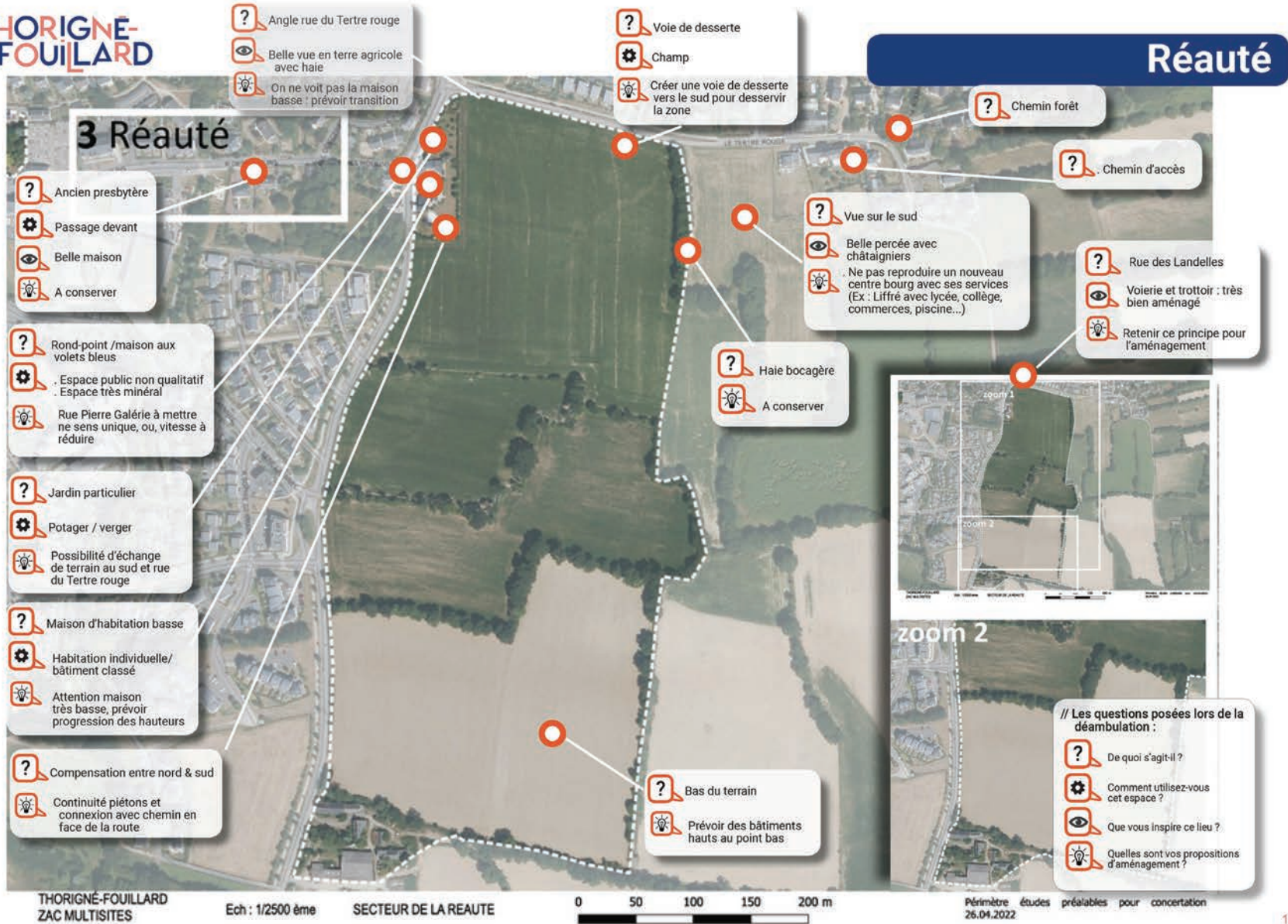
# Bilan de la concertation site par site

## Duguesclin – Nationale



# Bilan de la concertation site par site

THORIGNÉ-FOUILLARD







# Bilan de la concertation site par site



## Omélais-Nationale




### 4 Omélais Nationale




// Les questions posées lors de la déambulation :


-  De quoi s'agit-il ?
-  Comment utilisez-vous cet espace ?
-  Que vous inspire ce lieu ?
-  Quelles sont vos propositions d'aménagement ?


-  . Entreprises  
. Ancienne jardinerie
-  . Moche  
. Divers entreprises (transport, garage, vétérinaire)  
. A-t-elle sa place en coeur de ville avec ses gros camions ?
-  . A racheter à Cesson  
. Construction mais entreprises autour pas très engageant. Déplacer ce qui peut l'être (transport camion)  
. Garder ce qui sert localement



-  . Route très passante (2<sup>e</sup> ceinture de Rennes)
-  . Proposer une piste cyclable




-  . Ferme  
. Jolie prairie achetée récemment
-  . Accueil des jeunes
-  . Ferme à conserver et à entretenir, et à mettre en valeur  
. Ferme à valoriser  
. Prévoir trottoirs lors de la construction  
. Vigilance sur la hauteur


-  . Accès aux Longrais
-  . Cet accès n'est pas lisible, le stop est peu marqué
-  . Pourquoi intégrer l'école et son parking dans le tracé ?


 . Manque de végétation

 . Manque de places de parking pour l'OMS des Longrais

-  . Zone de construction
-  . Quartier résidentiel actuellement  
. Augmentation du trafic et problème de parking pour complexe des Longrais

-  . Carrefour Vignes/Bellevue/Clotière
-  . Pour circuler en vélo
-  . Ajouter une piste cyclable pour rejoindre la piste des Longrais et celle de la rue de la mairie  
. Ajouter morceau de piste entre rue du Clos Corbin et l'Omélais

 . Haie d'arbres à conserver

 . Rue de passage

# Bilan de la concertation site par site

## Nationale nord

### 5 Nationale Nord

- De quoi s'agit-il ?
- Comment utilisez-vous cet espace ?
- Que vous inspire ce lieu ?
- Quelles sont vos propositions d'aménagement ?

- Début de la Rue nationale («Paquebot»)
- Moto, voiture
- Incompréhension : pistes cyclables interrompues ou inexistantes (utilisation obligée du trottoir par endroit)
- Revoir toute la rue dans sa globalité (et pas par tronçons) : route et piste cyclable
- Raccourci utilisé par les gens extérieurs à la commune
- Comptabiliser le nombre de passages véhicules aux heures les plus denses
- Futur Trambus : où seront les parkings des usagers venant de l'extérieur ?
- Trambus sur une voie dédiée et dissociée des voitures ?
- Débit de la rue Nationale - Pollution, bruit et «rue oubliée»
- Harmoniser la rue dans son ensemble, permettre un cohabitation entre le bâti ancien et le bâti neuf

- Pas de désherbage effectué
- Zone (Bretagne Archerie, La Table d'Agnès...) ne faisant pas partie de la ZAC : pourquoi ?

- Ancienne brocante
- Achat des terrains par la commune

- Zone JouéClub
- Inesthétique : à déplacer dans une zone d'activités
- Parking sur-dimensionné : pourrait servir de parking avec l'arrivée du Trambus
- Création d'un parking en trémie (sous-sol et aérien) ou en silo
- Développer l'échangeur (vers Rennes aller/retour)

- Rond-point/début rue Paul Féval
- Zones piéton et de stationnement confuses
- Insérer de la végétation pour rendre plus esthétique

- Salle communale des Molières
- Que deviennent les pavillons aux n° 17 et 17 bis ?
- Comme pour la zone Leconte, laisser ces 2 numéros en zone pavillonnaire

