

THORIGNE-FOUILLARD

Z.A.C. Multisites

**Secteurs Duguesclin/Nationale,
Centre/Beaumanoir et La Réauté**

Dossier de création

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Créée par délibération du Conseil municipal en date du 2 mars 2020

Equipe d'étude :

Bureau d'étude	Domaines d'intervention	Adresse	Personne référente
	Urbanisme, architecture et paysage mandataire	74C, rue de Paris - CS 33105 - 35031 Rennes cedex 02 99 22 78 00 contact@atcanal.fr www.atcanal.fr	Sophie Laisné
	Bureau d'études « écologie et urbanisme » Coordonnateur de l'étude d'impact	9, rue de la Motte d'Ille – 35830 Betton 02 99 55 55 05 www.dervenn.com	Patrick Péron
	Etudes voiries et réseaux divers, économie de l'aménagement	3 rue des Tisserands 35 830 BETTON www.cabinet-merlin.fr	Cindy Navet
	Etudes hydrauliques / gestion alternative des eaux pluviales	29 rue de Chantepie, 35770 Vern/seiche 02 23 62 38 43 contact@iaosenn.fr www.iaosenn.fr	Gwenaël Desnos
	Etudes des déplacements, ingénierie du trafic	02 Rue Jacques Brel CS 10121 44817 Saint Herblain Cedex www.arcadis.com	Cécile Chaumeret
	Bilan aménageur, stratégie opérationnelle et foncière, suivi juridique	11, rue du Clos Courtel CS 30817 – 35708 Rennes Cedex 7 benoit.chauvin@abc-conseil.fr www.abc-conseil.fr	Benoît Chauvin
	Bureau d'études thermique / maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables	10, rue Charles Croizé 35 740 PACE 02 22 51 24 30 www.h3c-energies.fr	Adèle Vautier
	Etudes acoustiques	22 rue de Turgé 35 310 CHAVAGNE Tel : 02 99 64 30 28 rennes@acoustibel.fr	Philippe Caubert
	Etude de compensation agricole	5, allée de la Planche Fagline PA de la Teillais 35740 PACE 02.99.23.15.25	Amaury Delacour

I. SOMMAIRE

I.	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
A.	PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON AGGLOMERATION URBAINE.....	4
B.	LES OBJECTIFS POURSUIVIS POUR POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE, NOTAMMENT AU REGARD DE CREATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DE LA METROPOLE RENNAISE	17
C.	UNE ETUDE COMMERCIALE REALISEE DANS LE CADRE DES ETUDES PREALABLES.....	23
D.	LE CHOIX D'UNE ZAC MULTISITES	27
E.	LA CONCERTATION.....	28
F.	CALENDRIER DES ETUDES REALISEES ET A VENIR.....	32
II.	DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	33
A.	RELIEF.....	33
B.	HYDROGRAPHIE.....	34
C.	LE PAYSAGE COMMUNAL ET DES SECTEURS D'ETUDES.....	34
1.	Le paysage du secteur Duguesclin/ Nationale	36
2.	Le paysage du secteur Centre-ville/Beaumanoir	38
3.	Le paysage du secteur de la Réauté.....	41
D.	DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE	44
1.	Contexte urbanisé du secteur Duguesclin/Nationale et Centre-Beaumanoir	44
2.	Contexte naturel et agricole du secteur de la Réauté.....	44
E.	URBANISME ET ARCHITECTURE	44
1.	Contexte urbanisé du secteur Duguesclin/Nationale	44
2.	Contexte urbanisé du secteur Centre-Ville	51
3.	Contexte naturel et agricole du secteur de la Réauté.....	59
F.	DEPLACEMENTS.....	64
1.	Les voies de circulations	64
2.	Le stationnement.....	67
3.	Les transports collectifs	67
4.	Les modes actifs.....	68
G.	OCCUPATION AGRICOLE DES SITES D'ETUDE	69
III.	PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE	70
IV.	RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU	75
A.	ENJEUX ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT.....	75
B.	PRESENTATION DE LA DEMARCHE PARTICIPATIVE AUTOUR DES THEMES DU DEVELOPPEMENT DURABLE.....	83
C.	PRESENTATION DES GRANDES OPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DU PROJET	86
1.	Les principes généraux	86
2.	Le Secteur Duguesclin/Nationale (①).....	88
3.	Le secteur Centre-ville/Beaumanoir (②).....	92
4.	Le secteur de la Réauté (③).....	97
D.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR OU EN PROJET	107
1.	Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes.....	107
2.	Le Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole.....	112
3.	Le PLUi en vigueur de Rennes Métropole	112
4.	Le PDU en vigueur de Rennes Métropole	120
5.	Compatibilité de la ZAC avec l'ensemble des documents d'urbanisme supra-communaux en vigueur.....	121

II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

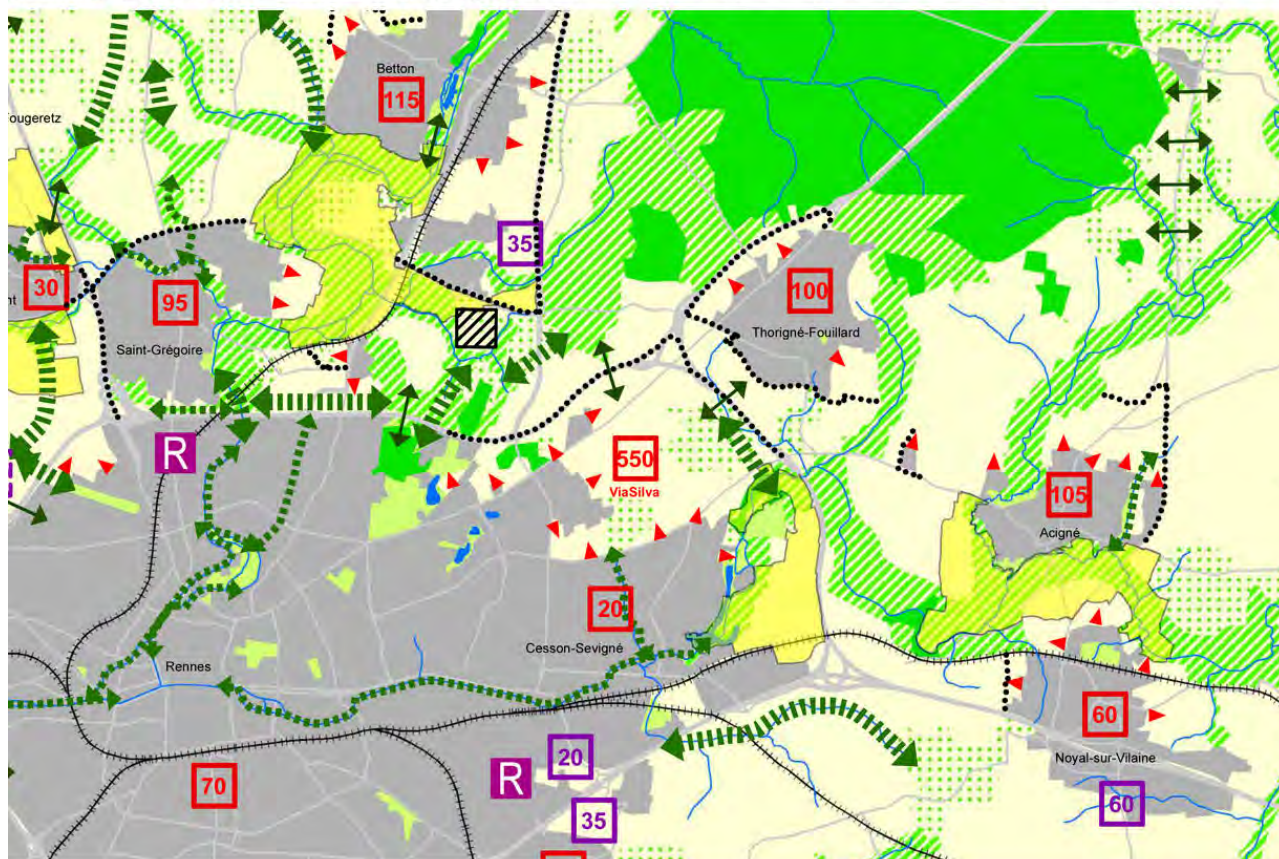
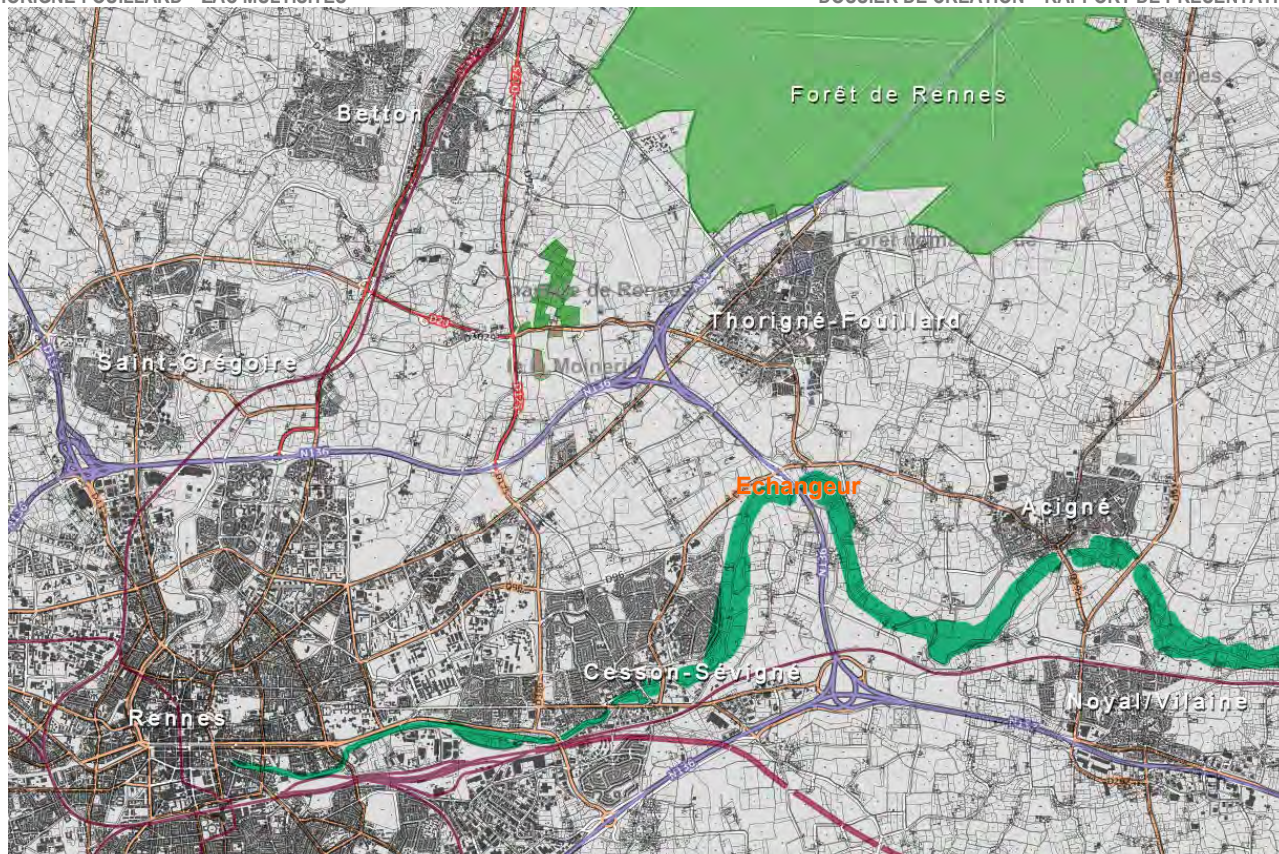
A. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON AGGLOMERATION URBAINE

Thorigné-Fouillard est une commune située à 10 kms de Rennes, au nord-est de la Métropole dont elle marque les limites. Elle est une des portes d'entrée du bassin rennais, historiquement via la route nationale menant à la Normandie par Liffré et Fougères (sur le secteur nommé "la rue Nationale"), et depuis les années 2000 via l'autoroute des Estuaires (A84). Du point de vue des coopérations intercommunales, Thorigné-Fouillard fait partie de Rennes Métropole et du Pays de Rennes.

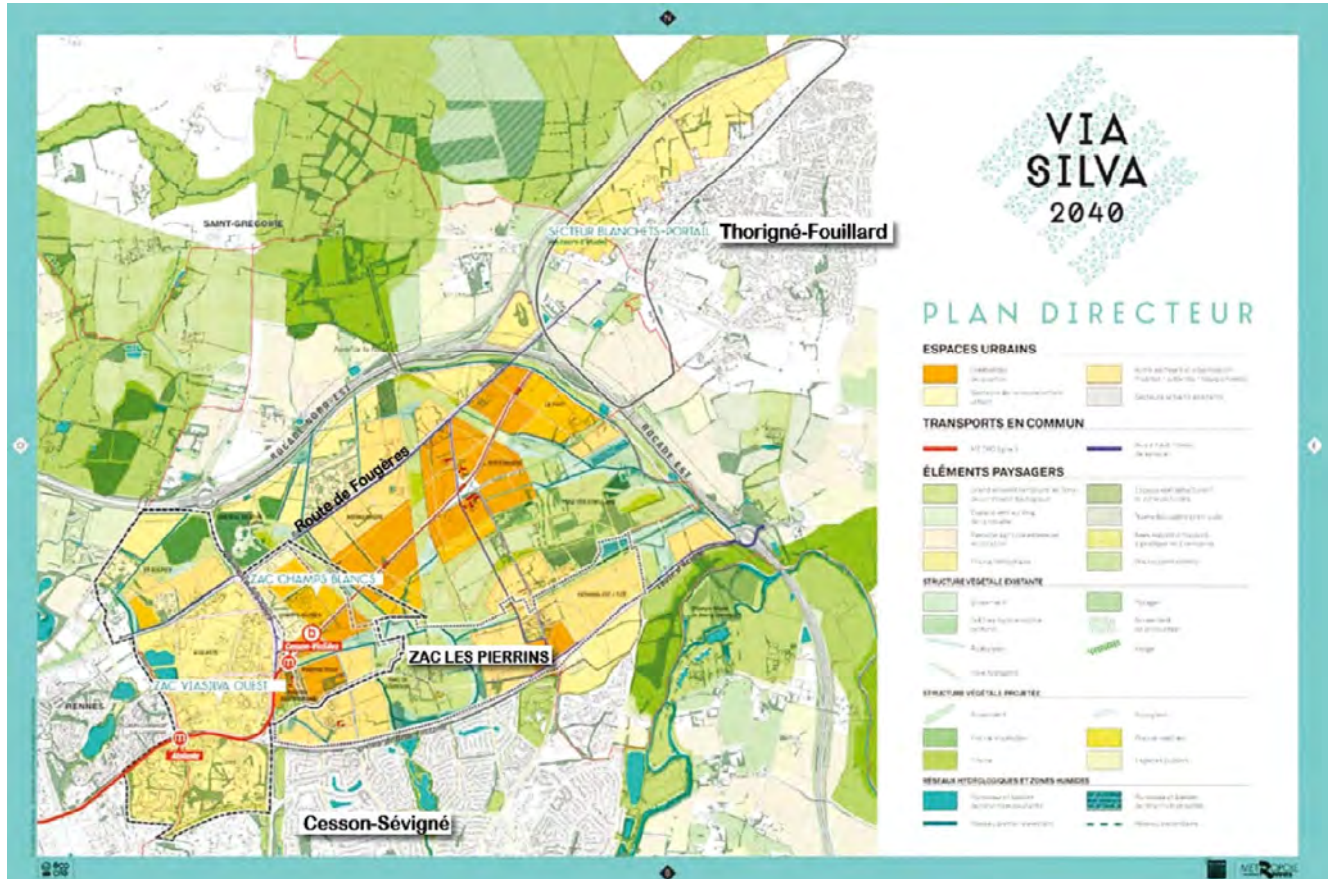
Sa situation métropolitaine fait ressortir les grandes caractéristiques suivantes :

- Une entité de la "Ville Archipel"¹ séparée du cœur de métropole par des espaces agro-naturels : Thorigné-Fouillard est une ville au cœur du bocage, bordé à l'Est par un vallon, au nord par la forêt de Rennes et au sud par le fleuve La Vilaine ;
- Une proximité et un accès aisés à Rennes et Cesson-Sévigné, cadrant Nord-Est métropolitain stratégique, concerné par un projet urbain d'envergure : Via Silva 2040. Ce projet s'inscrit dans le quadrant nord-est de l'agglomération, sur le territoire de trois communes (Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Rennes) sur environ 650 hectares. Labellisé Ecocité au niveau national, ce projet apporte une contribution majeure à l'offre d'habitat pour le cœur de métropole et aux besoins d'accueil d'activités économiques dans la continuité de la technopole Rennes Atalante. Il comprend une extension urbaine contenue à l'intérieur de la rocade ainsi qu'un secteur de renouvellement urbain. Il s'appuie sur deux fondamentaux : la seconde ligne de métro (ligne b, mise en service en 2020) dont le terminus s'arrête dans le nouveau quartier, avec une offre complémentaire de transports en commun structurante, et la valorisation de la trame verte et bleue ;
- Une agglomération ceinturée par deux infrastructures de déplacements d'importance : l'autoroute des Estuaires (A84) et la rocade rennaise. Elles sont à la fois un atout pour l'accessibilité du territoire proche et une contrainte dans le sens où ces voies constituent des obstacles imperméables et que leur trafic impacte celui de la commune ;
- Une entité connectée par des voies métropolitaines radiales (RD 812, rue Nationale et RD 86 vers le centre de Rennes) et périphériques (RD 29 notamment). Thorigné-Fouillard est bien reliée aux autres villes de la périphérie de Rennes (Betton, Acigné, Saint-Grégoire, Noyal sur Vilaine) ;
- Par l'A84, Thorigné-Fouillard est également bien reliée à Liffré, pôle structurant du bassin de vie, dont une partie des Thoréfoléens a des habitudes de consommation ou de loisirs.