THORIGNÉ-FOUILLARD  
ZAC MULTISITES

SECTEUR NATIONALE NORD

0 50 100 150 200 m

Périmètre études préalables pour concertation  
26.04.2022

# Un schéma directeur qui pose des invariants

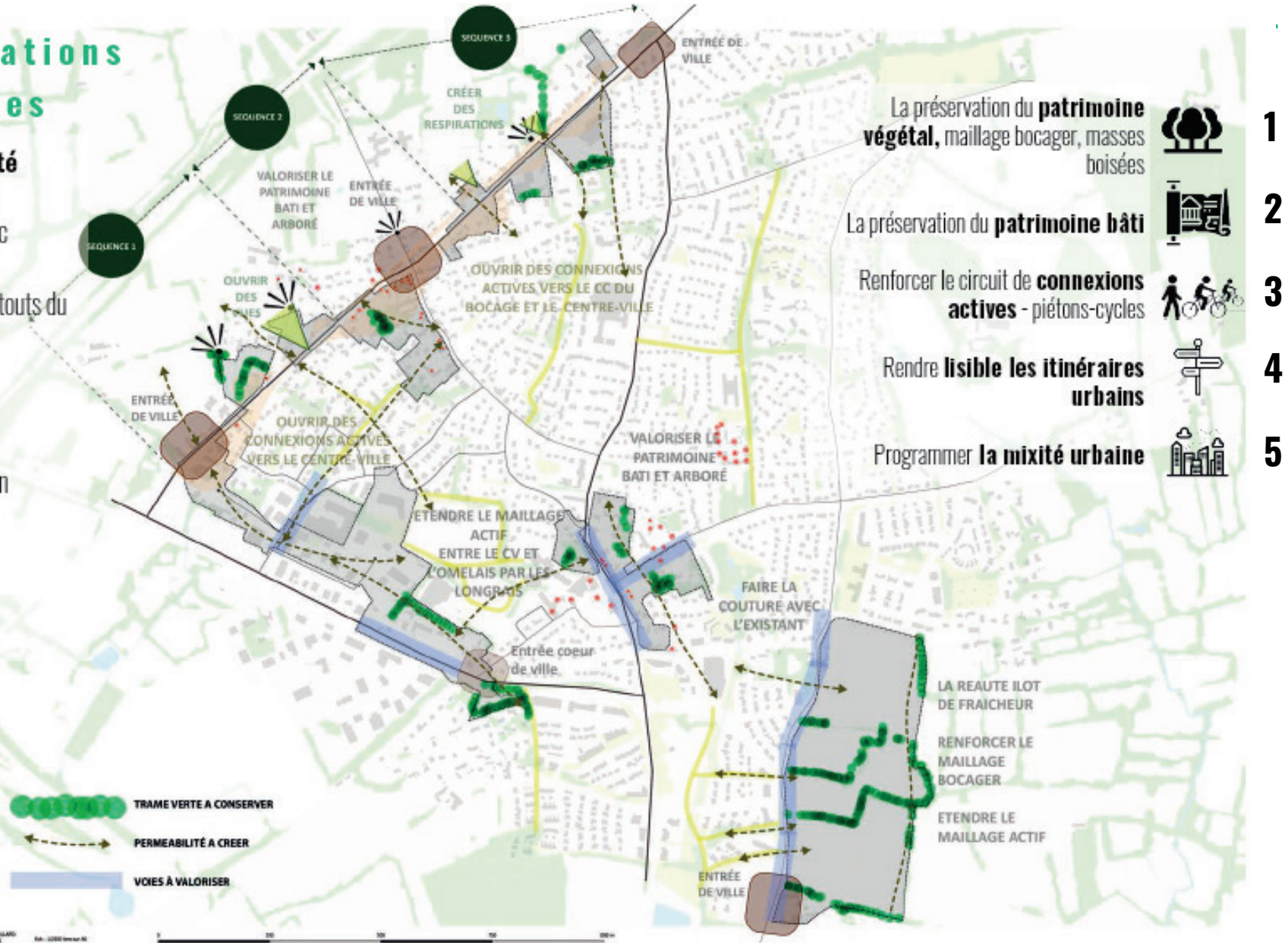


# Un schéma directeur qui s'appuie sur 5 axes

## Orientations Urbaines

### Vers une cité soutenable

Composer avec l'existant  
Valoriser les atouts du territoire  
Développer l'accessibilité  
Créer une programmation soutenable





# Un schéma directeur qui s'appuie sur 5 axes

## Intentions Urbaines



THORIGNE-FOUILLARD  
DACS MATÉRIEL

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 m

# Un schéma directeur qui se décline site par site

## Secteur 1 - CV – BEAUMANOIR

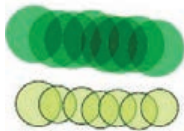
1. Valoriser la médiathèque comme lieu d'articulation comme lieu d'articulation



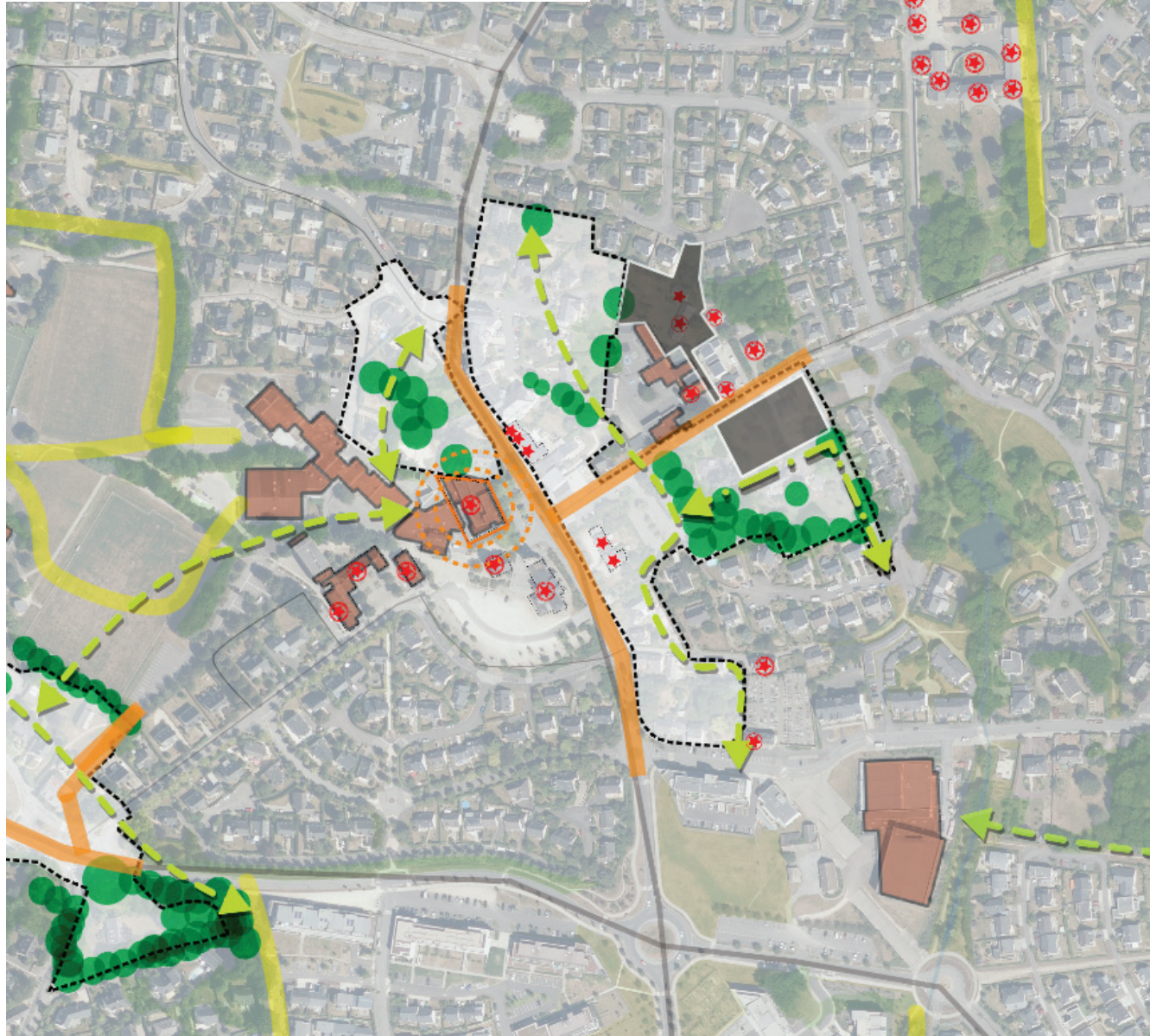
2. Créer des perméabilités actives en cœur d'îlot