¹ "Ville Archipel" : modèle urbain ancré depuis 40 ans sur lequel s'appuie le projet d'aménagement et de développement du Pays de Rennes. Il est basé sur une armature urbaine hiérarchisée (un cœur de métropole porteur des fonctions métropolitaines, plusieurs pôles urbains avec des fonctions complémentaires structurantes pour le bassin de vie ou en appui du cœur de métropole, et de bourgs ruraux porteurs de services de proximité) et maillée (développement efficace des modes de déplacements) préservant l'alternance de l'urbain et des espaces agricoles ou naturels préservés et valorisés.



Cartes de situation (source : geoportail et carte du DOO du SCoT du Pays de Rennes)

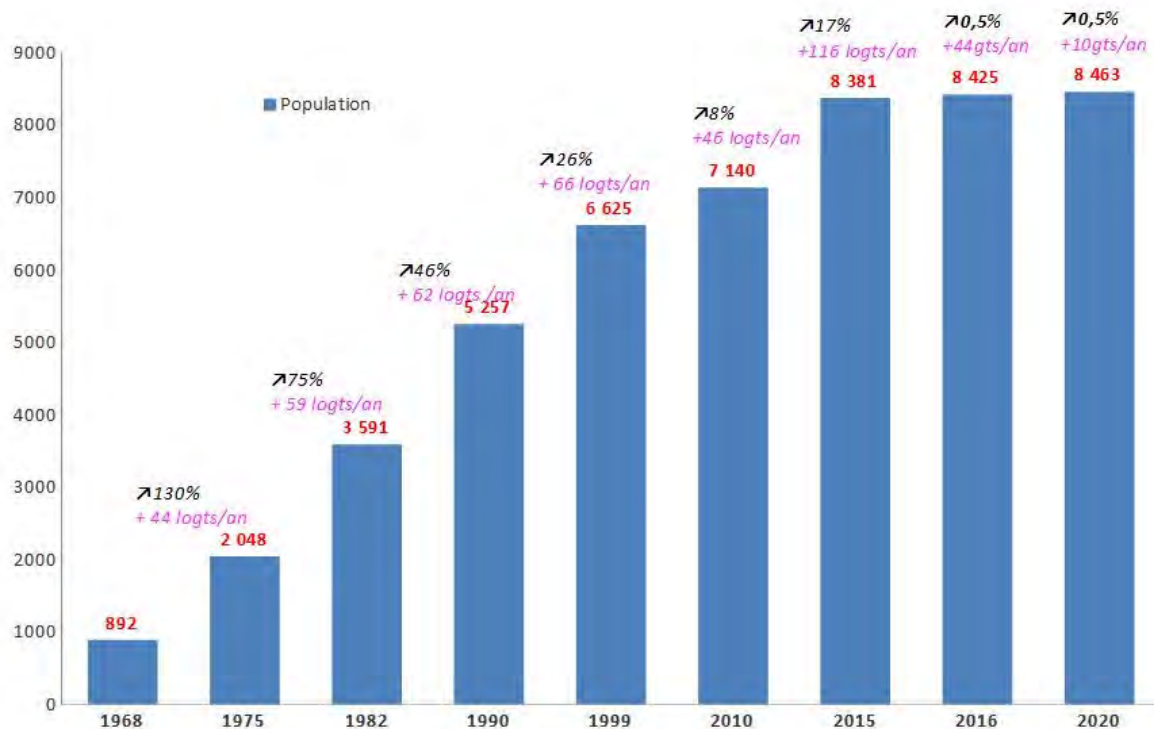


Plan directeur du projet Via Silva (source : Territoires)

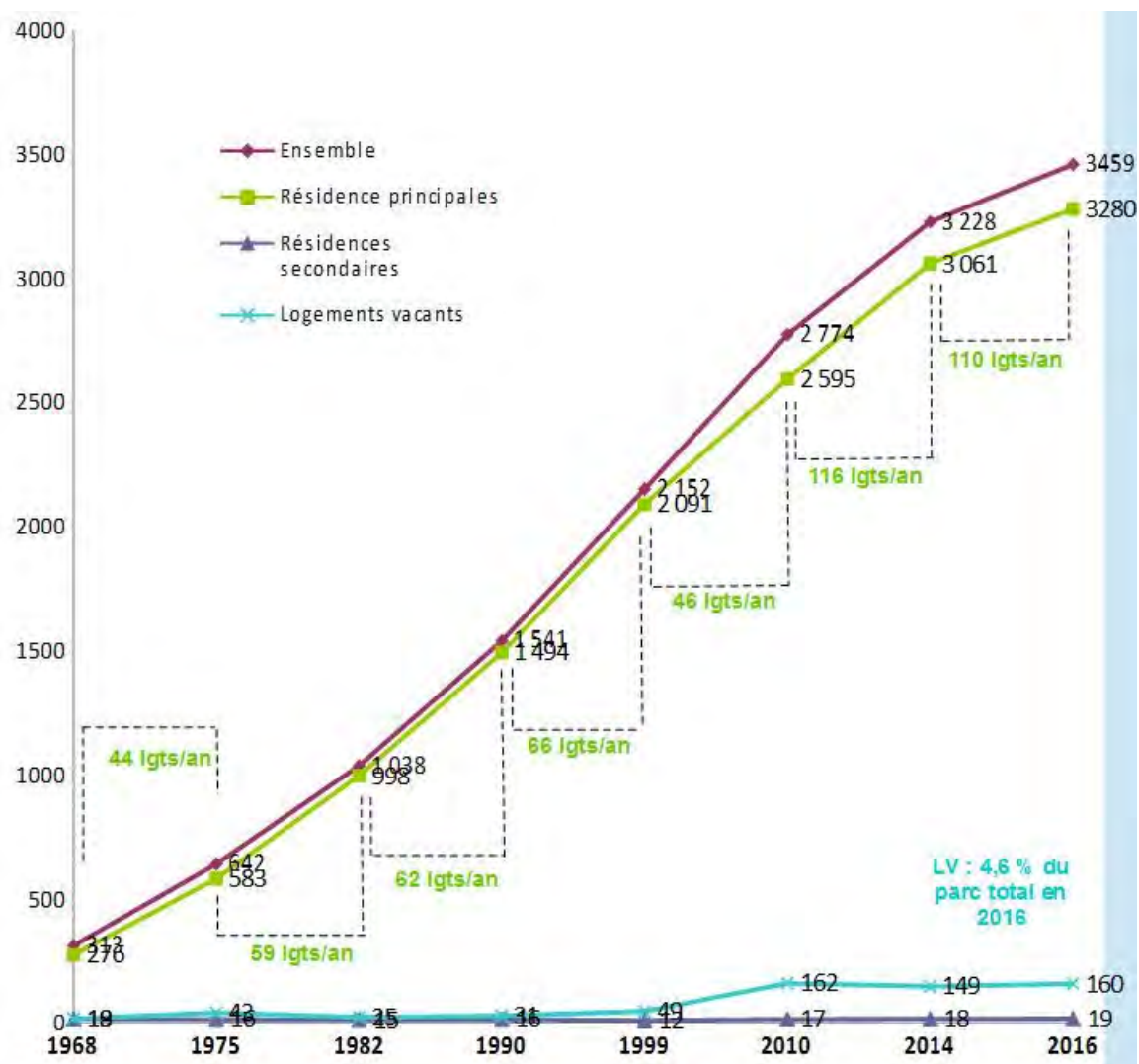
La commune de Thorigné-Fouillard a connu une forte croissance démographique dans le sillage du développement de l'agglomération rennaise avec une proximité et une accessibilité forte à la ville centre, voyant sa population multipliée par 9 entre 1968 et 2014. La population communale est de 8 463 habitants (population légale de 2016 entrant en vigueur le 1er janvier 2020, INSEE).

Entre 2010 et 2015, le taux de croissance annuel moyen de la population a été élevé : 3,3%. C'est plus que dans les autres pôles de proximité. C'est une très forte augmentation par rapport à la période précédente marquée par une stagnation de la croissance. La taille des ménages a continué de diminuer sur Thorigné-Fouillard mais un peu moins vite que dans la période précédente. Aujourd'hui, avec 2,5 personnes par ménage, la commune a le même niveau que les pôles de proximité. Le parc de résidences principales évolue rapidement avec une production récente (2010/2015) marquée par une plus importante part de collectifs.

Depuis les 50 dernières années, les périodes de croissance sont le plus souvent dues à la production de logements (solde positif entre les personnes qui quittent la commune et celles qui s'y installent).



Evolution de la population depuis 1968 (source : INSEE)



Evolution des logements depuis 1968 (source : INSEE)

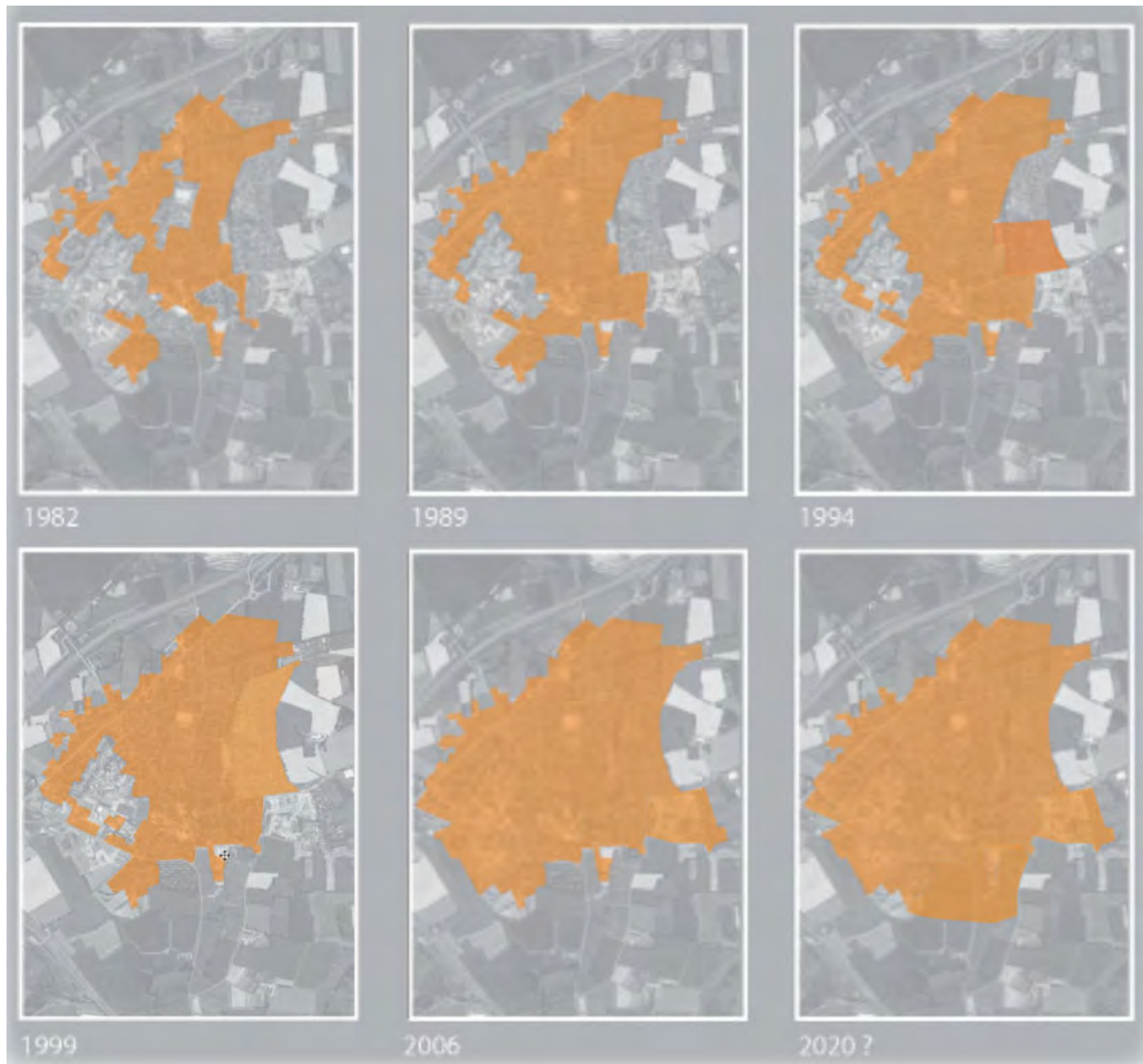
Cet important développement urbain s'est principalement opéré sous forme de lotissements pavillonnaires jusqu'au milieu des années 2000 et a conduit à réunir progressivement au sein d'une même entité urbaine le village de Thorigné ("Sur Vilaine") et le hameau de Fouillard (anciennement sur le territoire de Liffré) qui composaient jadis la commune.

Le tissu urbanisé communal témoigne d'une croissance récente et rapide, monospécifique dans un premier temps (habitat, activités) puis diversifiée (habitat, commerce, équipements publics,...). Les opérations d'aménagement engagées depuis le milieu des années 2000, notamment sur le secteur des Ruelles/Tertre Rouge et ZAC de la Vigne, ont quant à elles permis de diversifier les types de logements (appartements, maisons de ville) et ainsi garantir des parcours résidentiels complets sur la commune.

Ces mutations urbaines observées depuis 50 ans ont progressivement fait passer la commune de Thorigné-Fouillard de bourg rural en périphérie de Rennes à une ville de plus en plus intégrée au cœur de la Métropole rennaise et à ses dynamiques.



Comparaison des photographies aériennes de 1952 et 2014 (source : IGN Remonter le temps)



Evolution de la tache urbaine (Source : AUDIAR)

Ces évolutions récentes montrent une disproportion aujourd'hui entre les centralités historiques, de faibles tailles au regard du reste de la ville très étendu : cette histoire urbaine à la fois très lente et peu développée avant les années 60, et très rapide à partir de cette date font que les centres de Thorigné et Fouillard n'offrent pas de morphologie urbaine forte (comme une place ou un alignement de maisons...) ou d'espaces publics significatifs, malgré quelques bâtiments qui offrent un témoignage intéressant du passé.

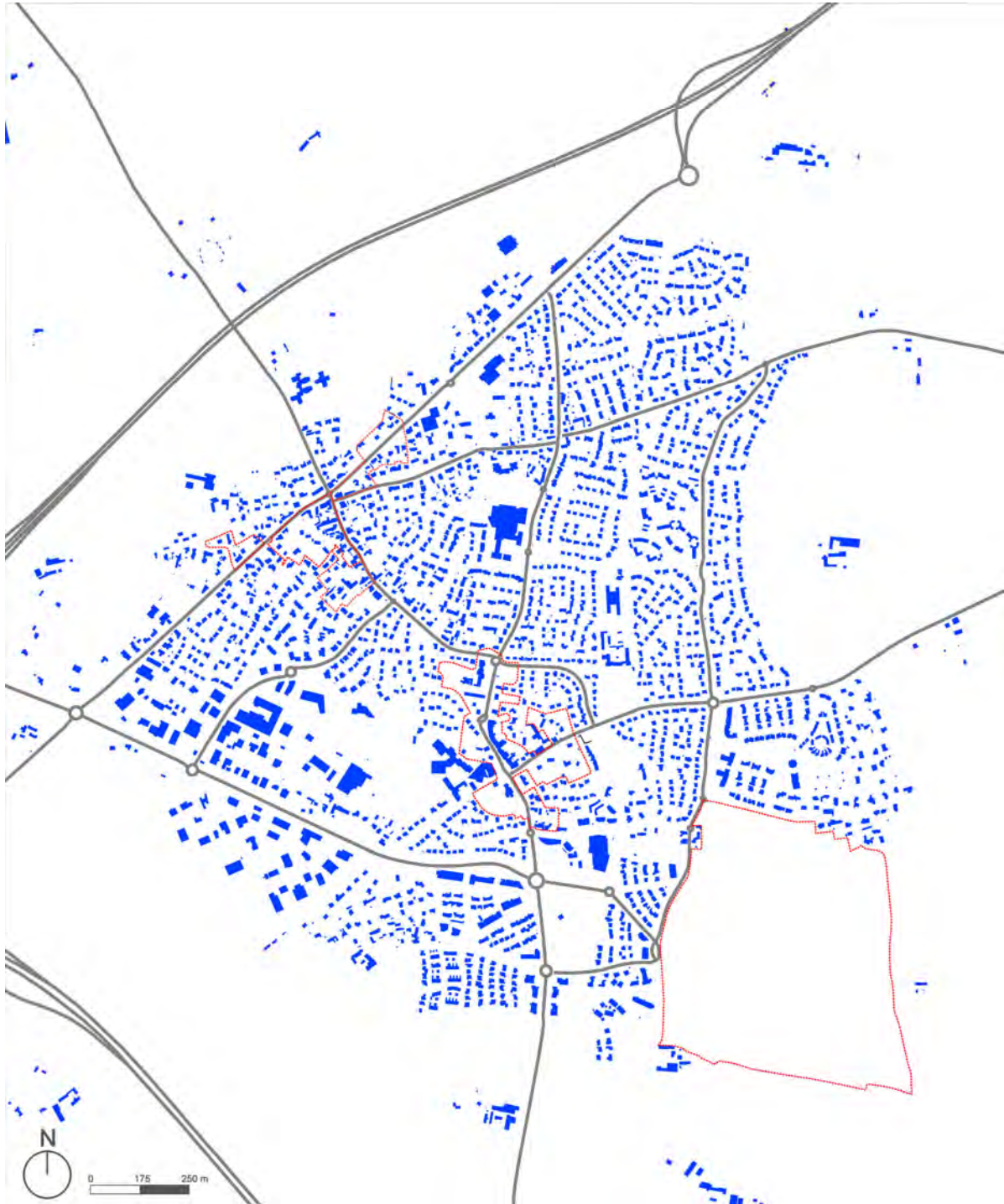
Le marché immobilier thoréfoléen est caractérisé par :

- Des grands logements majoritaires, mais une évolution qui tend progressivement à une production de logements de tailles plus petites (2 et 3 pièces)
- Une répartition maison/appartement qui évolue également avec une production récente qui privilégie l'habitat collectif/intermédiaire
- Un parc locatif social en nette progression avec un taux qui reste inférieur à l'objectif national de la loi SRU (20 % du parc total) mais en cours de rattrapage. En 2017, on comptabilise 3400 résidences principales environ (3061 RP en 2014 + 116 logements/an sur 3 ans). L'inventaire du parc locatif social du 1er janvier 2019 de Thorigné-Fouillard décompte **621 logements sociaux** soit **un taux de 16,7% sur la commune**. Au regard des opérations prévues et en application du PLH, le pourcentage de 20% sera vraisemblablement atteint en 2024-2025.

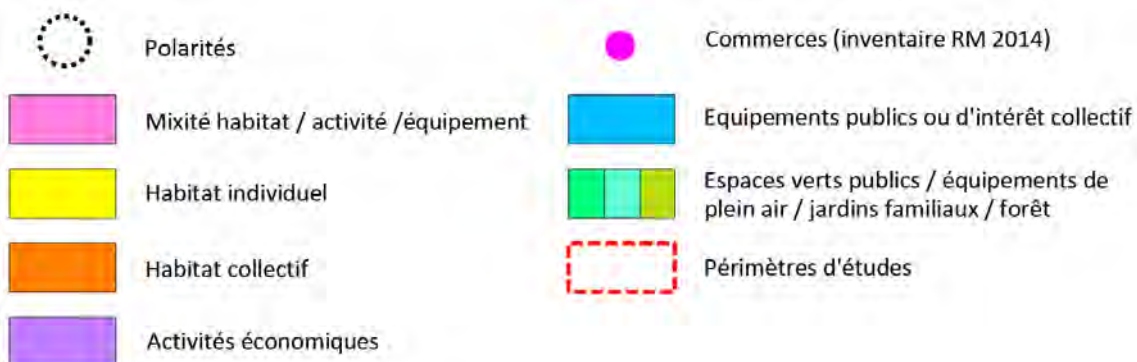
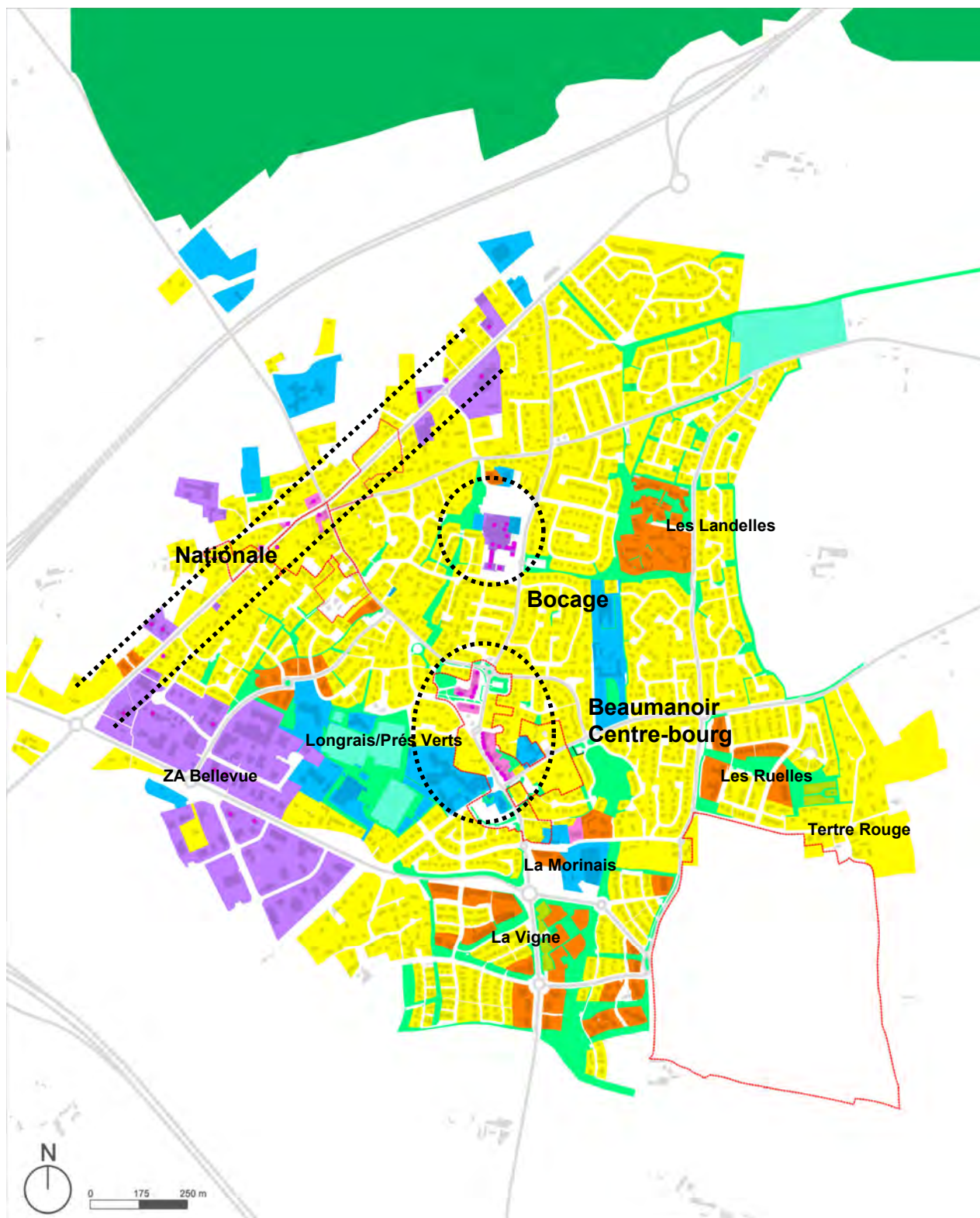
	2016		2011	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	3 280	100 %	2 748	100%
Propriétaire	2 452	74,8 %	2 125	77,3%
Locataire	811	24,7 %	613	22,3%
dont logement HLM loué vide	396	12,1%	267	9,7%
Logé gratuitement	17	0,5%	11	0,4%

Statut d'occupation des logements
(Source : INSEE)

INVENTAIRE DU PARC LOCATIF SOCIAL au 1er janvier 2017 COMMUNE de THORIGNE			
PROPRIETAIRES		NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE LITS *
1 - LOGEMENTS SOCIAUX (parc public)			
AIGUILLON		67	
NEOTOA		144	
ARCHIPEL		90	
LES FOYERS		66	
ESPACIL		107	
Total logements publics		474	
2 - LOGEMENTS PRIVES CONVENTIONNES			
Investisseurs privés – PLS			
Le Hameau des Vignes		5	
Les Coteaux du Plesses		10	
Total logements privés		15	
3 - LOGEMENTS FOYERS			
ADAPEI35 – Foyer de vie Les Estuaires			34
MAIRIE DE THORIGNE/CCAS – EHPAD La Claine Noe		46	
Total foyers		46	34
Total foyers en équivalents logements *		58	
* Règle d'équivalence (*) : 1 logement pour 3 places ou lits * Logement autonome en foyer : local à usage d'habitation permettant une vie autonome (cf. définition art. R111-3 du CCH : pour les foyers pour personnes handicapées mentales, un seul élément de vie autonome est exigible)			
RECAPITULATIF			
Logements publics			474
Logements privés			15
Logements foyers			58
Nombre total de logements locatifs sociaux : COMMUNE de THORIGNE			547



Le "semi" de bâtis de l'agglomération



Situation des sites au regard des grandes fonctions urbaines

Ce développement s'explique par sa proximité immédiate avec l'agglomération rennaise et par ses multiples dessertes viaires mais également par l'offre de transports en commun de la métropole (deux lignes de bus). Cette attractivité, en lien avec les mobilités, sera renforcée par l'ouverture en 2020 de la ligne **b** du métro et les dynamiques reliées à la programmation du projet Via Silva 2040 présenté ci-avant.

Le développement urbain de la commune a été façonné à travers le temps :

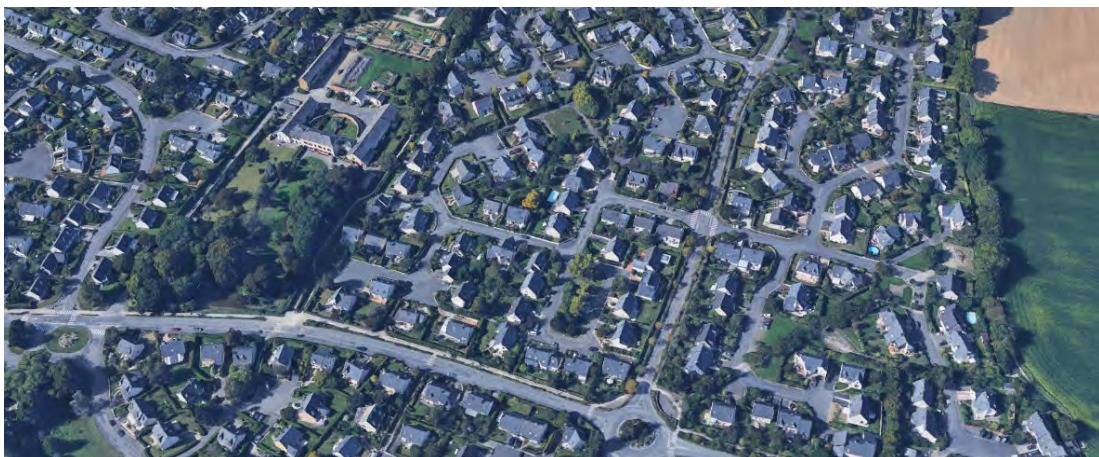
- D'abord par et à partir des deux polarités historiques : le **bourg de Thorigné sur Vilaine** et le **faubourg de Fouillard** (anciennement rattaché au territoire communal de Liffré). Le bourg de Thorigné a conservé une dimension de bourg malgré quelques points d'intensification : deux immeubles collectifs réalisés dans les années 1990 et 2000, groupe scolaire et médiathèque, réhabilitation d'une ancienne ferme pour y implanter la mairie, aménagement des espaces publics centraux et de perméabilités piétonnes nouvelles. Le centre rassemble aujourd'hui une vingtaine de commerces ou services implantés essentiellement au rez-de-chaussée des immeubles ou maisons bordant la rue principale, la rue Beaumanoir.

Fouillard est traversé par l'**ancienne Route Nationale**, route principale menant à Fougères puis à la Normandie. Cette voie a favorisé une urbanisation linéaire tout au long du XXe siècle, hétéroclite dans ses formes bâties et ses occupations (station essence, pavillonnaire diffus d'époques différentes, bâti ancien de type faubourg ou d'identité rurale, activités commerciales,...) et ce dans un ordre discontinu. Cette longue entité est reconnue par les habitants comme un pôle de commerces et de services malgré son éclatement.



Centre de Thorigné Fouillard / Rue Nationale (source Google Earth)

- Puis par un **fort développement pavillonnaire**, notamment dans un faisceau Nord-Est pris à partir du bourg, reflet de l'urbanisation des années 1970 à 2000.



Formes pavillonnaires (source : Google Earth)

- Au sein de cet espace urbain monospécifique, une polarité complémentaire a été créée dans les années 80 : **Le Bocage**. Il s'agit d'un centre commercial avec une galerie ouverte sur une placette piétonne et un petit supermarché. Le marché hebdomadaire a lieu à cet endroit. Le Bocage accueille également en son sein la salle de spectacle communale "L'Eclat". Une large zone de stationnement sert à cette polarité. On y trouve également un petit quartier de logements collectifs ("Les Landelles") implantés au sein d'îlots ouverts aux espaces verts généreux. Ce quartier n'accueille que des logements locatifs sociaux. Ceux-ci, réalisés dans les années 1980-1990, sont vieillissants.



Le Bocage / Le quartier des Landelles

- En parallèle du développement urbain des années 1970 à 2000, la commune s'est équipée pour répondre aux besoins d'une population croissante. Une zone dédiée a alors été créée sur le secteur dit des Longrais/Prés Verts. **Des équipements scolaires, de sports et de loisirs** s'y étendent depuis la mairie. Un réseau de chemins rend cette zone particulièrement poreuse et propice aux déplacements doux. On y trouve deux groupes scolaires, l'accueil de loisirs, trois terrains de football, une salle de sports,...