3. Préserver le patrimoine végétal en place



4. Requalifier la rue des Vignes, la rue Beaumanoir et la rue de la Mare Pavée



# Un schéma directeur qui se décline site par site

## Secteur 2 Duguesclin-Nationale

1. Préserver la trame patrimoniale : bâti, parcellaire, boisements



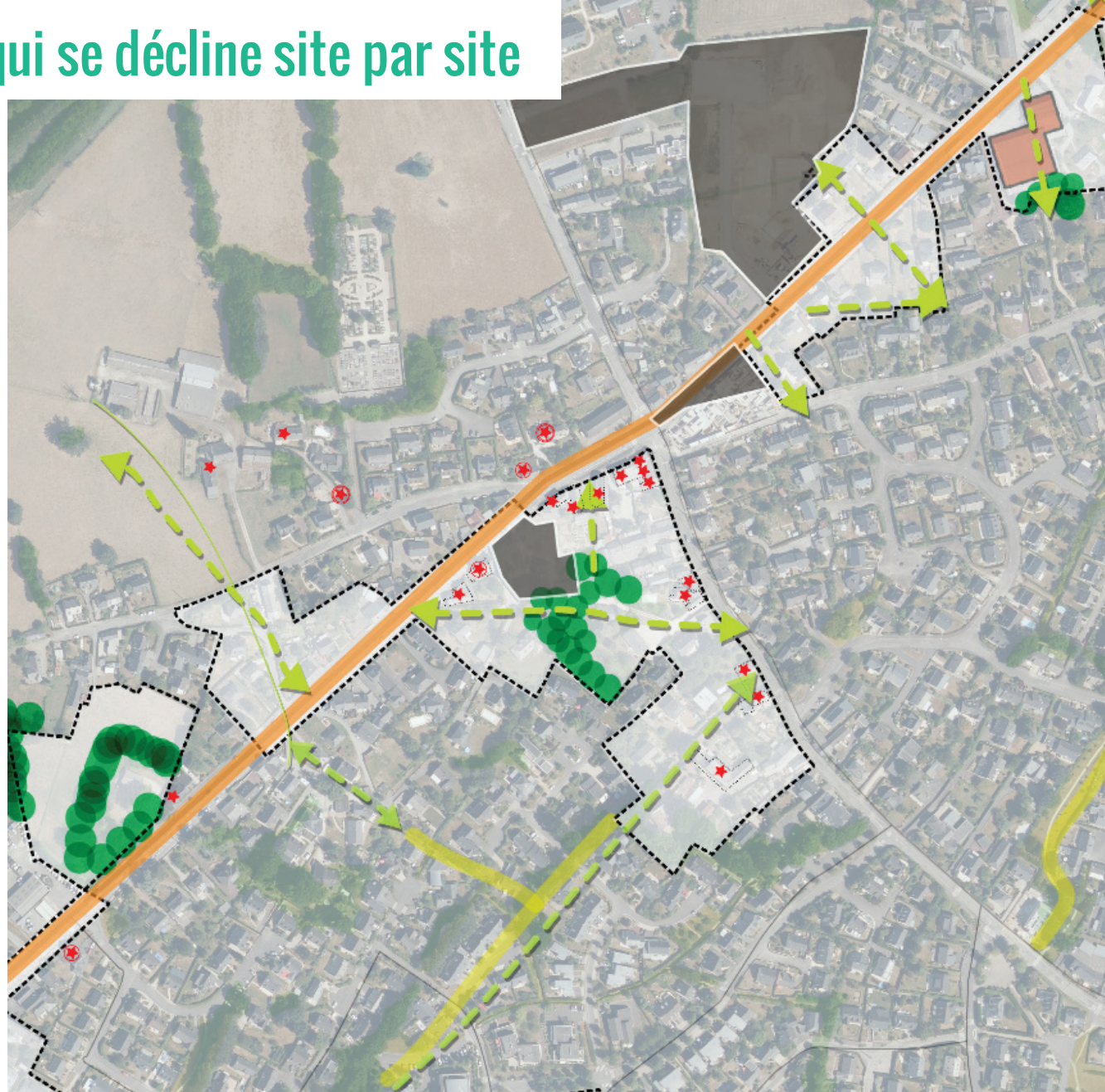
2. Créer des connexions en cœur d'îlot



3. Reconquérir l'espace public rue Nationale et rue Duguesclin



4. Ouvrir le paysage urbain sur les champs



# Un schéma directeur qui se décline site par site

## Secteur 5 Nationale nord

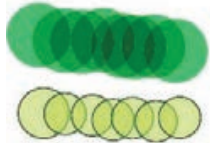
### 1. Ouvrir la rue Nationale



### 2. Créer des connexions actives vers le bocage et le cœur de ville



### 3. Maintenir le patrimoine végétal en place et le renforcer



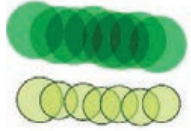
### 4. Ouvrir les cheminements et les vues vers les champs à l'Ouest