Les équipements Longrais/Prés Verts

- la création d'une voie nouvelle a permis plus récemment le développement urbain du sud de la ville : **l'avenue Joliot-Curie**. Cette voie de statut métropolitain permet le contournement sud du centre. L'urbanisation s'est articulée autour de cette voie avec notamment **la zone d'activités de Bellevue** et le quartier à dominante résidentielle le plus récent de la commune : la **ZAC de la Vigne**. La ZAC de la Vigne est le secteur qui a porté le développement urbain communal depuis ces 15 dernières années. Par ces aménagements, elle a permis et permettra jusqu'en 2025 l'accueil d'environ 1000 logements. Elle a recomposé totalement le paysage urbain du sud de la ville, notamment par ces voies nouvelles et les diverses formes d'habitat collectif réalisées. C'est à cet endroit que le paysage urbain traduit la participation de la commune à la dynamique

métropolitaine et lui conférant aujourd'hui un statut de petite ville. Les années 2000 et 2010 ont vu de manière plus générale la création de formes urbaines plus denses et diversifiées : immeubles collectifs de divers gabarits, logements semi-collectifs, habitat individuel dense,... Il est à noter qu'un autre quartier récent situé au Sud-Est de la ville, **Les Ruelles**, propose cette diversité.

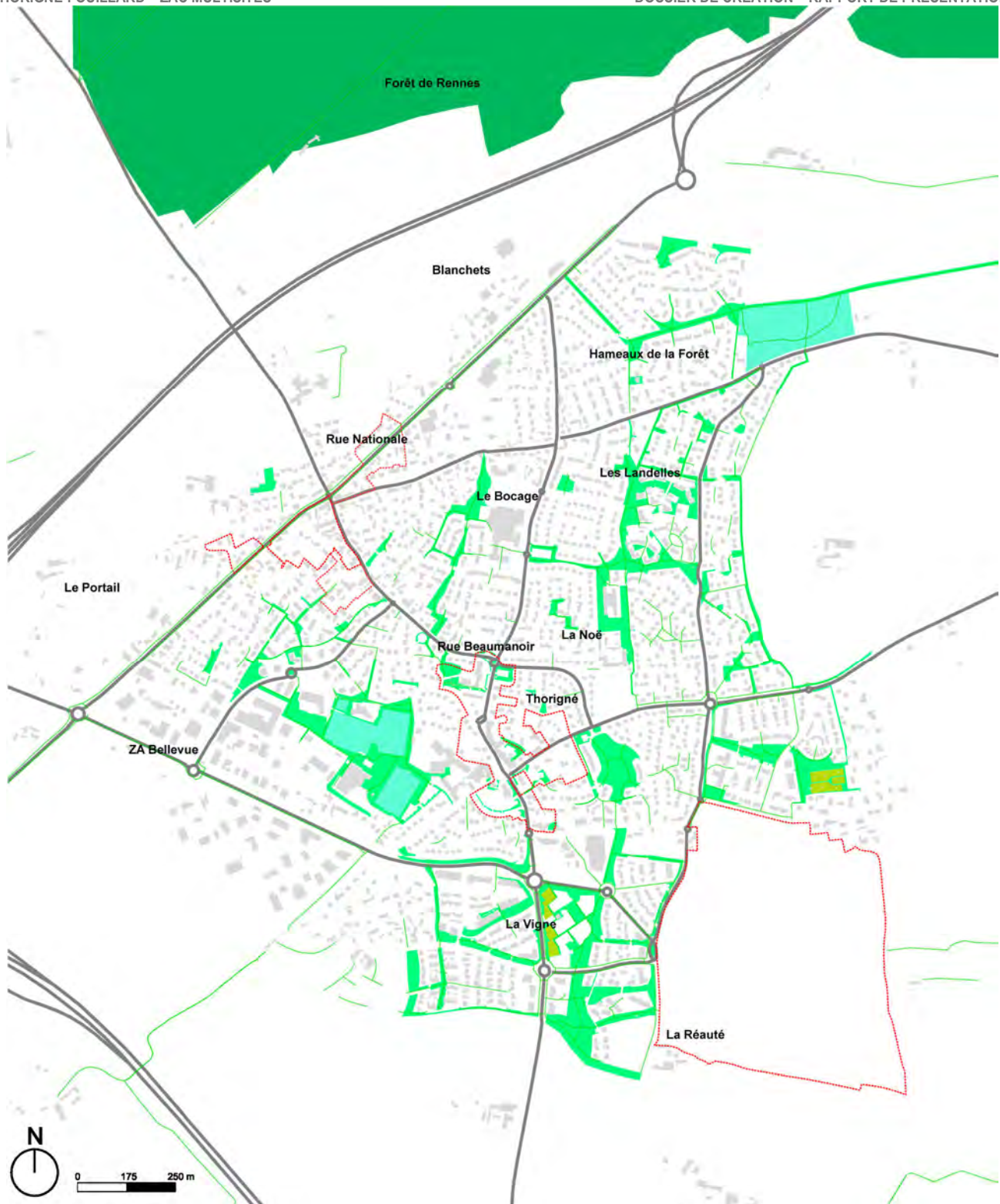


La ZA de Bellevue / ZAC de la Vigne en entrée de ville

Au travers des diverses époques contemporaines de son développement, la ville a été planifiée avec le souci de conserver ou **créer des espaces verts de respiration organisés en respectant des continuités que parcourent des chemins très pratiqués par les piétons et les cycles**. Ces espaces favorisent également le lien social et la convivialité dans et entre les différents quartiers de la ville. Dans ce cadre, un effort tout particulier a été fait pour conserver les haies bocagères pré-existantes, ce qui concourt aujourd'hui à donner l'image d'une ville verdoyante.

La commune a bénéficié d'un développement progressif de ses équipements publics, en lien avec l'accroissement de l'agglomération, avec la répartition suivante :

- les équipements scolaires et sportifs sur le secteur Longrais/Prés Verts en lien avec la mairie et la médiathèque en position centrale,
- un centre sportif couvert, une école de musique, un espace jeune et un centre médical plus au sud sur le secteur de la Vigne/Morinais,
- un EHPAD à proximité du site du manoir des Noës,
- Une salle de spectacle, "L'Eclat", à proximité immédiate de la maison des associations du pôle commercial du Bocage,
- Hors agglomération ou en limite, des équipements tel que le Foyer de Vie, route de Betton, ou la zone de Loisirs de Poprune à l'extrême Nord-Est de la ville.



- Espaces verts publics
- Equipements de plein air
- Jardins familiaux
- Forêt
- Périmètres d'études

Espaces verts publics et forêt de Rennes

B. LES OBJECTIFS ETABLIS POUR POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

Les dynamiques démographique, économique et résidentielle de la commune impliquent la planification de son développement urbain pour répondre aux besoins du territoire. Sous influence métropolitaine, Thorigné-Fouillard a amorcé depuis 40-50 ans une urbanisation soutenue qui lui confère un caractère urbain certain et un rôle important de pôle de proximité du bassin de vie rennais. Ce positionnement et les besoins liés sont importants pour l'avenir du territoire notamment à l'aune du grand projet d'écocité Via Silva et de son rapprochement du cœur de métropole avec des facilités d'accès améliorées.

Ce rôle que porte Thorigné-Fouillard s'inscrit dans un projet de territoire décliné à diverses échelles : celle du **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes approuvé en 2015**, celle du **Programme Local de l'Habitat 2015-2020** et celle du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole arrêté en décembre 2018 et approuvé le 19 décembre 2019**.

Cette situation soulève des problématiques immédiates quant à la capacité de la commune à conserver les dynamiques de croissance actuelles en veillant à :

- Poursuivre l'accueil des populations à travers divers projets urbains tout en limitant l'étalement urbain et rendre plus efficiente l'occupation des sols : usage raisonné et proportionné de l'espace, densification et renouvellement urbain de la ville ;
- Répondre aux problématiques de déplacements routiers en proposant de nouvelles solutions de parcours et en créant les conditions favorables pour un report vers des modes alternatifs à la voiture et des logiques d'intermodalité : vélo, vélo express, marche à pied, transports en commun renforcés (bus) et cadencés avec la ligne **b** du métro, pratique du covoiturage notamment pour les déplacements lointains ou en périphérie de la métropole ;
- Promouvoir la mixité sociale et inter-générationnelle. De ce point de vue, Thorigné-Fouillard rattrape progressivement son retard pour atteindre dans les prochaines années un taux de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc communal afin de respecter la loi nationale SRU;
- Organiser l'équilibre entre les différents usages du territoire communal, protéger le patrimoine et préserver la biodiversité présente dans les espaces ruraux et en ville ;
- Permettre la réalisation et l'évolution des équipements publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations ;
- Conforter l'emploi dans le cadre d'une ville active en poursuivant le développement des parcs d'activités communaux et en renforçant l'attractivité commerciale de la ville par le développement d'une vraie centralité en capacité d'accueillir de nouveaux commerces de proximité ;
- Préserver, valoriser et conforter les trames verte et bleue de la commune et poursuivre la préservation des espaces agro-naturels.

Pour répondre à ces enjeux et afin d'assurer la cohérence de son développement urbain, la commune de Thorigné-Fouillard a souhaité se doter d'une étude d'aménagement dont l'objectif est de définir clairement les conditions de réalisation et le phasage de l'urbanisation pour trois secteurs qui seront aménagés de manière coordonnée sur le long terme :

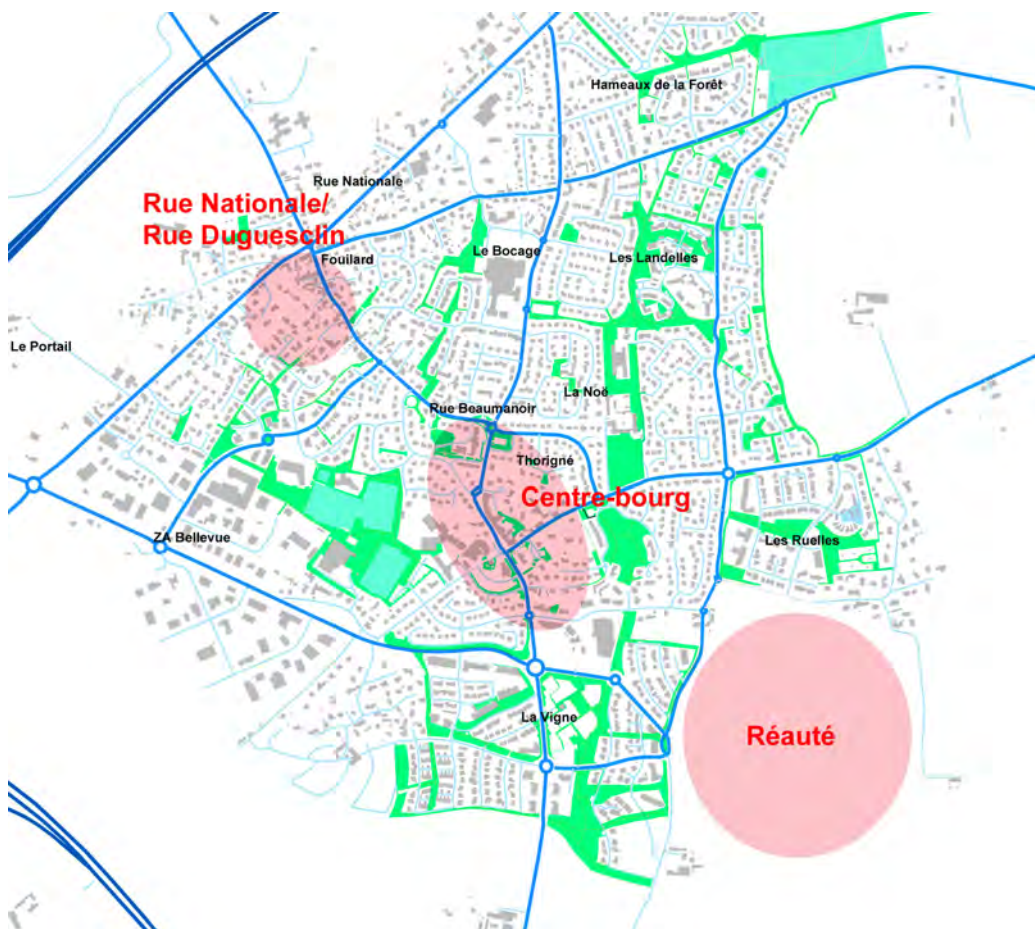
- le secteur de renouvellement urbain situé à l'angle des **rues Nationale et rue Duguesclin**, au nord de l'agglomération, en accroche avec l'ancienne route nationale et le faubourg ancien de Fouillard (0,9ha).
- Le secteur de renouvellement urbain du **centre-ville** de part et d'autre de la rue principale, la **rue Beaumanoir** et d'une autre rue transversale, la **rue de la Mare Pavée (2,9ha)**.
- Le secteur **Réauté** en extension urbaine d'une surface de 37 ha environ essentiellement occupé par des champs cultivés ou pâturés.

A ces endroits c'est la ville de demain qui doit être imaginée, projetée. La finalité est de mettre en place une procédure publique d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les objectifs poursuivis par la commune, inscrits à la délibération d'avril 2018, sont :

- Poursuivre le développement urbain de la commune aussi bien en extension urbaine (sur le secteur de la Réauté) qu'en renouvellement urbain dans les secteurs du centre- ville et de Duguesclin/ Nationale.
- Mettre en oeuvre un aménagement cohérent répondant aux demandes variées et nombreuses pour se loger sur la commune
- Intégrer les principes de développement durable en réfléchissant sur les différentes mobilités, les matériaux choisis, la performance énergétique des futurs logements

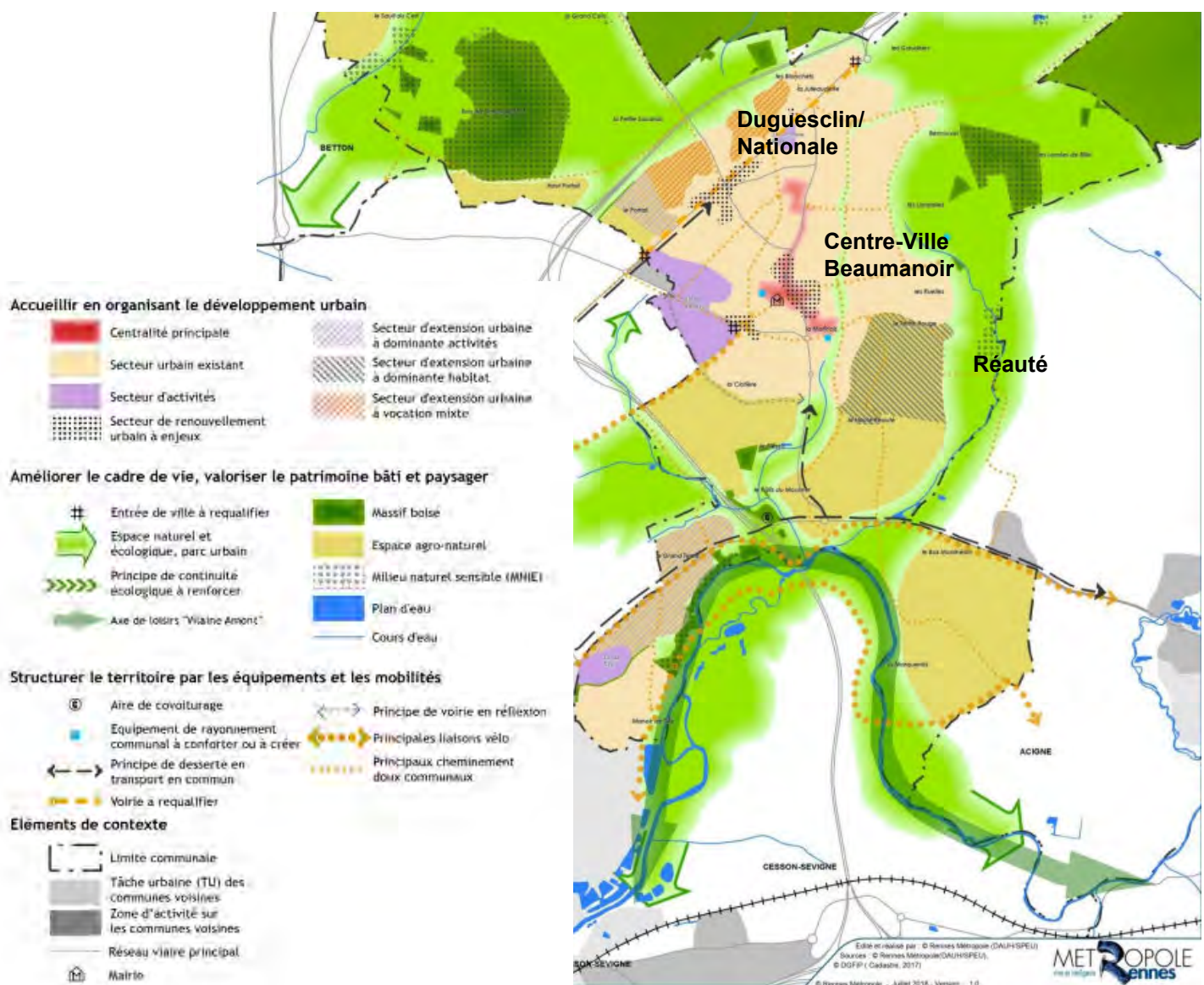
Cette opération a vocation à prendre le relais de la ZAC de la Vigne située plus à l'ouest dont les derniers logements seront livrés en 2025 (environ 1020 logements sur 41,5 ha)



En rouge pâle, situation des secteurs d'études dans l'agglomération bâtie de Thorigné-Fouillard

Ces zones d'études ont été définies pour démarrer les études préalables. Les périmètres d'études sont volontairement plus étendus que les périmètres de projet qui pourront être retenus. L'objectif est de réaliser une analyse qui permette de comprendre le contexte des nouveaux quartiers en prenant en compte l'environnement au sens large (la ville dans son ensemble, l'identité et la valeur du paysage local (le bocage, les vues,...), les sensibilités environnementales, les contraintes des réseaux (assainissement, eaux pluviales,...),...).

Le souhait d'aménager ces secteurs de la ville est un axe important du projet urbain de Thorigné-Fouillard entériné dans le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** arrêté en décembre 2018 et approuvé le 19 décembre 2019. Ce document identifie ces différents secteurs comme supports de développement majeur de la ville présentant des atouts incontournables : proximité du centre-ville, des équipements (écoles, équipements, de sports et de loisirs,...), des espaces commerciaux, des transports en commun, des espaces paysagers qui ceignent ou traversent l'agglomération... Les secteurs **Duguesclin/ Nationale** et **Centre-Ville Beaumanoir** sont identifiés comme "Secteur de renouvellement urbain à enjeux" et le secteur de la Réauté comme "Secteur d'extension urbaine à dominante habitat" (voir illustration ci-après).

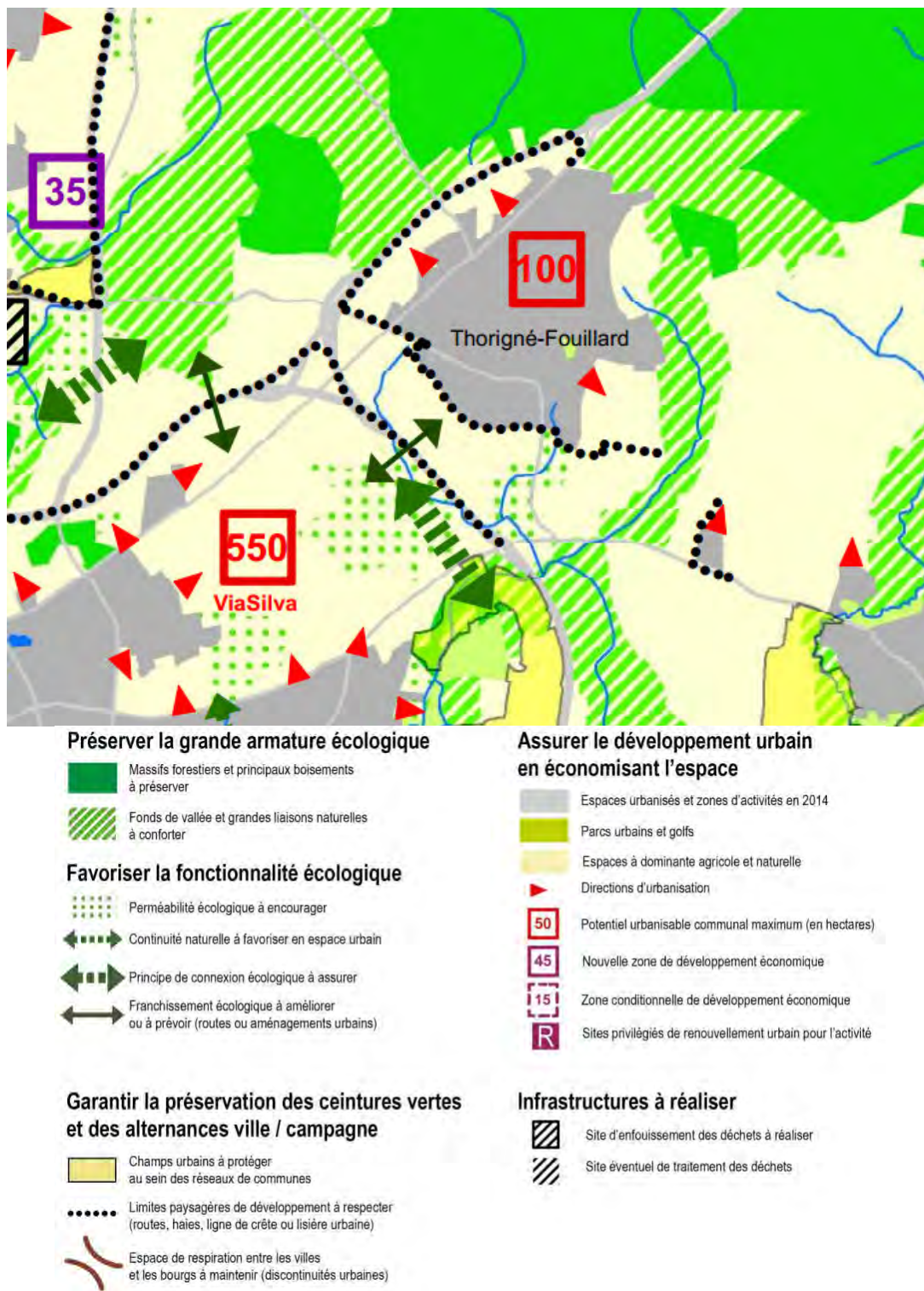


Il est à noter que ces objectifs datent toutefois depuis plus longtemps puisque le **PLU en vigueur** cible déjà ces secteurs comme lieux prioritaires de fabrique de la ville de demain :

- La **révision approuvée le 14 janvier 2004** inscrivait les limites du secteur de la **Réauté** à urbaniser (2AU)

- La **modification n°7 approuvée le 22 septembre 2016** a permis, dans le prolongement de deux études urbaines, de créer une zone urbaine nouvelle (UO) **en vue de favoriser la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain** au sein de trois secteurs, Duguesclin/Nationale, Centre-ville, objets du présent dossier de ZAC, et l'Omélais qui fera l'objet d'une opération d'aménagement et de construction privée.

Le PLUi est compatible avec le **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en participant au développement solidaire et équilibré du territoire**, du point de vue notamment des logements et des équipements publics, en favorisant le renouvellement urbain et la densification (25 logements par hectare pour les opérations d'urbanisme) et en respectant les directions et limites d'urbanisation prescrites au Document d'Orientations et d'Objectifs.



Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Rennes en vigueur depuis 2015 : gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

Thorigné-Fouillard se trouve donc dans une dynamique tant de développement quantitatif que structurel qui nécessite de réaliser de nouveaux logements, donc d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, et ce dans le cadre d'une maîtrise par la collectivité.

La justification du projet urbain du secteur repose sur des raisons d'ordre démographique, économique et urbanistique.

Les diagnostics établis sur la commune par les différents documents de planification a mis en évidence :

- Une forte attractivité résidentielle liée à la dynamique de la métropole, la présence importante d'activités économiques et d'emplois, et à sa proximité à un cadre de vie agréable ;
- Une offre de logements qui doit se poursuivre à la suite des derniers grands projets d'urbanisme qui arrivent prochainement en fin de réalisation, telle que la ZAC de la Vigne.

Face à ce constat la commune a décidé de planifier son développement et maîtriser sa croissance au travers de projets d'urbanisme dont la collectivité peut conserver le pouvoir de décision. Ainsi, le projet urbain mis en oeuvre par la ZAC Multisites permettra d'engager sur le long terme, et dans un objectif de régulation, l'effort de construction de logements pour les 15 à 20 ans à venir environ.

Cet engagement visera au travers du projet à :

- rechercher un équilibre de la structure démographique,
- garantir la bonne utilisation et le dynamisme des équipements publics et d'asseoir la vitalité commerciale de la ville à la fois pour son centre-ville et pour les polarités complémentaires tel que Le Bocage,
- maîtriser l'étalement urbain et assurer l'accroche à la ville de ces nouveaux quartiers,
- inscrire l'environnement au cœur de la définition du projet urbain,
- rationaliser et structurer les besoins en déplacement, notamment du point de vue de la circulation routière.

La commune souhaite poursuivre son évolution urbaine sur un rythme de construction de l'ordre 90 logements neufs par an en moyenne tel que le définit **le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020** dont une grande partie ne peut être portée que par une opération d'ampleur comparable à la ZAC de la Vigne. Cette dernière a assuré le développement urbain communal lors des 20 dernières années (environ 1020 logements au total) et dont la dernière tranche est lancée pour accueillir les derniers logements à l'horizon 2025. Il faut noter que depuis de 2007 à 2018, le rythme de création de nouveaux logements est d'environ 100 logements par an (statistiques filocom + nombre de permis de construire obtenus) environ et que le PLH 2015-2020 implique la commune de Thorigné-Fouillard pour un objectif de création de 90 logements par an sur les 4000 escomptés à l'échelle de Rennes Métropole.

COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ SRU

THORIGNÉ-FOUILLARD



OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LE P.L.H. 2015 - 2020

Production annuelle
moyenne
90



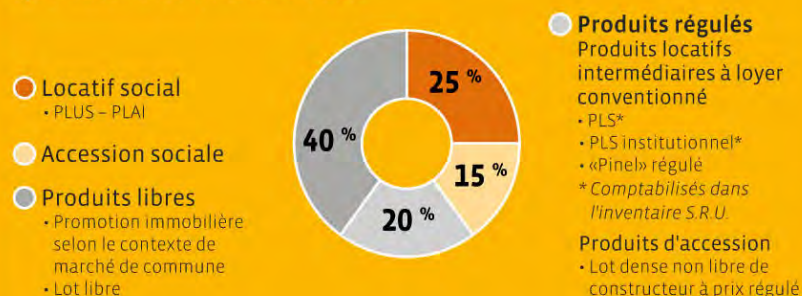
Production globale
540

Profil de la commune

- Zone B1
- Densité minimum du SCoT: 25 logements / ha
- Retard important par rapport à l'objectif SRU : 13,99 % (calcul État : PLUS-PLAI-PLS) et 11,69 % (calcul P.L.H. : PLUS-PLAI) au 01/01/2013*

Le décompte du parc social par Rennes Métropole diffère de celui de la loi SRU : les PLS et PLI sont exclus, les places en structures sont toutes comptabilisées et non en équivalents logements, les résidences principales (définition Taxe d'habitation) sont complétées du nombre des places en structures collectives.

Déclinaison programmatique pour les futures opérations conventionnées



P.L.H. 2005 – 2014

Livraisons de logements

(Sources : AGAPEO, SITADEL consolidé AUDIAR)

Objectifs contractualisés sur la période du P.L.H. 2005-2014 : **1 042**

Logements livrés sur la période 2005-2014 : **1 015**

- dont logements aidés : **46 %** (21 % en PLUS-PLAI)
- dont logements libres : **54 %**

Fiche de synthèse du PLH (2015-2020)

Sur les trois zones d'étude pour la création de la ZAC Multisites, la commune peut donc envisager de lancer sa dynamique de diversification architecturale et sociale. Cela concernera une offre de logements plus "denses" (petits collectifs ou semi-collectif, habitat individuel groupé, lots libres denses) dans des secteurs stratégiques, sans remettre en cause une offre résidentielle individuelle et le renforcement des équipements publics dans ces secteurs.

Cette diversité permettra de:

- prolonger la dynamique actuelle et s'inscrire sur le temps long dans une logique de croissance urbaine équilibrée du point de vue architectural et urbain,
- répondre aux demandes nouvelles qui émergent, comme celles liées par exemple à la séparation des familles (décohabitation), ou aux personnes âgées,
- assurer une mixité de population avec celle déjà résidante, notamment intergénérationnelle,
- poursuivre la logique de renforcement des équipements publics.

C. UNE ETUDE COMMERCIALE REALISEE DANS LE CADRE DES ETUDES PREALABLES

Une étude commerciale a été réalisée en parallèle des études urbaines et environnementales préalables à la création de la ZAC. Il s'agissait pour Thorigné-Fouillard, de veiller au maintien et au développement du commerce, mais aussi de mettre en œuvre les actions nécessaires pour accompagner le développement futur de la commune, dans ou hors cadre de cette ZAC.

Concevoir cette stratégie, c'est analyser l'espace commercial existant, les évolutions depuis 10 ans et projeter les scénarios de demain, pour anticiper ses mutations.

L'étude s'est déroulée en plusieurs temps

- Un diagnostic commercial étude statistique et analyse terrain
- Une enquête auprès des commerçants
- Une enquête auprès des habitants
- Une analyse prospective des potentiels
- Des préconisations et des leviers d'action pour le développement du commerce

Le diagnostic commercial a fait ressortir les constats suivants sous la forme d'une matrice Atouts/Faiblesses/Opportunités/Menaces :

ATOUTS

- Une attractivité résidentielle : une ville en forte croissance démographique et un solde migratoire élevé
- Une sur-représentation de CSP+ et de familles
- Une locomotive commerciale au Bocage au sein de la structure urbaine de la commune, bien identifiée comme un pôle commercial par les habitants
- Une densité commerciale de 0,75 commerces/1000 habitants comparable à des villes de même type
- Un bon ressenti du niveau du chiffre d'affaires de la part des commerçants
- Une dynamique de projets chez les commerçants
- Une union des commerçants et des artisans dynamique et impliquée pour le développement
- Une bonne image des commerçants de Thorigné Fouillard, et plus particulièrement de la part des nouveaux arrivants
- Une régularité de la clientèle
- Un marché bien fréquenté le dimanche qui crée une dynamique commerciale autour du centre commercial du Bocage

FAIBLESSES

- Une clientèle essentiellement communale
- Une vacance peu présente mais qui reste centrée dans le centre-ville, qui semble due à des loyers trop chers et des surfaces peu adaptées
- Une absence d'offre en boucherie soulignée par les habitants et les commerçants
- Une faible lisibilité de l'activité commerciale du centre-ville lorsqu'on arrive sur la commune... et qui reste à l'écart des flux principaux
- 5 pôles commerciaux dispersés sur la commune à l'attractivité et la lisibilité très contrastées
- Peu de connexion entre le centre-ville et le pôle du bocage
- Même si le pôle du bocage bénéficie d'une bonne attractivité commerciale, son environnement urbain et paysager reste à valoriser.
- Un éparpillement des commerces sur la rue Nationale/Duguesclin qui nuit à la vitalité et l'image du commerce

OPPORTUNITÉS

- Une commune aux portes de Rennes, et qui profite de l'attractivité de la Métropole Rennaise
- La ZAC multi-sites: de nouvelles populations et de nouveaux besoins. Il s'agira de bien connecter les futurs projets d'habitat aux 2 principaux pôles commerciaux
- Secteur Duguesclin / Nationale : opportunité de revalorisation de cet axe et d'un recentrage d'activités autour de la restauration.
- Secteur Centre-ville : une valorisation de l'attractivité résidentielle et de ses espaces urbains qui devrait venir conforter une offre commerciale de proximité...