# Un schéma directeur qui se décline site par site

## Secteur 3 Réauté

1. Maintenir le patrimoine végétal en place et le renforcer



2. Valoriser l'avenue Pierre Galéry comme principale desserte du site



3. Connecter les liaisons actives de la ZAC de la Vigne au site de la Réauté



4. Créer un lieu repère à la Petite Réauté



# Un schéma directeur qui se décline site par site

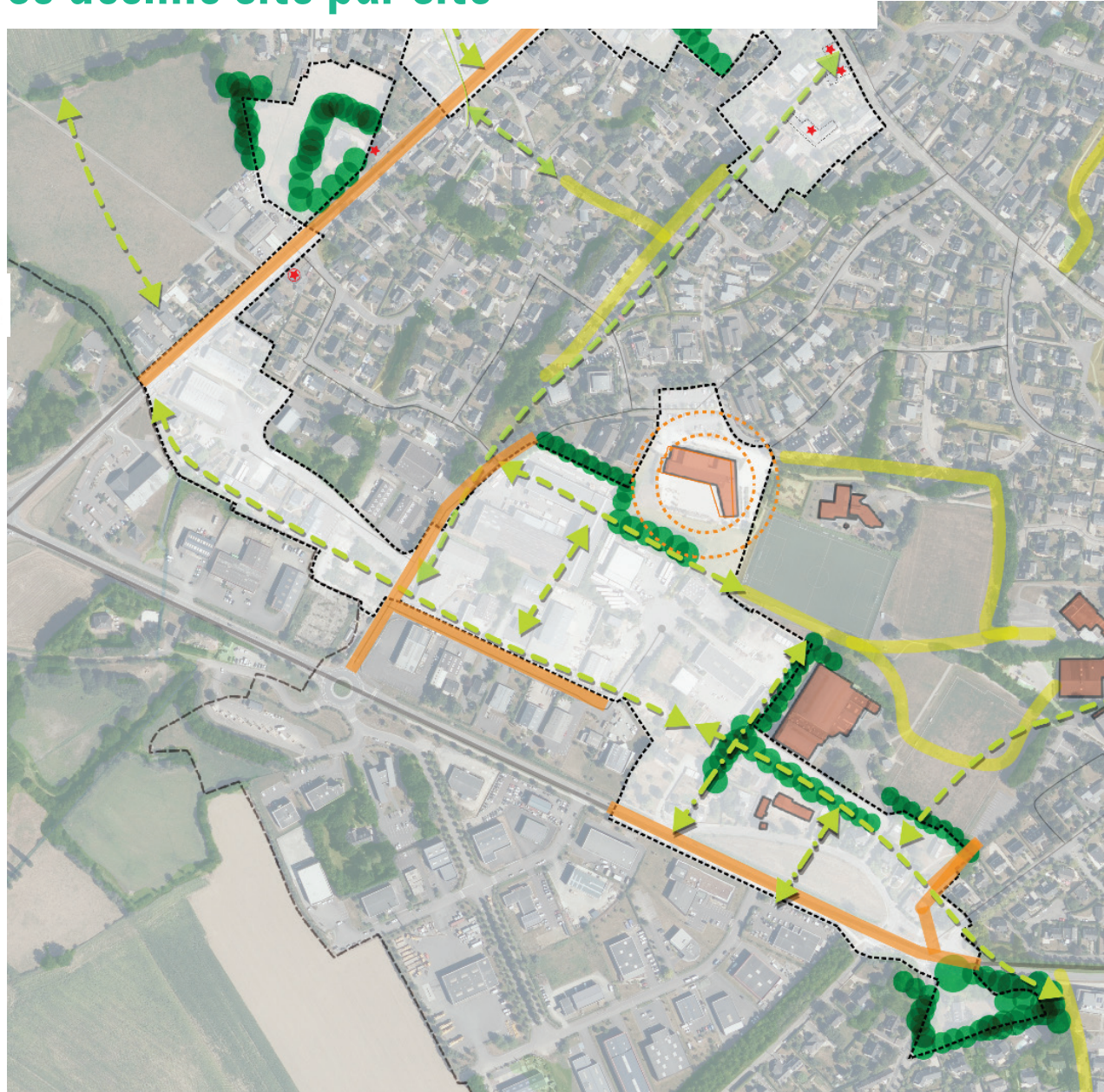
## Secteur 4 Omelais – Nationale sud

1. Relier la rue Nationale au site des Longrais par des connexions actives en cœur d'îlot

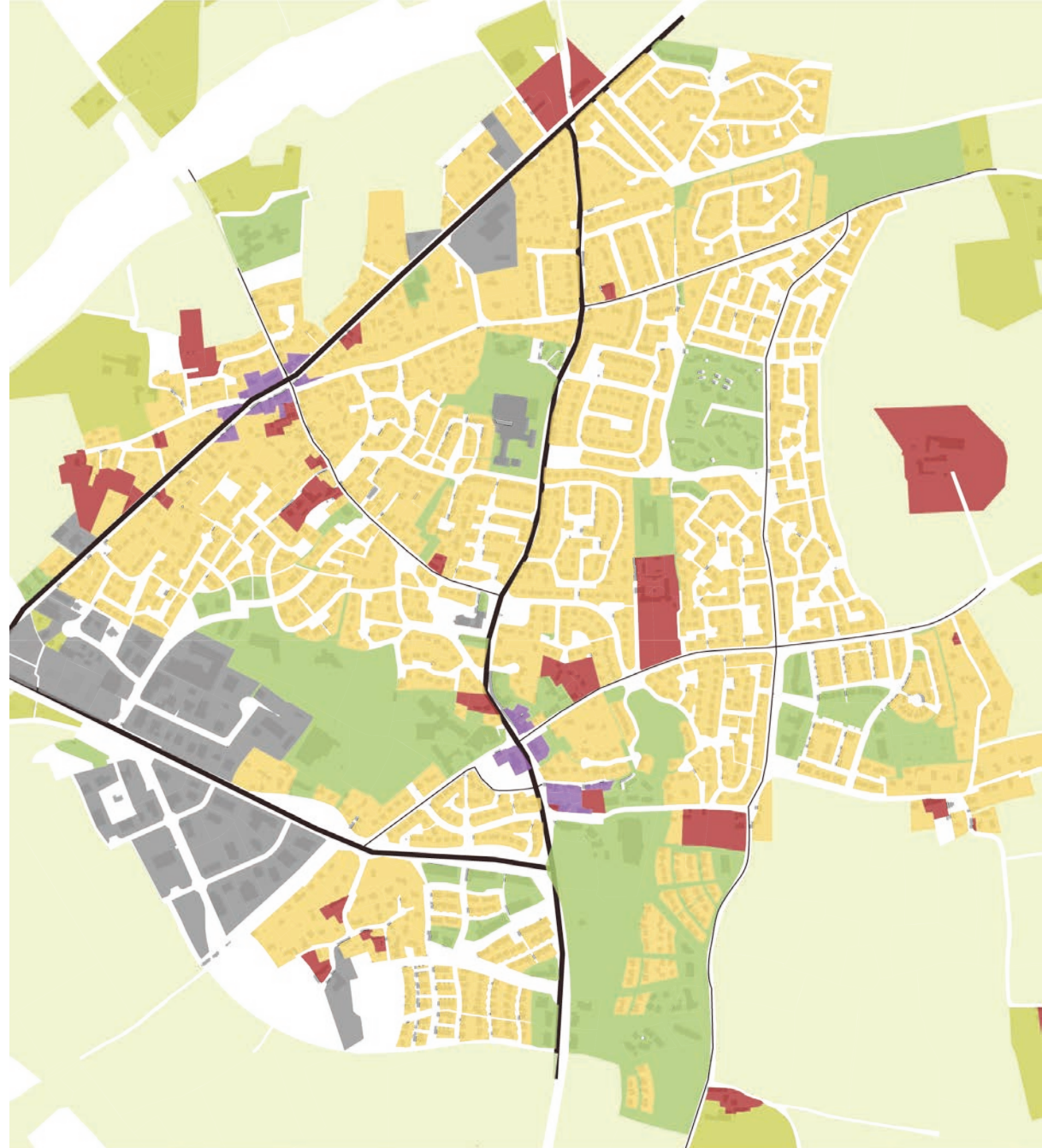
2. Valoriser les voiries existantes (Joliot Curie, Fauré, Nationale) pour assurer la desserte automobile

3. Conserver les boisements et le bâti ancien de la maison des Jeunes

4. Valoriser l'école élémentaire et permettre son agrandissement



# 5 La construction du projet Site par site



# SECTEUR 1



# SECTEUR CENTRE-VILLE BEAUMANOIR



# Les enseignements de la concertation

+ L'atelier de co-construction du 9 novembre 2022

THORIGNE-FOUILLARD Compte rendu de l'atelier n°2

Centre-ville - Beaumanoir - Réauté

## ○ L'essentiel en quelques points-clés...

**Secteur Beaumanoir :**

// Rue Mare Pavée : conserver le poumon vert actuel

// Rues des Vignes et Beaumanoir :

- . Privilégier le bâti le long des rues
- . Aérer devant les abords de l'école Sainte-Anne
- . Privilégier le parking souterrain



COMMUN accord & UNIVERS - Décembre 2022 13

# Les principes de composition

## SECTEUR 1

### CV-BEAUMANOIR

- 1. Valoriser la médiathèque** comme articulation dans l'espace public et comme accroche d'un nouvel équipement
- 2. Créer des perméabilités/connexions/cheminements actifs** dans les coeurs d'îlots
- 3. Requalifier la rue des vignes / Beaumanoir et la rue de la Mare Pavée**



# Les principes de composition

## La trame des espaces publics

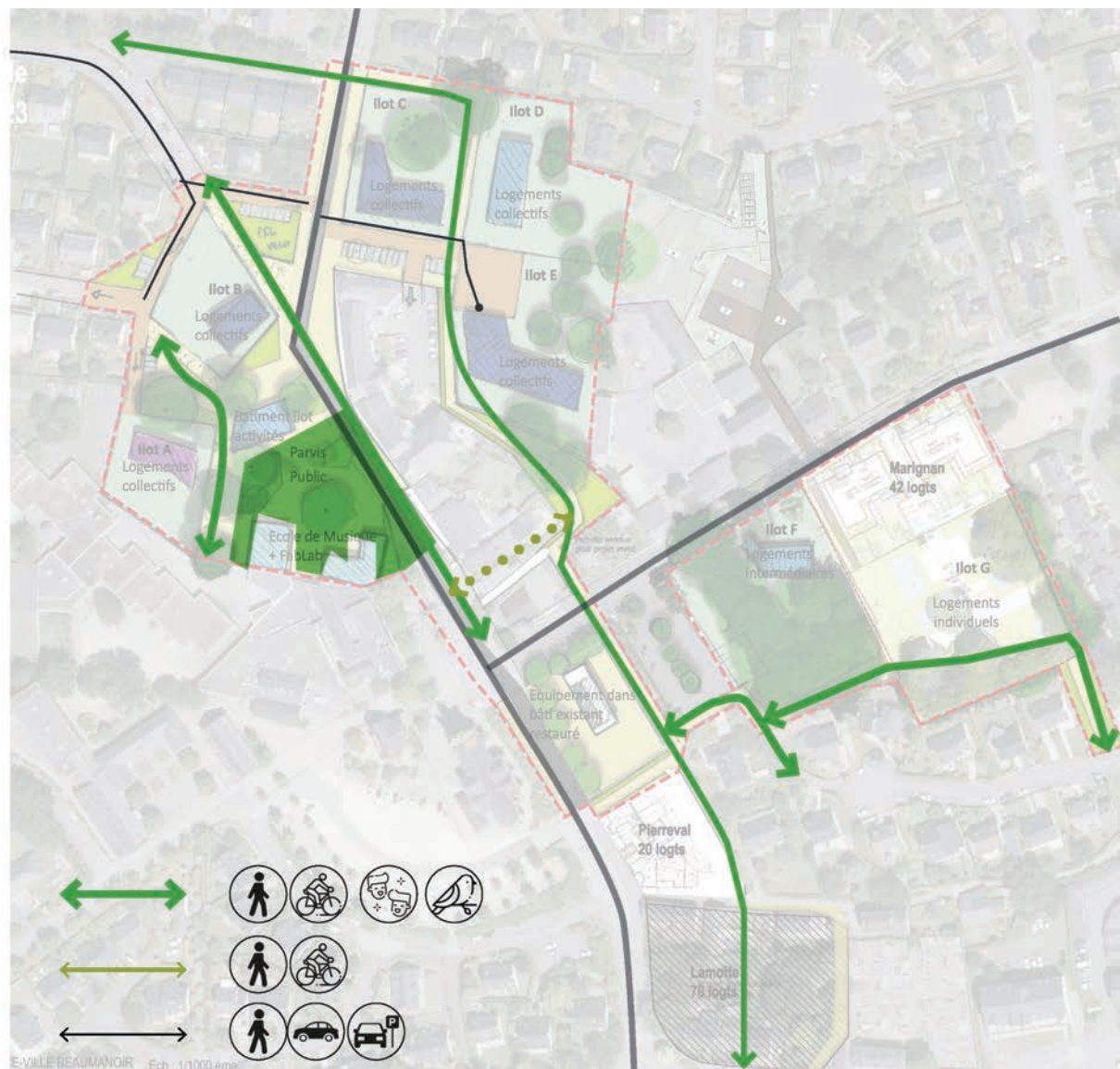
### Une reconquête des coeurs d'îlots au service de l'espace public