MENACES

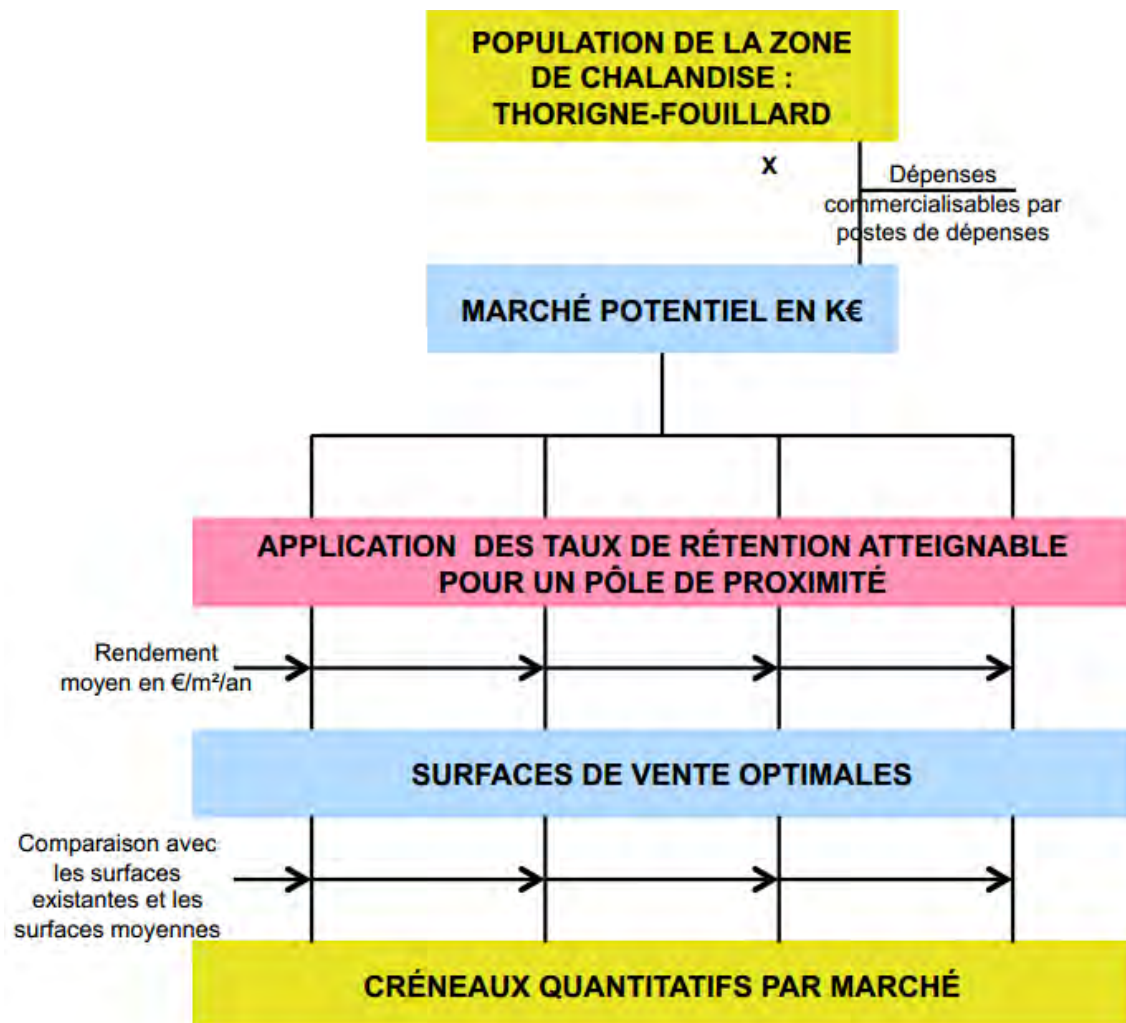
- Un environnement concurrentiel marqué qui limite la zone de chalandise commerciale de Thorigné Fouillard à son périmètre communal.
- Des doublons d'activités qui limitent leurs développement : 3 boulangeries, 3 coiffeurs.
- Un pôle Anne de Bretagne fragile (avec notamment le départ du pôle médical qui devrait être repris) et qui interpelle sur le développement de ce secteur et de sa vocation urbaine... notamment en lien avec le pôle Beaumanoir
- Une offre de stationnement suffisante sur le territoire, mais qui reste à organiser notamment dans le centre-ville
- Vigilance sur la vacance commerciale dans le centre-ville, dont les vitrines vides ont un impact négatif sur l'attractivité du centre

*Extrait du diagnostic de l'étude sur le développement du commerce dans le cadre de la ZAC multi-sites
(source : Cibles & Stratégies / Tatiana Bouleau consultante)*

Les enjeux urbains et commerciaux identifiés sont de :

- Valoriser les 2 principaux pôles commerciaux du centre-ville et du pôle du Bocage, comme centralités de proximité de Thorigné-Fouillard ;
- Connecter ces 2 pôles pour faciliter la commercialité et les échanges : voies piétonnes et cyclables, signalétique adaptée...
- Redonner de la lisibilité au centre-ville pour mieux capter les flux sur les axes excentrés... et augmenter la part de la clientèle n'habitant pas la commune ;
- Envisager une autre vocation du pôle Anne de Bretagne, aujourd'hui peu identifié en matière commerciale, et qui ne pourrait pas rentrer en concurrence avec le projet de développement de la rue Beaumanoir, tout en profitant de la dynamique du projet du centre-ville ;
- Définir une dynamique de développement sur le secteur de projet Duguesclin/Nationale ;
- Connecter les futures zones d'habitat (Réauté, Secteur Duguesclin/Nationale...) aux 2 principaux pôles commerciaux du centre-ville et du Bocage.

L'analyse des potentiels a permis ensuite d'apprécier les marges de création de nouveaux commerces sur le centre-ville de Thorigné-Fouillard en fonction de la croissance démographique à l'horizon 2023 et de la croissance de l'emprise des commerces du centre-ville. Les emprises actuelles se basent sur les résultats de l'enquête ménages réalisée en 2018 sur la commune. Le rapport entre le marché potentiel et le rendement moyen du m² de surface commercial permet de déterminer une surface de vente optimale.



Méthode d'analyse des potentiels (source : Cibles & Stratégies / Tatiana Bouleau consultante)

Potentils de marchés à 2024

Des marges de 600 à 800 m²
tous secteurs confondus

Des marges de développement qui restent limitées malgré la croissance démographique

Des opportunités pour compléter l'offre de proximité, notamment en alimentaire, articles médicaux, paramédical ainsi qu'en restauration

Plusieurs secteurs en tension : boulangerie, coiffure, esthétique, restauration rapide

Analyse prospective des potentiels commerciaux

■ Développement possible pour conforter le pôle

■ Développement restreint

■ Adaptation quantitative suffisante

	Potentiel de consommation généré par la croissance démographique et / ou la réduction des évactions	Rendement moyen (€/m ² /an)	SDV Optimale	Surface de plancher à déployer (en m ²)	Potentiel de développement	Enjeu de développement pour le centre-ville
Boulangerie-pâtisserie	200 678,37 €	6500	31	62	■	Potentiel fragile pour une nouvelle boulangerie sur la commune
Boucherie-charcuterie	491 109,23 €	6500	76	151	■	Potentiel pour une activité
Primeurs, produits frais	249 449,10 €	5500	45	54	■	Des potentiels qui doivent permettre de densifier l'offre alimentaire du centre-ville (produits bio, primeurs, frais,...)
autre alimentaire	1 007 164,93 €	5500	183	220	■	
Tabac-presse	239 661,84 €	6500	37	44	■	Conforter les établissements actuels
Fleuriste-Jardinerie-Animalerie	125 090,06 €	3000	42	50	■	Conforter les établissements actuels
Pharmacie, optique	543 621,99 €	15000	39	47	■	Potentiel pour le développement d'une nouvelle offre (para-médical, matériel orthopédique...)
Coiffure, esthétique	84 989,15 €	2500	34	41	■	Potentiel pour une activité supplémentaire
Restaurant traditionnel, Café	199 812,72 €	1500	133	186	■	Potentiel pour une activité supplémentaire (restaurant traditionnel, brasserie...)
Restauration rapide	127 749,00 €	1500	85	119	■	Peu de potentiel
Services : réparation chaussures, services minutes (clés, talons, etc.), réparation / retouches vêtements)	62 998,70 €	2 500	25	30	■	Potentiel fragile

Analyse prospective des potentiels commerciaux (source : Cibles & Stratégies / Tatiana Bouleau consultante)

D. LE CHOIX D'UNE ZAC MULTISITES

Les élus ont fait le choix de créer **une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** pour ce qui sera **la nouvelle étape du développement urbain** de la ville. La ZAC est un outil qui permettra de maintenir un contrôle constant sur l'avancement de l'opération, et donc un rythme d'urbanisation maîtrisé. Cela permet aussi d'avoir une cohérence urbaine avec la réalisation d'un projet homogène aboutissant à la création de véritables quartiers connectés à l'existant.

La ZAC est un outil de pilotage et de réalisation des opérations d'aménagement qui permet à la commune d'être à l'initiative du projet et d'en définir les objectifs mais aussi de suivre et de contrôler l'ensemble du processus notamment de maîtriser avec précision le programme d'urbanisation et entre autres le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements.

La ZAC est une zone dans laquelle "une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés". Article L311-1 du code de l'urbanisme.

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de **constructions** à usage **d'habitations, d'industries** ou de **services**
- d'**installations** et **des équipements collectifs publics** ou **privés**

A la différence du lotissement, la ZAC présente les avantages suivants :

- la procédure est toujours **sous initiative publique** : des **délibérations du conseil municipal** de la ville de Thorigné-Fouillard sont nécessaires pour faire avancer le projet même si la commune décidait de concéder l'aménagement à un aménageur privé
- la ZAC n'a **pas de règlement**, c'est le Plan Local d'Urbanisme qui s'impose. Des prescriptions architecturales, paysagères ou environnementales peuvent être tout de même imposées lors de la vente des terrains
- la ZAC est souple et évolutive. Le projet peut-être ajusté dans le temps. A ce titre, **sa durée est plus longue, jusqu'à 15-20 ans** comme la ZAC de la Vigne. Elle est donc un outil de planification urbaine efficace.
- la collectivité n'est pas obligée d'être préalablement propriétaire des terrains pour concevoir le quartier
- le préfet peut déclarer d'utilité publique le projet afin d'en faciliter la réalisation
- la ZAC permet de mieux gérer la **mixité de fonctions** à l'intérieur des futurs quartiers et l'adapter dans le temps au fur et à mesure de données socio-économiques nouvelles
- la ZAC permet de **financer des équipements publics** ce qui a été le cas, entre autres, avec le groupe scolaire des Grands Prés Verts et le complexe sportif de la Vigne dont une partie du financement a été porté par la ZAC de la Vigne (en lien avec l'accroissement démographique induit)
- la ZAC peut-être **"multisites"** et favorise les interventions pour le renouvellement urbain de la ville en globalisant les dépenses et les recettes de l'ensemble et ainsi d'équilibrer financièrement le budget de tous les secteurs confondus.

L'élaboration du projet de ZAC est accompagnée d'une étude d'impact. Il s'agit d'une étude technique qui vise à apprécier les conséquences de toutes natures, notamment environnementales, d'un projet pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs. Il s'agit d'une démarche visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration du projet dès les phases amont de réflexions et ce dans sa globalité : population, faune, flore, habitats naturels, sites et paysages, biens matériels, facteurs climatiques, continuités écologiques, équilibres biologiques, patrimoine, sol, eau, air, bruit, espaces naturels, agricoles et de loisirs, ainsi que les interactions entre ces éléments.

E. LA CONCERTATION

La concertation s'est déroulée de fin mai 2018 à fin mai 2019. Les moyens d'informations et d'échanges mis en œuvre ont été les suivants :

- **Quatre ateliers participatifs** animés par l'équipe en charge de l'étude (Atelier du Canal) associant des élus communaux et des habitants membres du comité consultatif[#], lors des soirées du 29 mai 2018, 5 juin 2018, 19 juin 2018 et 1er octobre 2018. Au total, une vingtaine de personnes ont participé à ces ateliers qui ont été un lieu d'échanges et de formulation d'idées et d'objectifs, autour de thèmes du développement durable (Approche Environnementale de l'Urbanisme, A.E.U.), pour le projet d'aménagement et plus largement pour l'aménagement et l'urbanisme de la ville. Au dossier de création est annexé le document de synthèse de la démarche intitulé "**Charte d'objectifs environnementaux**". Ce document explique les méthodes de participation, le contenu des ateliers et les positions, idées et objectifs du groupe de travail illustrés par des schémas et des photographies choisies.

La charte d'objectifs environnementaux était téléchargeable sur la page dédiée du site internet de la commune dès début novembre 2018 :

http://www.ville-thorigne-fouillard.fr/accueil/urbanisme_et_environnement/projets_durbanisation/zac_multisites



Atelier participatif

- **Deux réunions publiques** organisées au cours de l'élaboration du projet d'aménagement
 - Le **5 novembre 2018 à 20h30** : Présentation des personnes en charge de l'étude, des objectifs de l'étude, des sites étudiés, de la démarche participative (ateliers participatifs) et des objectifs environnementaux / enjeux et premières orientations qui en sont ressorties. 150 personnes environ ont assisté à cette réunion. Celle-ci a été l'occasion de débattre sur les éléments présentés. Ce débat s'est orienté sur les thèmes suivants :
 - le développement urbain actuel et futur, l'image de la ville, les espaces de densification ou de renouvellement et les formes urbaines collectives en transition avec un contexte pavillonnaire en zone UO du PLU. Des secteurs ont été pris pour exemple (l'Omélais, la rue Beaumanoir, rue de la Forêt, rue Lariboisière)

[#] Les comités consultatifs ont été mis en place pour associer les Thoréfoléens à la vie municipale. Ils permettent aux habitants de contribuer à l'animation et au développement de la commune sur l'aménagement durable du territoire et dans le domaine de la vie économique. Ces comités, ouverts à tous, favorisent un débat et la formulation d'avis sur les projets municipaux dans les domaines concernés en amont de la prise de décision. Ces comités se réunissent environ deux fois par an. Le comité consultatif "Aménagement durable du territoire" est composé de douze élus, onze citoyens, des prestataires externes en fonction de l'ordre du jour et des responsables municipaux des services de l'urbanisme, du CCAS, des services techniques,...

- l'évolution des équipements et services de la commune et notamment de la petite enfance en pré-scolaire
- les mobilités futures, les conditions de circulations aux portes de la ville et les aménagements projetés ou souhaitables pour accompagner le développement communal
- les commerces, leur dynamisme et leur devenir, ou l'accueil de nouvelles enseignes
- l'animation du coeur de ville.

Le support de présentation de cette réunion était ensuite téléchargeable sur la page dédiée du site internet de la commune :

http://www.ville-thorigne-fouillard.fr/accueil/urbanisme_et_environnement/projets_durbanisation/zac_multisites

- Le **24 avril 2019 à 20h30** : Présentation des personnes en charge de l'étude , rappel des objectifs de l'étude et son calendrier, bilan de la concertation à ce stade (moyen mis en oeuvre, bilan de participation et grandes familles de questions ou avis qui en sont ressortis), présentation du projet envisagé à ce stade (programmation urbaine du projet, cohérence des périmètres proposés pour l'urbanisation des 15 prochaines années à Thorigné-Fouillard, orientations d'urbanisme du projet de ZAC et justification des choix fait par la commune, détails de la programmation par secteur) et réponses aux thèmes abordés lors de la concertation, notamment dans le cadre du registre ou des remarques formulées numériquement à savoir :
 - Formes urbaines / gabarits des nouvelles constructions en renouvellement urbain par rapport au voisinage / nombre et types de logements
 - Paysage / espaces naturels / biodiversité / préservation d'espaces intéressants en ville
 - Préservation du patrimoine bâti, rue de la Mare Pavée notamment
 - Conditions futures de déplacements et de stationnement
 - Les activités (notamment le commerce) et l'animation dans le centre
 - Concertation / communication autour du projet

100 personnes environ ont assisté à cette réunion.