Création d'un **parvis** relié à la médiathèque et à l'école

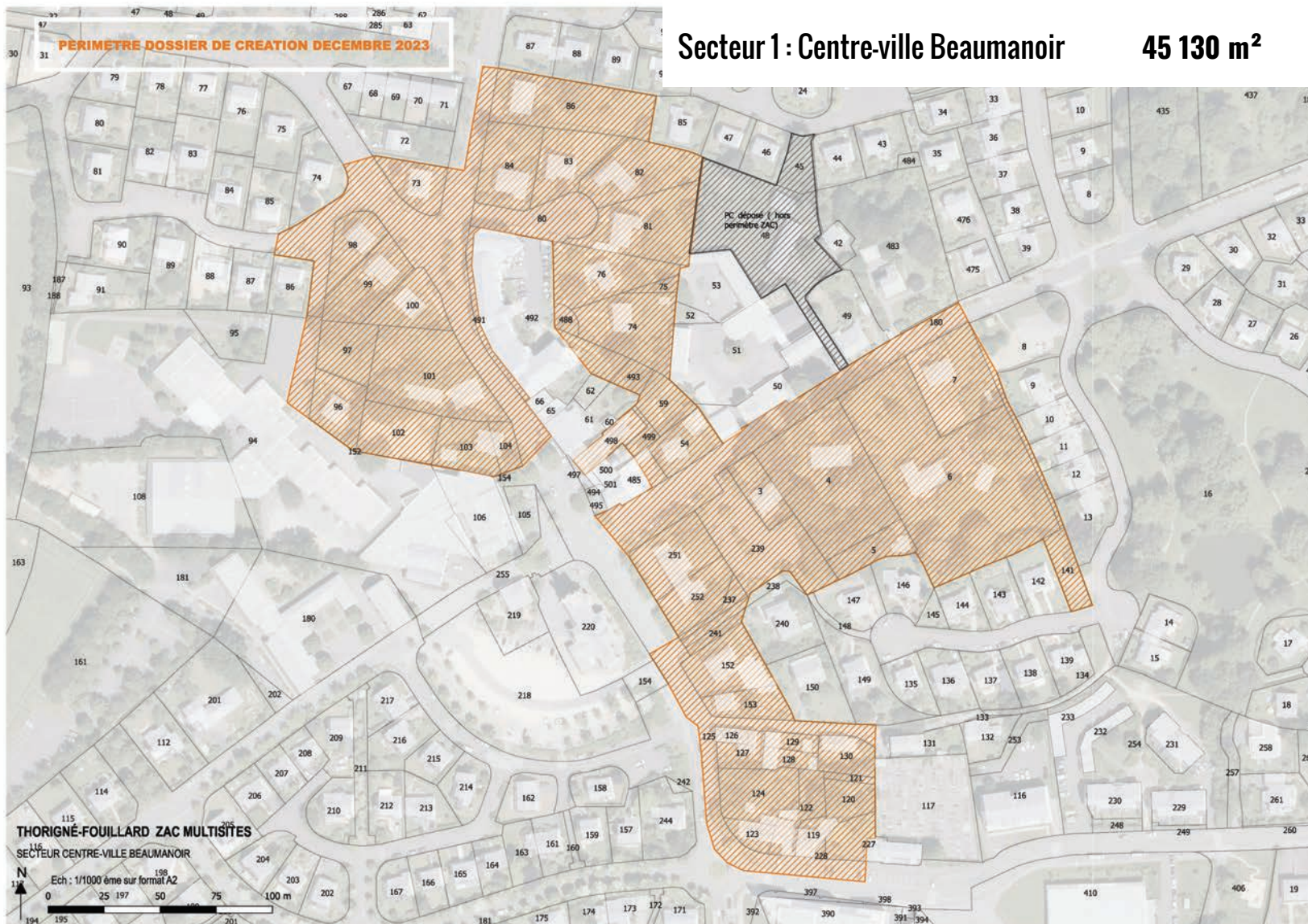
Prolongement de la **trame active** vers les Longrais, le pôle Anne-de-Bretagne et la ZAC de la Vigne

La **trame végétale existante** intégrée au projet

La **reconfiguration de la rue Beaumanoir**



# Le périmètre





# Les enseignements de la concertation

+ L'atelier de co-construction du 9 novembre 2022

THORIGNE-FOUILLARD Comprendre l'atelier n°2

Duguesclin - Nationale - Nationale nord

## ○ L'essentiel en quelques points-clés...

// Prendre en compte le tissu pavillonnaire existant

// Secteur Duguesclin :

- . Prendre en compte l'é étroitesse de la rue Duguesclin
- . Privilégier les maisons individuelles
- . Répartir équitablement le bâti sur la zone
- . Limiter les nuisances visuelles pour les riverains
- . Dynamiser le pôle par de nouveaux commerces

// Secteur Nationale Nord :

- . Mutualiser les logements et l'offre commerciale (médicale, pharmacie, paramédicale...)
- . Proposer de décrocher les bâtiments pour éviter un linéaire bâti trop important
- . Prévoir des équipements sportifs, du stationnement ainsi que des parkings relais



# Les principes de composition

## SECTEUR 2

### Dugesclin-Nationale

- 1. Préserver la trame patrimoniale :** bâti, parcellaire, boisements
- 2. Créer des connexions en** coeur d'îlot
- 3. Reconquérir l'espace public** rue Nationale
- 4. Ouvrir le paysage urbain sur** les champs
- 5. Connecter au pôle du bocage** et au coeur de ville



# Les principes de composition

## La trame des espaces publics

Tisser un maillage autour d'une rue nationale recomposée pour :

- **les piétons et les vélos**  
- assurer la continuité des parcours
- **les transports collectifs**
- **l'accueil de nouvelles activités** en front de rue
- **donner une rythme et créer des séquences variées** tout au long de la rue Nationale

Des perspectives visuelles entre la rue Nationale et la rue Duguesclin

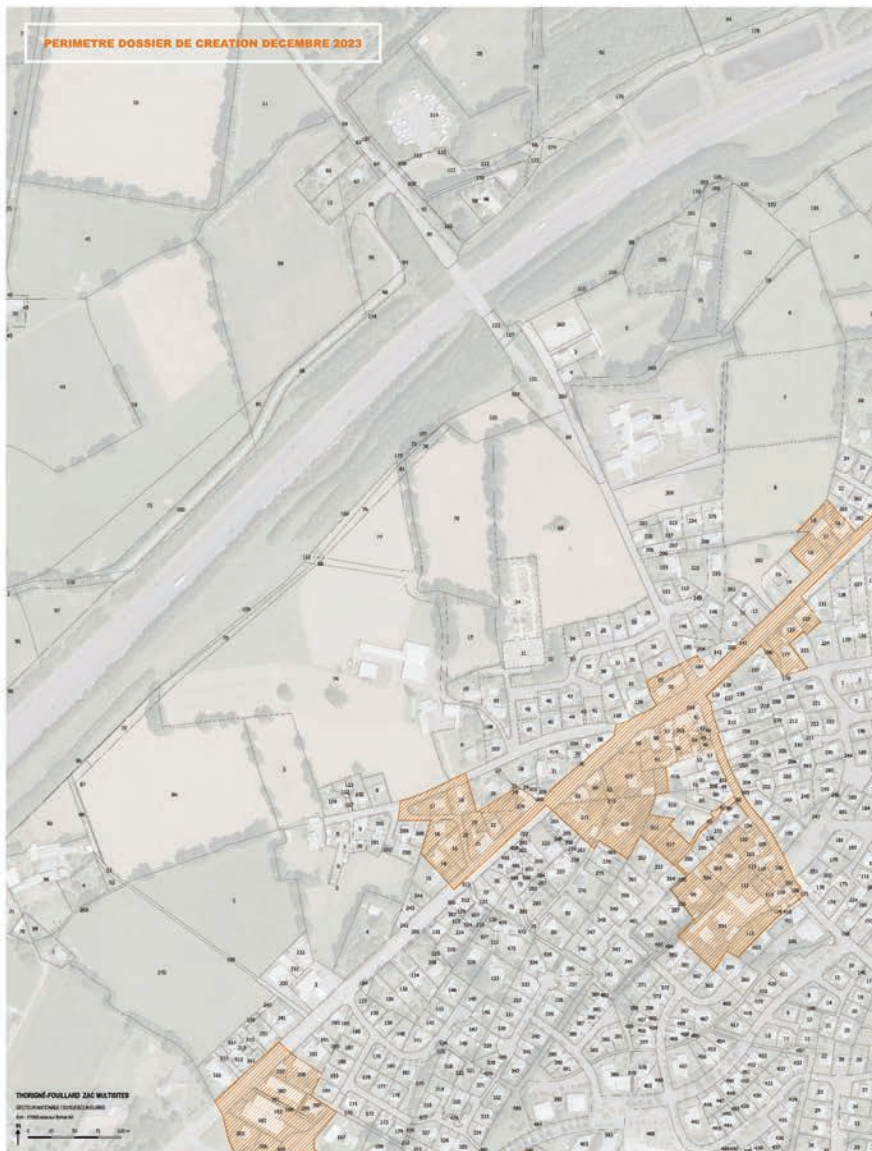
Un maillage actif démultiplié en coeur d'îlot