Cette réunion a été l'occasion d'un débat sur les éléments présentés. Ce débat s'est orienté sur les points suivants, beaucoup plus localisés que lors de la réunion publique précédente, à savoir :

- Proximité et importance d'immeubles collectifs dans le secteur de la Réauté, demandes particulières très sectorisées
- Entrées et sorties de véhicules dans le hameau du Tertre Rouge
- Aménagement du carrefour entre les avenues Pierre Galery, Hubert Curien et la rue René Laennec et avis sur l'itinéraire du bus dans le secteur (par l'avenue Pierre Galery ou par une voie nouvelle de la ZAC, secteur Réauté)
- Demande d'explications complémentaires justifiant le positionnement d'un groupe scolaire à la Réauté
- Importance du développement urbain à Thorigné-Fouillard, consommation d'espace et proportion de logements collectifs
- Hauteur des immeubles collectifs prévus au sud de la rue de la Mare Pavée
- Demande de justification de la zone 2AU au sud du hameau du Tertre Rouge
- Position de la commune, processus d'acquisition et échéancier aux maisons concernées situées dans le périmètre de la ZAC Multisites

Le support de présentation de cette réunion était ensuite téléchargeable sur la page dédiée du site internet de la commune :

http://www.ville-thorigne-fouillard.fr/accueil/urbanisme_et_environnement/projets_durbanisation/zac_multisites

- o Une **exposition publique** mise en place en mairie du début du mois de novembre 2018 à fin mai 2019. L'exposition était visible depuis la rue au travers de la façade vitrée du bâtiment. 11 panneaux format A0 (118,9 cm x 84,1 cm) composaient cette exposition.

A partir de début novembre 2018 :

- Panneau 1 : présentation de la démarche et des objectifs de l'étude
- Panneau 2 : situation des sites d'études et diagnostic territorial
- Panneau 3 : présentation des sites d'études du point de vue urbain, architectural et paysager
- Panneau 4 : présentation de la démarche des ateliers participatifs
- Panneau 5 : présentation des résultats des ateliers participatifs (thèmes : environnement, biodiversité, paysage et gestion de l'eau)
- Panneau 6 : présentation des résultats des ateliers participatifs (thèmes : déplacements et formes urbaines / Mixité sociale et fonctionnelle)
- Panneau 7 : présentation des résultats des ateliers participatifs (thèmes : énergie/ climat / qualité de l'air, déchets et synthèse en schémas)

A partir de début mai 2019 :

- Panneau 8 : présentation du programme urbain global attendu et insertion des périmètres de la ZAC Multisites dans un plan d'ensemble de la ville
- Panneau 9 : Secteur Duguesclin/Nationale : présentation des principales orientations urbaines et paysagères du projet, illustration des formes architecturales attendues à partir de profils de bâtiments et de références photographiques et présentation des périmètres proposés
- Panneau 10 : Secteur Centre-ville/Beaumanoir : présentation des principales orientations urbaines et paysagères du projet, illustration des formes architecturales attendues à partir de profils de bâtiments et de références photographiques et présentation des périmètres proposés
- Panneau 11 : Secteur Réauté : présentation des principales orientations urbaines et paysagères du projet, illustration des formes architecturales attendues à partir de profils de bâtiments et de références photographiques et présentation des périmètres proposés

L'exposition publique était également téléchargeable sur la page dédiée du **site internet de la commune** :

http://www.ville-thorigne-fouillard.fr/accueil/urbanisme_et_environnement/projets_durbanisation/zac_multisites



Exposition publique dans le hall d'accueil de la mairie

- Différents outils permettant aux habitants de s'exprimer dans une démarche individuelle, en dehors des ateliers participatifs et des réunions publiques. Ainsi, ceux-ci ont pu apporter les idées, remarques, suggestions par écrit
 - **sur un registre** à disposition dans la galerie de la mairie, près de l'exposition (aux heures d'ouverture)
 - par **courrier électronique** à zac-multisites@ville-thorigne-fouillard.fr

- en **remplissant le formulaire** en ligne ouvert sur la page internet dédiée à la ZAC Multisites

http://www.ville-thorigne-fouillard.fr/accueil/urbanisme_et_environnement/projets_durbanisation/zac_multisites

ZAC MULTISITES : JE DONNE MON AVIS !

Votre nom *

Votre adresse (rue ou quartier)

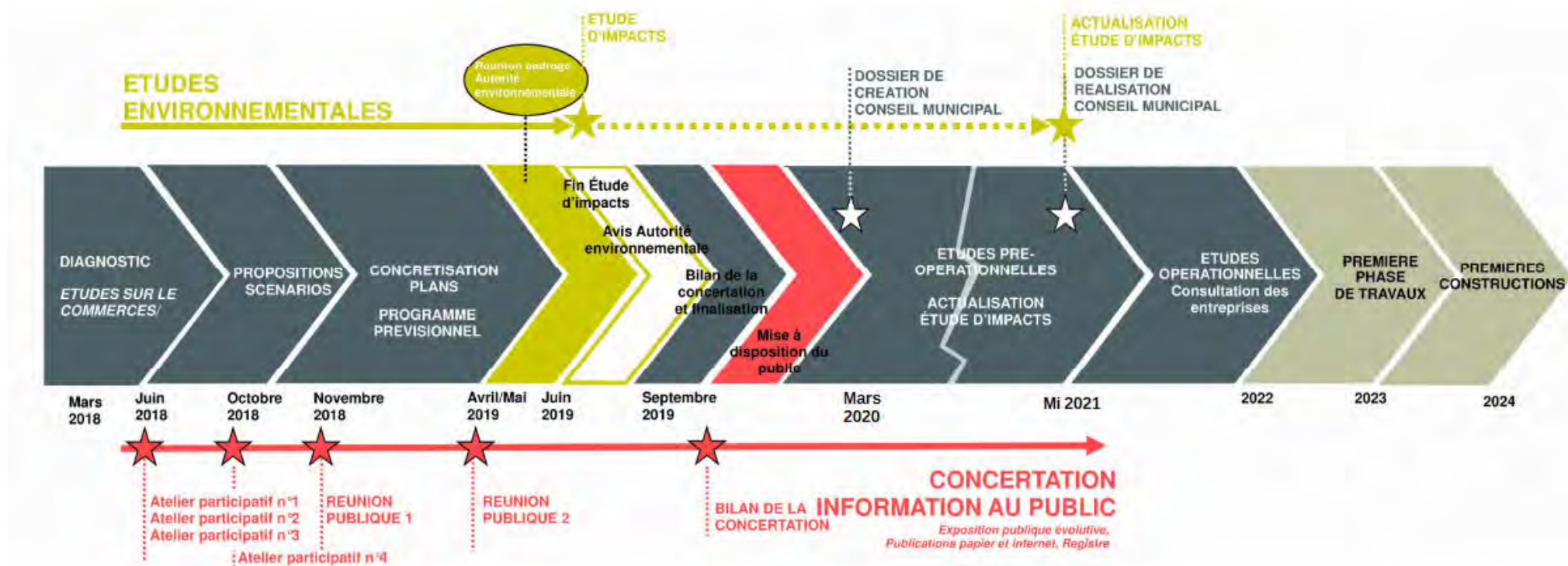
Votre adresse électronique *

Votre message * De quoi voulez-vous nous faire part ?

Vos données personnelles ne seront utilisées par la commune de Thorigné-Fouillard et l'Atelier du Canal que dans le cadre de la concertation de la Zac Multisites. Elles ne seront pas divulguées à autrui ni réutilisées à d'autres fins et seront détruites à la fin de la concertation. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données personnelles vous concernant en vous adressant au délégué à la protection des données de la commune (ami@thorignefouillard.fr).

Formulaire en ligne

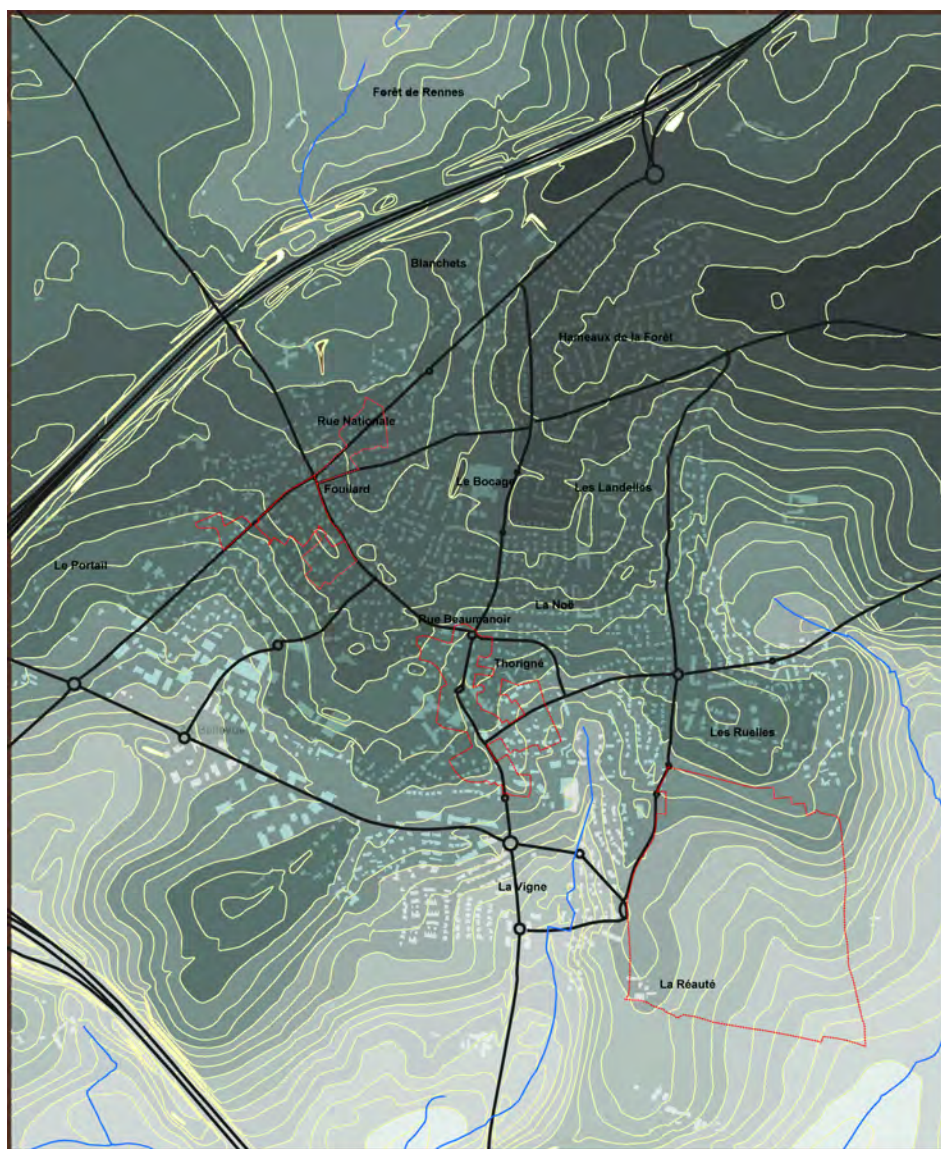
F. CALENDRIER DES ETUDES REALISEES ET A VENIR



III. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Les éléments suivants reprennent les données essentielles de description des sites et de leur contexte environnemental et urbain. L'ensemble de la présentation de l'état initial et de leur environnement figure dans l'étude d'impact présente dans le dossier de création de ZAC (auteur : Dervenn).

A. RELIEF



Topographie de Thorigné-Fouillard

Les secteurs de la ZAC occupent respectivement du nord-ouest au sud-est le plateau, la bordure sud du plateau, et le versant du vallon du ruisseau des Landelles. Sur les parties en renouvellement urbain, la topographie est peu marquée.

A l'inverse, le secteur de la Réauté est limité à l'ouest par une ligne de crête matérialisée approximativement par l'avenue Galery. A l'ouest de l'avenue, la pente descend vers le vallon du ruisseau du Plessis. A l'est, les pentes sont assez marquées et un talweg (vallon sec) descend du centre du secteur vers la limite sud-est de la ZAC.

B. HYDROGRAPHIE

Aucun cours d'eau ne transite par la ZAC.

La majeure partie des secteurs de la ZAC est située sur le **bassin versant de la Vilaine**. Ce sont les ruisseaux de la Gravelle (à l'ouest), du Plessis (au sud) et des Landelles (à l'ouest) qui sont les exutoires directs des secteurs de la ZAC vers la Vilaine.

Seule la partie nord-est du secteur Duguesclin est dirigée vers le **bassin versant de l'Illet**, via le ruisseau des Blanchets (au nord).

La commune est de ce fait concernée par les bassins versant « Ille-et-Illet » et « Bassin de la Vilaine en amont de Rennes ».

C. LE PAYSAGE COMMUNAL ET DES SECTEURS D'ETUDES

Le paysage est la traduction d'une perception sensible qui est variable selon la personne, la lumière, la saison. Le paysage est aussi une réalité physique observable; il est donc mesurable au travers :

- du relief : analyse de la topographie (IGN),
- des boisements présents : bois, boisements résiduels, linéaire bocager,
- de l'ouverture visuelle, des points de vue ou, au contraire, des obstacles aux vues
- de son occupation par l'activité humaine : paysage rural, urbain ou industriel,
- des espaces « naturels » présents souvent liés au réseau hydrographique.

La commune de Thorigné-Fouillard joue un rôle particulier dans le fonctionnement écologique du bassin rennais. Elle abrite en effet un ensemble de milieux naturels, de ruisseaux et de fonds de vallées qui sont autant de liens entre deux grands ensembles naturels majeurs d'échelle régionale :

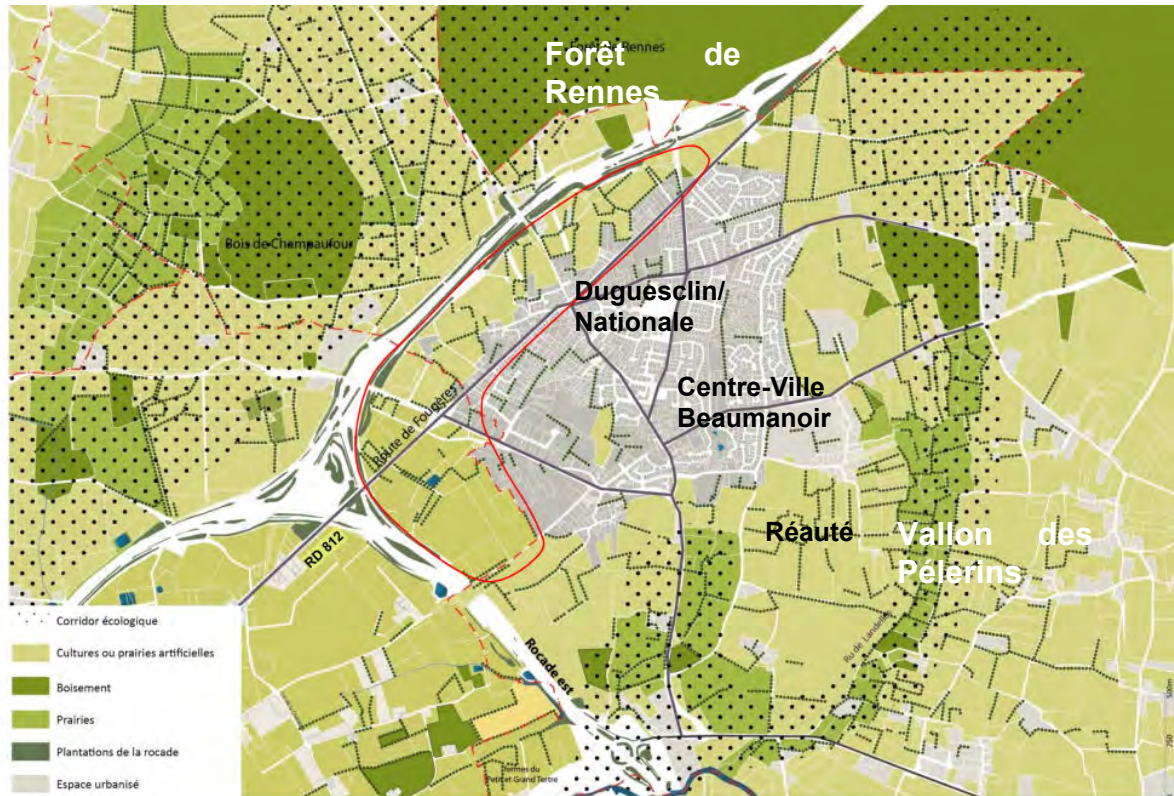
- La **forêt de Rennes**, classée site Natura 2000 et située en quasi-totalité sur la commune voisine de Liffré. Il s'agit d'un réservoir de biodiversité de premier ordre, tant sur le plan faunistique que floristique.
- La **vallée de la Vilaine** qui marque la limite sud de la commune et correspond à une véritable infrastructure naturelle de propagation de la vie sauvage.