La trame végétale existante intégrée au projet



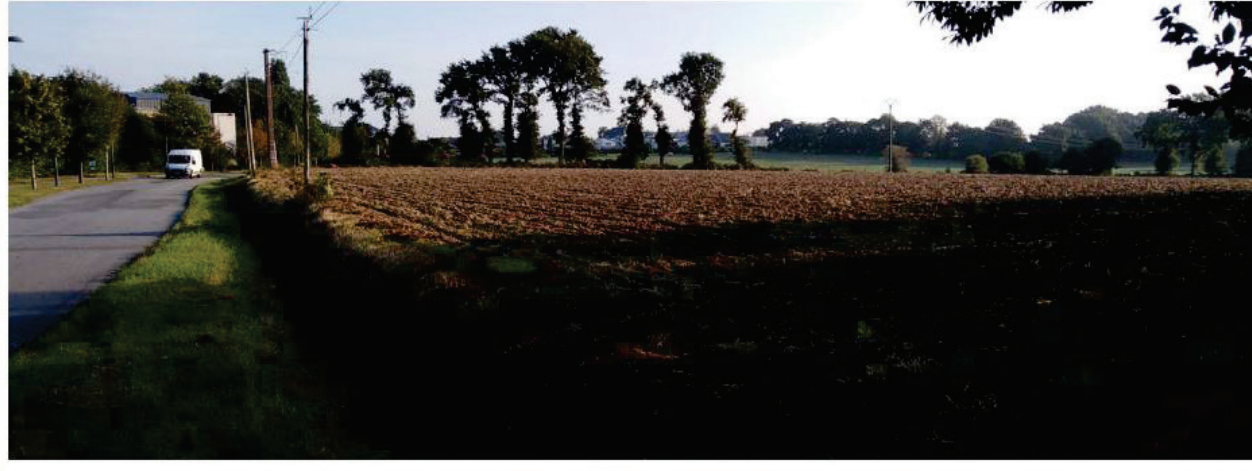


# Le périmètre



Secteur 2 : Dugesclin-Nationale étendu 67 314 m<sup>2</sup>

# SECTEUR 3



# SECTEUR RÉAUTÉ



# Les enseignements de la concertation

+ L'atelier de co-construction du 9 novembre 2022

THORIGNE-FOUILARD Compte rendu de l'atelier n°2

Centre-ville - Beaumanoir - Réauté

## ○ L'essentiel en quelques points-clés...



- Tenir compte de la topographie du terrain : proposer les logements les moins hauts au Nord du secteur pour conserver une harmonie
- Proposer un espace public paysager au centre du secteur à proximité des collectifs
- Le Sud du secteur comporte des zones humides qui entraîneront des contraintes pour les constructions : proposer un espace public paysager dans ces zones les plus humides pour assurer une continuité avec le bocage et une meilleure survie des espèces (arbres, fleurs...)

Objectifs :

- 500/500 logements souhaités (« *Même si ce n'est pas de gaieté de cœur, la densité nous l'impose !* »)

# Les principes de conception

## Principes directeurs de l'esquisse

**Créer l'espace public porteur de l'identité paysagère du site**

Le bocage comme fil conducteur du maillage du quartier

Des formes collectives à faire varier dans des îlots jardinés

Une mutualisation des ressources autour d'un pôle d'équipements publics



# Les principes de composition

## La trame des espaces publics

Une structuration organisée autour d'un

### maillage arboré

#### hiérarchisé :

maillage bocager structurant

maillage secondaire

les franges paysagères

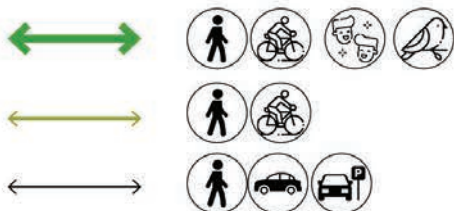
## Un espace circulé homogène :

1 profil de voirie

des stationnements publics organisé en poches

une déconnexion complète de la voiture dans la parcelle

## Des connexions qui jalonnent l'avenue Pierre Galery



# Les principes de composition

## La trame des espaces publics

Une structuration organisée autour d'un **maillage arboré hiérarchisé**

**maillage bocager structurant**

**maillage secondaire**

**les franges paysagères**

**Trame principale**  
**25 m chemin creux piéton+vélo**  
**noues EP**

Adossée sur les haies existantes, elle sera aménagée à proximité de la haie mais à distance suffisante pour maintenir les continuités écologiques.  
Elle marque également la limite avec les terres agricoles.

**Trame secondaire**  
**20 m piéton + vélo**  
**loisirs**  
**noues EP**

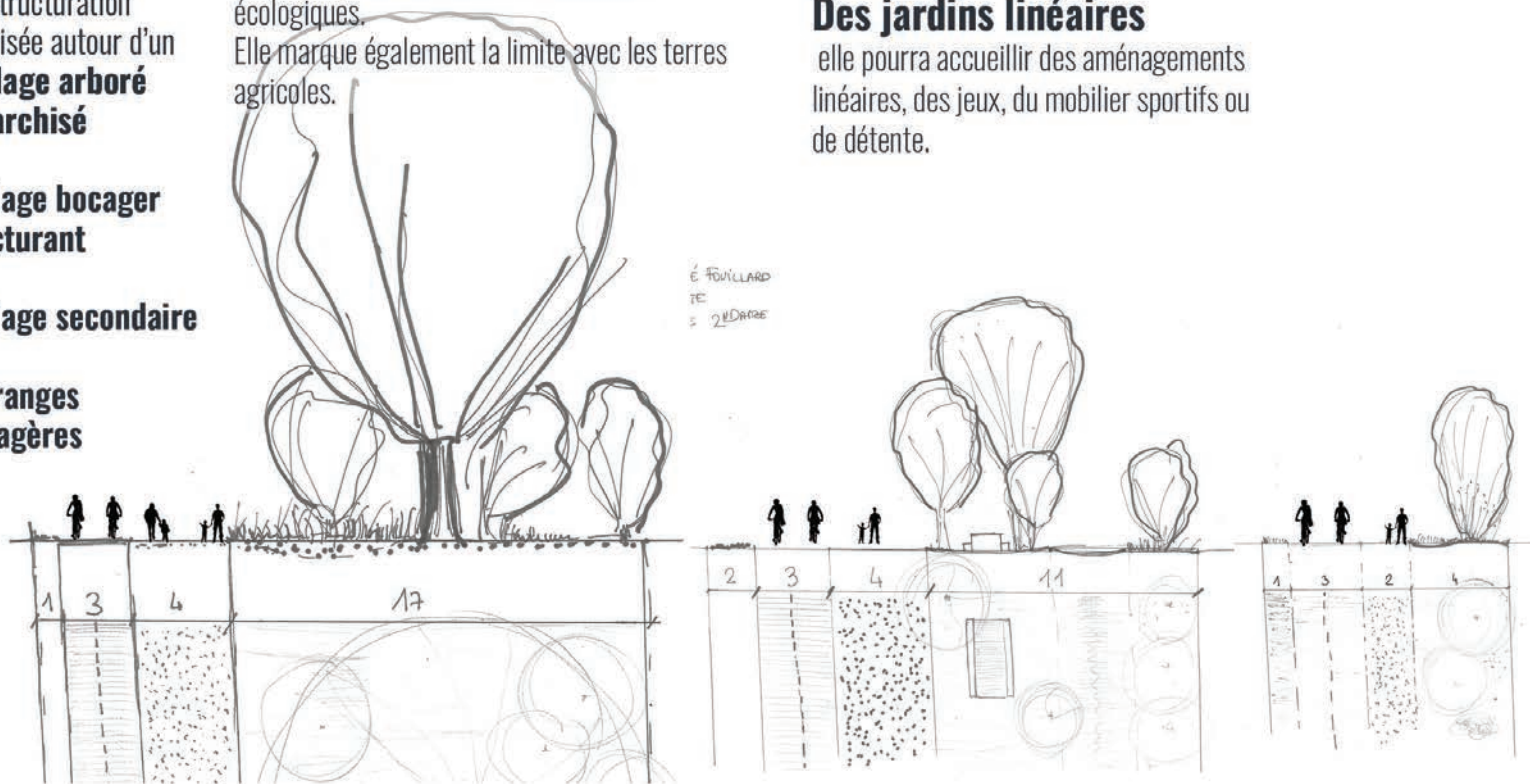
Créé dans la continuité de la trame existante

**Des jardins linéaires**

elle pourra accueillir des aménagements linéaires, des jeux, du mobilier sportifs ou de détente.

**Frange paysagère**  
**10 m**  
**piéton + vélo**

En entrée de quartier



# La programmation

Un habitat individuel groupé (**69 lots**) avec stationnement déporté

Des îlots de **logements intermédiaires et collectifs (571)** dans des macro-lots qui intègrent des espaces extérieurs partagés pour chaque lot.

Un pôle équipement autour de la Petite Réauté (5 700 m<sup>2</sup>) comme équipement culturel et le repositionnement des services techniques (8400 m<sup>2</sup>)

**Nombre total de logements estimé à 640 logements** avec des épannelages allant du R+1 au R+3 ou R+2 + double attique.



# Le périmètre

Secteur 3 : Réauté **181 368 m<sup>2</sup>**  
( V1 369 600 m<sup>2</sup> )







# Les enseignements de la concertation

+ L'atelier de co-construction du 9 novembre 2022

## ○ L'essentiel en quelques points-clés...

// Imposer du parking en sous-sol des logements

// Conserver l'environnement existant (type pavillonnaire)

// Elargir le centre-ville en rapprochant les logements des équipements publics



# Les principes de conception

## Principes directeurs de l'esquisse

### Relier la rue Nationale au pôle des Longrais

Une allée cavalière entre la rue Nationale et la rue de Rennes

Des parvis et placettes qui jalonnent la rue Nationale et l'avenue I. Joliot Curie

Des épannelages marqués le long des axes



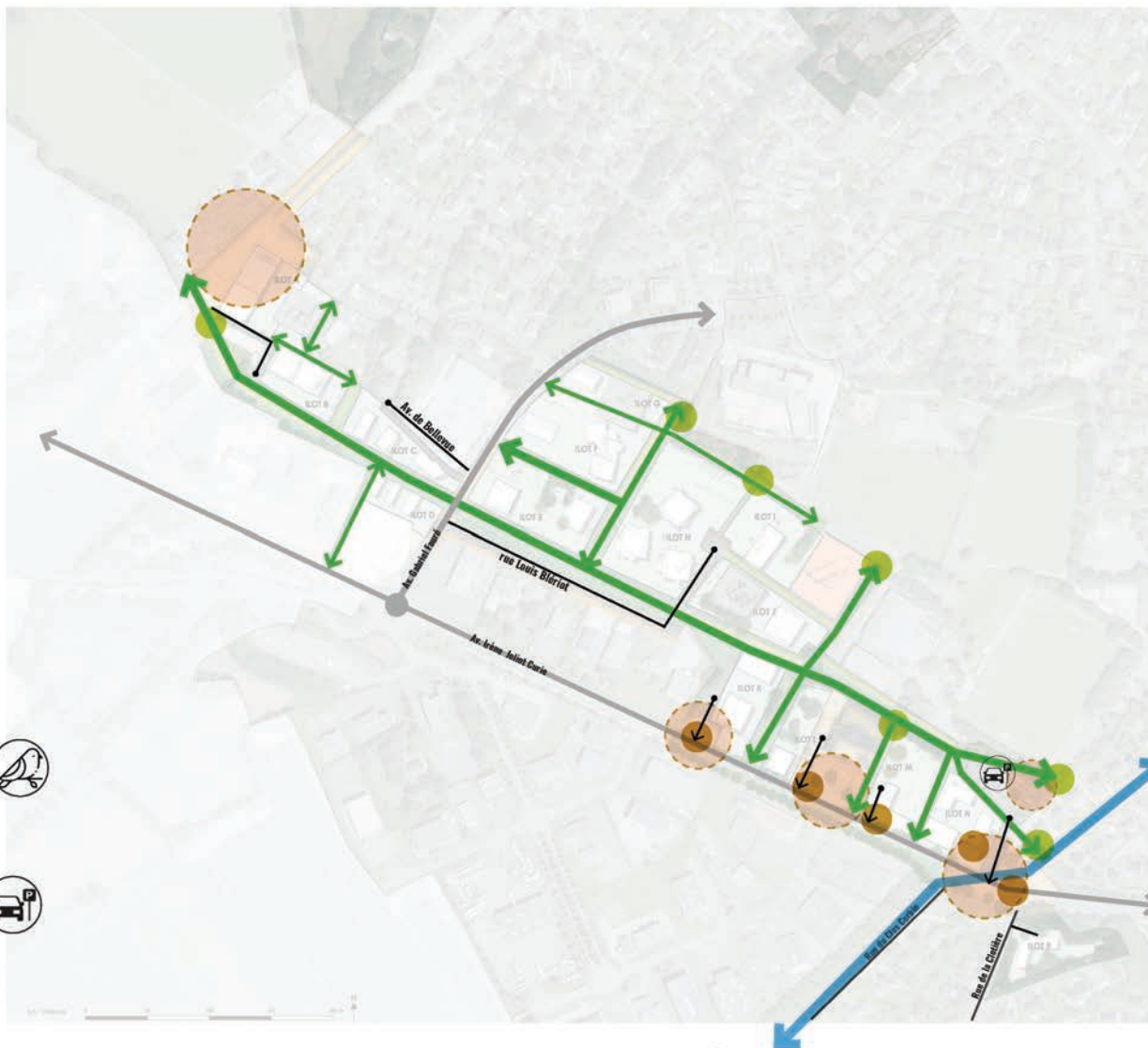
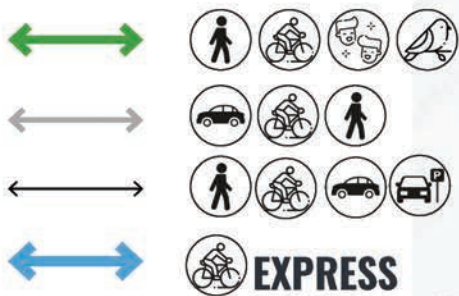
# Les principes de composition

## La trame des espaces publics

Des placettes et des parvis comme élément de repère

Des voies vélos piétons généralisées comme maillage principal

Les axes existants maintenus comme voies de desserte



# Les principes de composition

## La trame des espaces publics

Le maillage

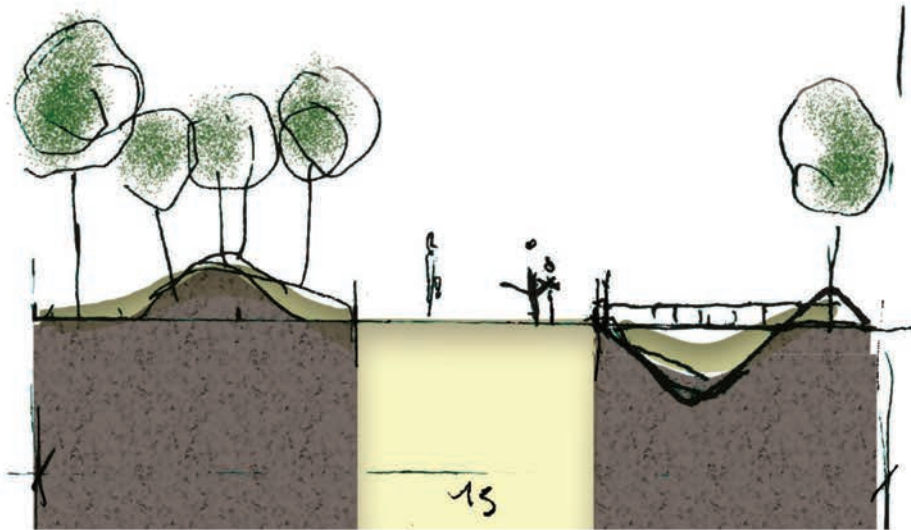
### Trame principale L'allée cavalière

Emprise complète = 15 m

Espace circulé = 4 m

Noûe de gestion des Eaux Pluviales = 4 m

Talus arboré = 9m



LA GRANDE MOTTE ALLÉE PIERRE PILLET  
RÉALISATION : TECTA



LA GRANDE MOTTE ALLÉE PIERRE PILLET  
RÉALISATION : TECTA

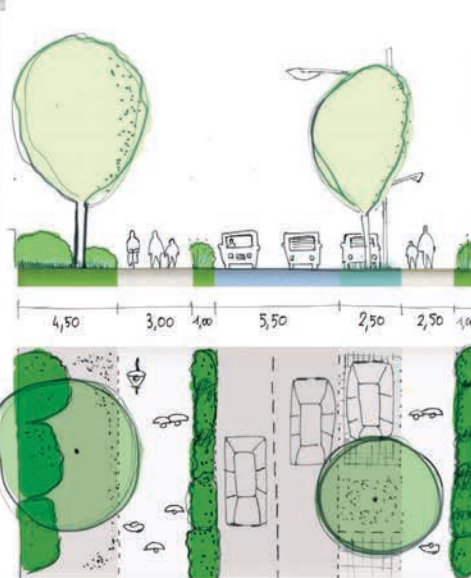
# Les principes de composition

## La trame des espaces publics

Placettes et parvis pour créer des portes d'entrée dans la ville



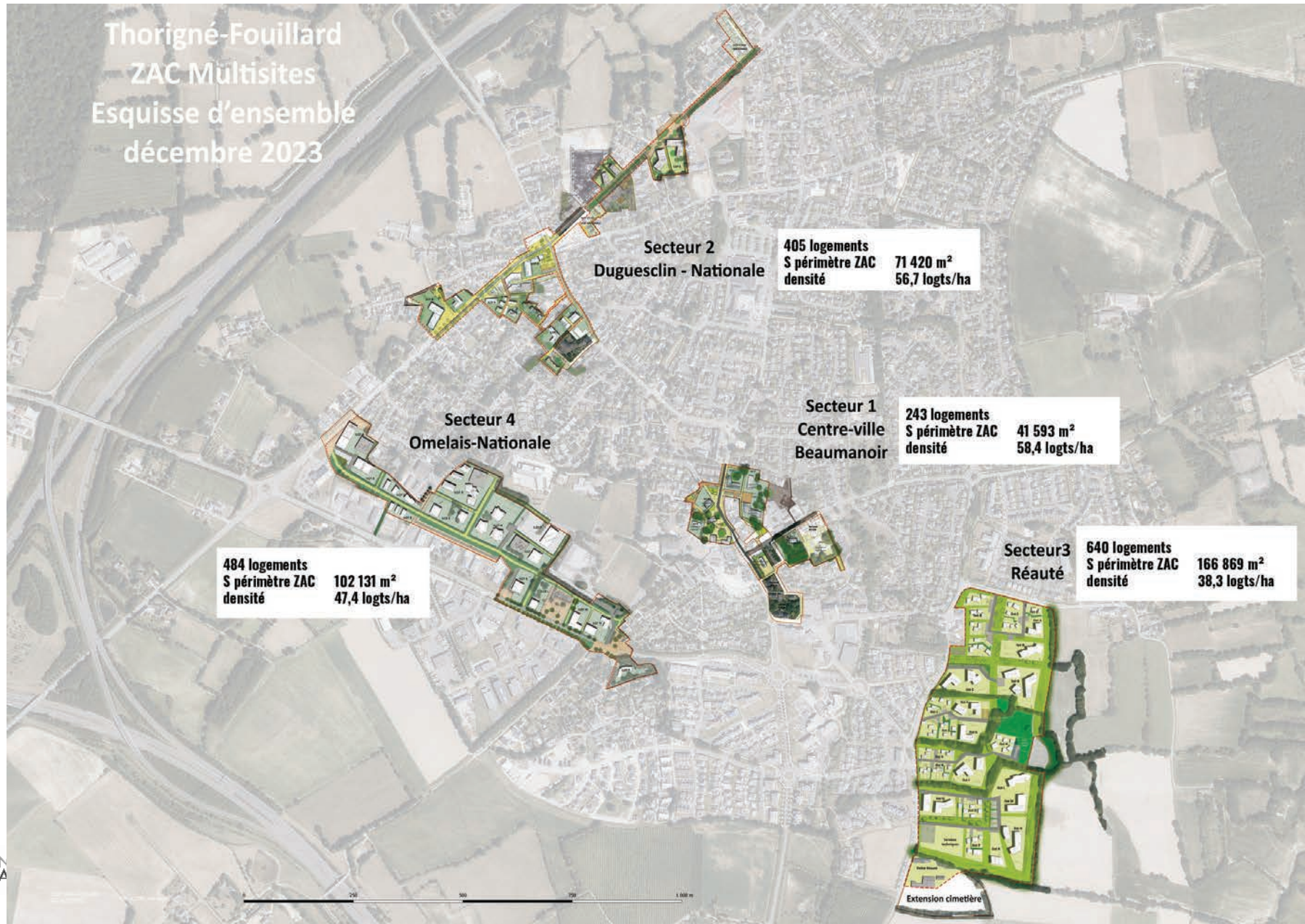
**Avenue Joliot Curie** - jalonner pour structurer



# Le périmètre



# Les esquisses d'ensemble





# Les périmètres modifiés et les périmètres initiaux



Secteur 1 : Centre-ville Beaumanoir étendu **45 130 m<sup>2</sup>** (V129 001 m<sup>2</sup>)

Secteur 2 : Duguesclin-Nationale étendu **67 314 m<sup>2</sup>** (V19 331 m<sup>2</sup>)

Secteur 3 : Réauté réduit **181 368 m<sup>2</sup>** (V1 369 600 m<sup>2</sup>)

**Identification d'un nouveau site de renouvellement urbain**

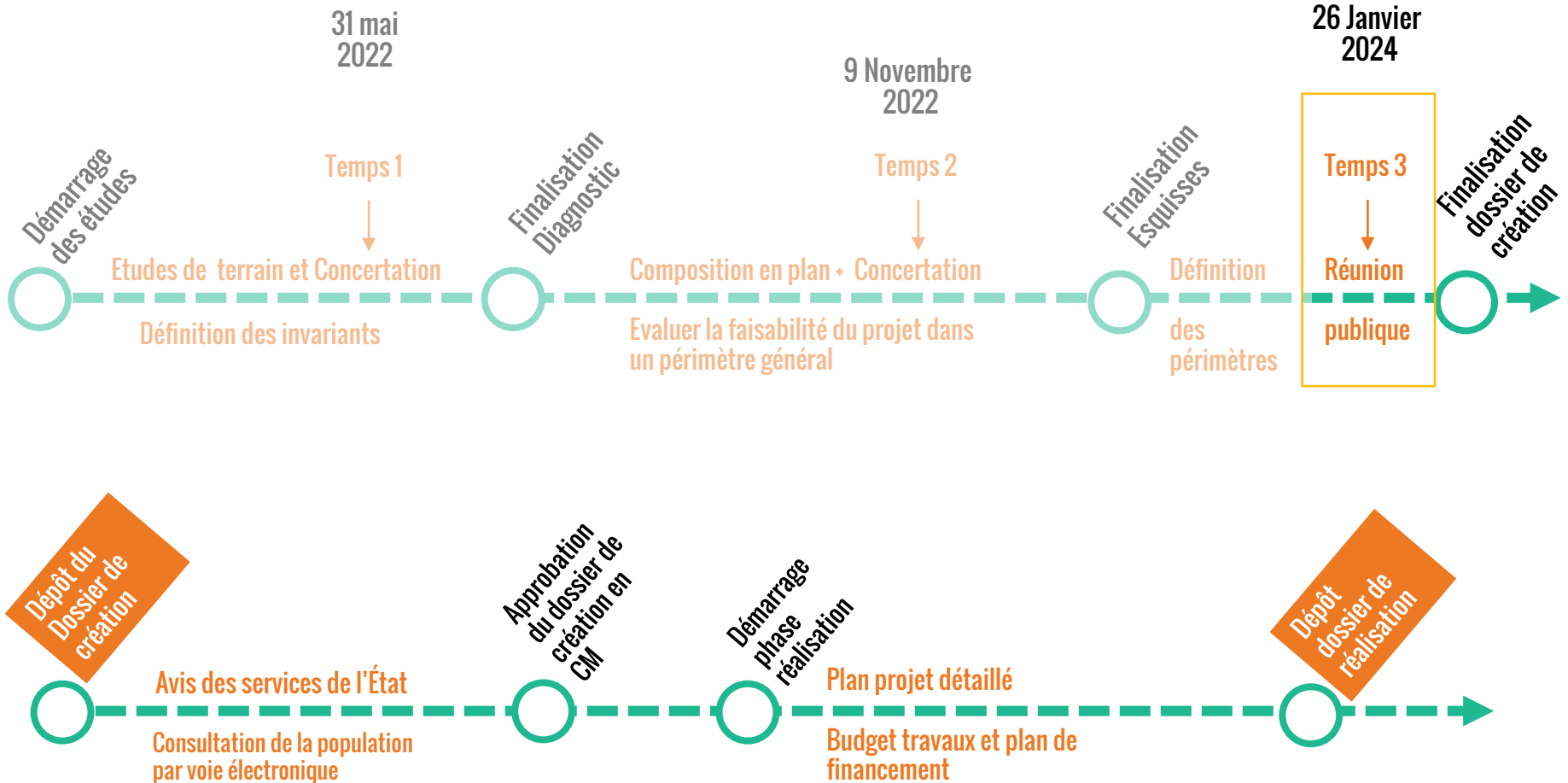
Secteur 4 : Omelais **103 875 m<sup>2</sup>**

# 6 Les prochaines étapes du projet de ZAC multisites



# La définition de la ZAC multisite

## Les principales étapes



# 7 Vos questions