La commune est par ailleurs ceinturée par des **espaces agricoles, cultivés ou pâturés, délimités par un maillage bocagère plus ou moins distendue** selon la géographie des lieux, les vallons, les milieux humides ou à la proximité des forêts.

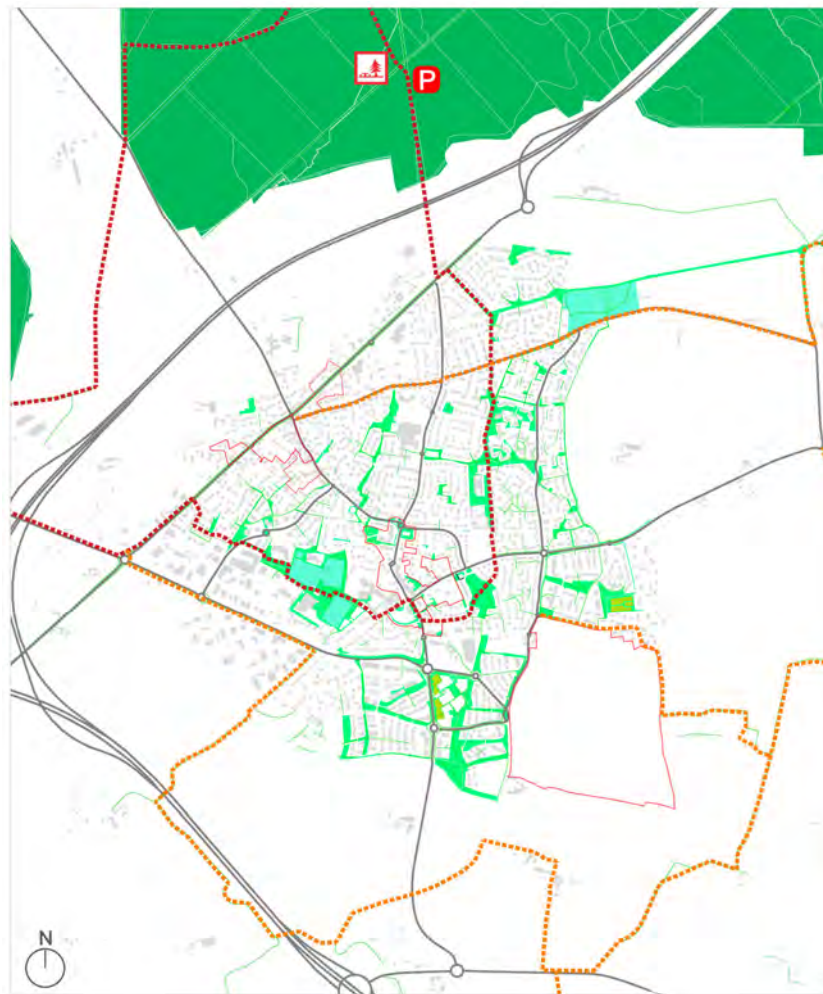
Le paysage proche est aussi marqué par de **grandes infrastructures** : l'Autoroute A 84 et la rocade rennaise.

Les secteurs Duguesclin/Nationale et Centre-Ville Beaumanoir s'inscrivent dans un **paysage urbain**. Le secteur de la Réauté est un **espace agricole plus ou moins ouvert avec la présence de haies**. Ce dernier jouxte une liaison naturelle à conforter entre la Vilaine et la forêt de Rennes : le vallon du ruisseau des Pélerins.

Deux principaux chemins de randonnées parcourent la commune et mettent en lien la ville et ses milieux naturels ou agro-naturels



Source : Etude d'aménagement exploratoire Via Silva secteur Blanchets/Portail / diagnostic paysager (Groupement Devillers & Associés)



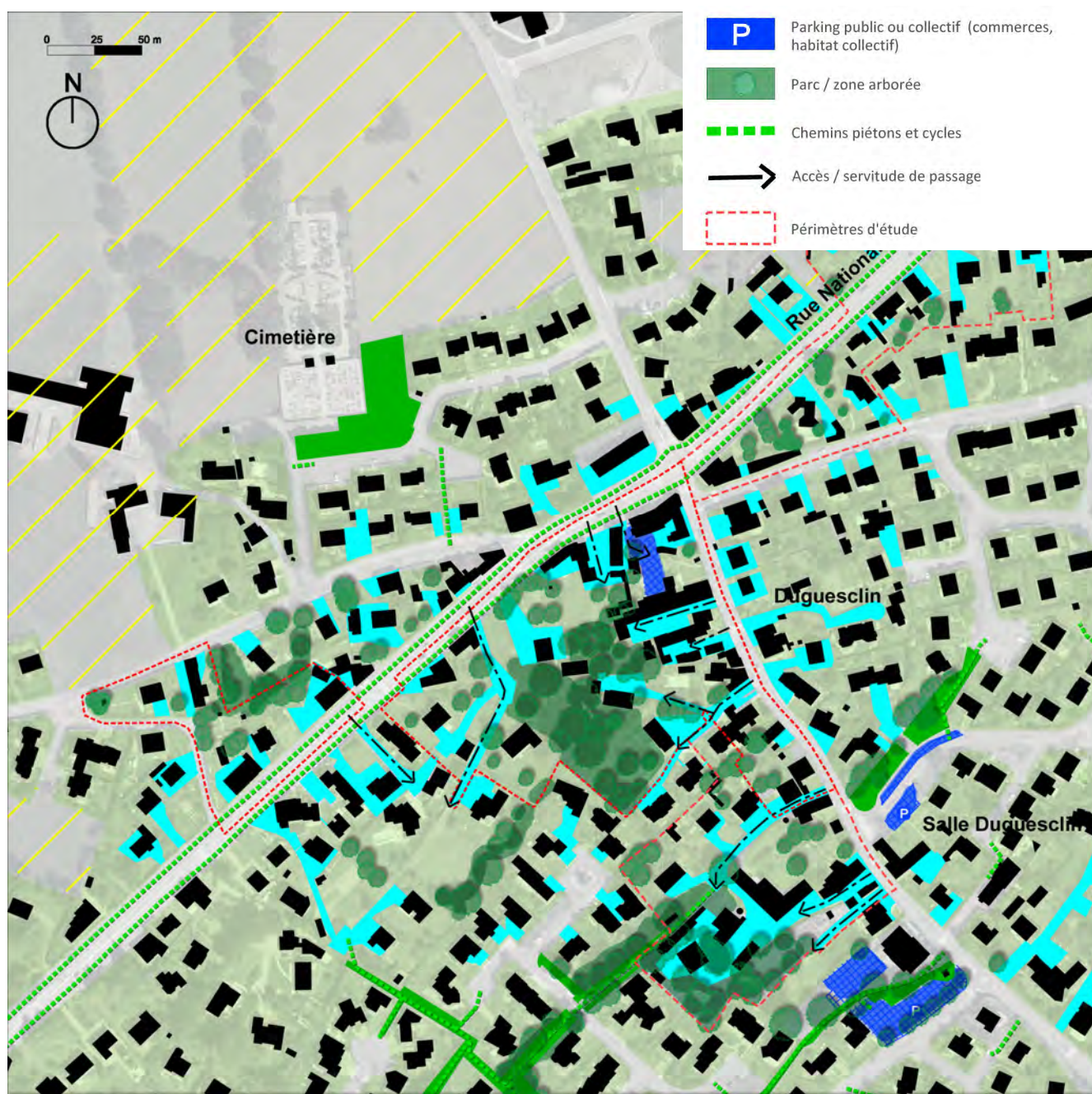
Les deux chemins de randonnées qui parcourent la commune et mettent en lien la ville et ses milieux naturels ou agro-naturels

1. Le paysage du secteur Duguesclin/ Nationale

La qualité paysagère et environnementale du secteur est uniquement liée à la composition végétale de certains fonds de jardins, notamment pour les propriétés les plus anciennes, et à la conservation de quelques grands chênes issus du bocage qui a préexisté.

Les espaces verts publics sont inexistants contrairement à beaucoup d'autres secteurs de la ville, notamment organisés sous forme de lotissement ou de ZAC. Les chemins publics, anciennement chemins ruraux, s'accompagnent toutefois d'une végétation arborée.

Les voies et espaces publics sont très majoritairement minéraux. Cette aspect est particulièrement marqué pour la rue Nationale qui a conservé un caractère très routier. Ce caractère minéral se prolonge vers les propriétés privées par les cours ou allées qui permettent l'accès aux habitations. Ces accès peuvent parfois être assez longs vers le coeur d'îlot.



Les unités et éléments marquants du paysage urbain



La rue Nationale



Cours / voie privée



Jardins



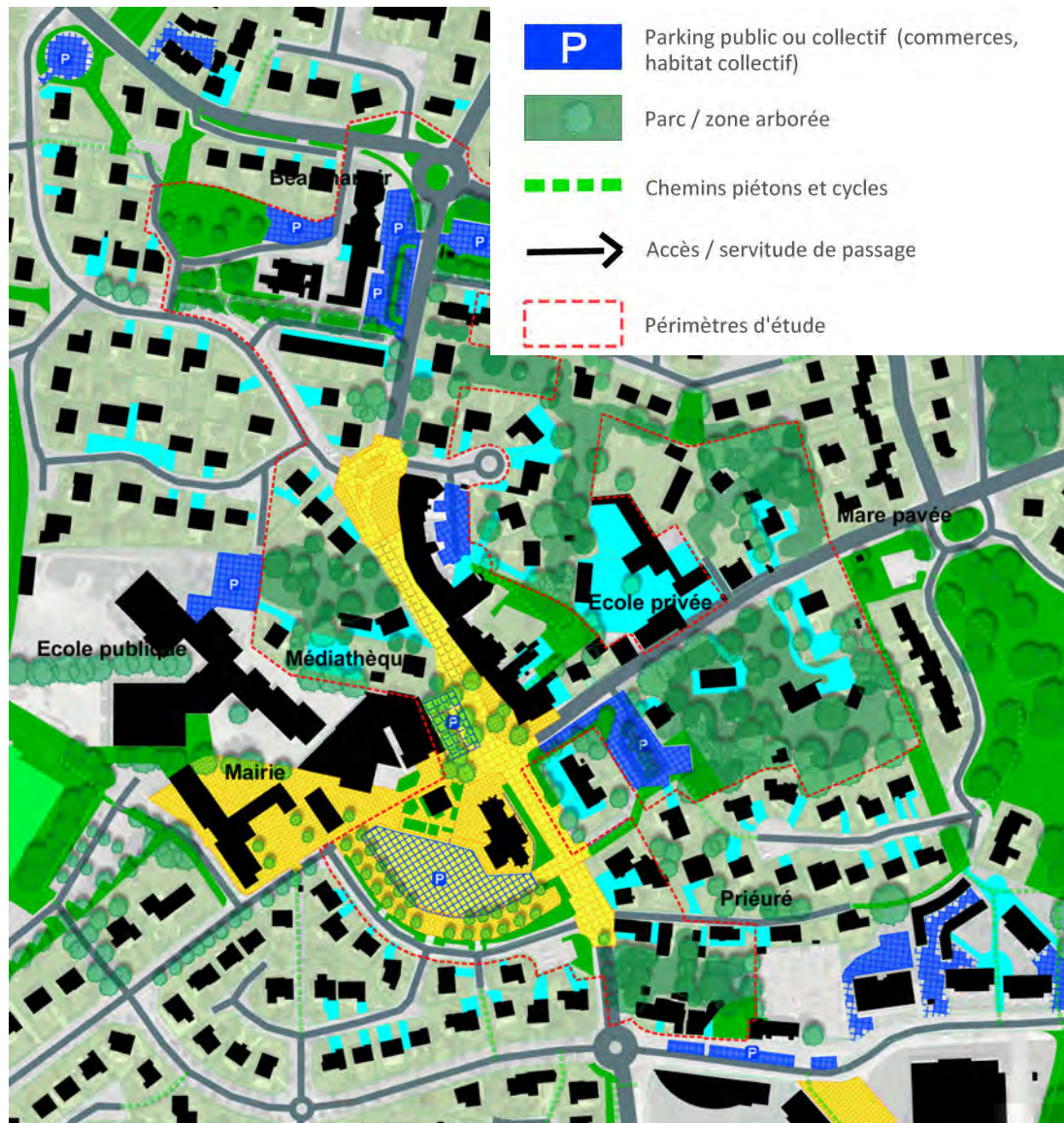
Les chemins publics

2. Le paysage du secteur Centre-ville/Beaumanoir

Le centre-ville présente un tissu bâti hétéroclite avec des parcelles de superficies plutôt importantes qui ont favorisé le développement de grands arbres soit issus du bocage originel soit issus de plantations ornementales datant d'une quarantaine d'années. De part et d'autre de la rue de la Mare Pavée, la densité végétale est importante et mérite d'être préservée. Au nord, le PLU et le PLUi en projet classent à ce titre un jardin en Espace Boisé Classé. La partie Sud, qui elle concerne le projet de ZAC, ne prévoit pas de classement. Toutefois, il conviendra dans le cadre du projet de tenir compte de ce paysage existant.

Sur le domaine public, le centre-ville est également composé :

- Des espaces publics / des zones de stationnement de traitement plus ou moins qualitatifs et plus ou moins perméables avec quelques arbres d'alignement,
- D'espaces publics plus récemment aménagés marquant la centralité : l'esplanade Jean Moulin servant majoritairement au stationnement et les deux rives de la rue Beaumanoir. Ces espaces à dominante minérale et ponctués de quelques arbres, lient les écoles, l'Hôtel de Ville, la médiathèque, les commerces, l'église,... en favorisant la déambulation piétonne,
- Une place de Bretagne servant également à du stationnement sur un revêtement sablé et entourée d'arbres d'essences diverses,
- D'une allée piétonne plantée : l'allée du marché,
- Des espaces verts publics convergents mais non reliés.



Les unités et les éléments marquants du paysage urbain



Espace public marquant la centralité



Place de l'arbre dans les grandes propriétés



Place de la République, Place de Bretagne et allée du Marché



Autres espaces verts publics ou collectifs

3. Le paysage du secteur de la Réauté

Le secteur de la Réauté est actuellement une zone agricole composée d'un réseau dense et intéressant de haies bocagères. Celles-ci sont toutefois vieillissantes et appellent à un renouvellement au fil de l'eau et au cas par cas des arbres qui les composent (voir diagnostic écologique en page 44 du présent document). Ce réseau constitue l'armature naturelle du site. Cette trame se densifie vers l'Est (vallons des Pélerins / MNIE Prairie et Bocage du Tertre Rouge + réseau de mares).

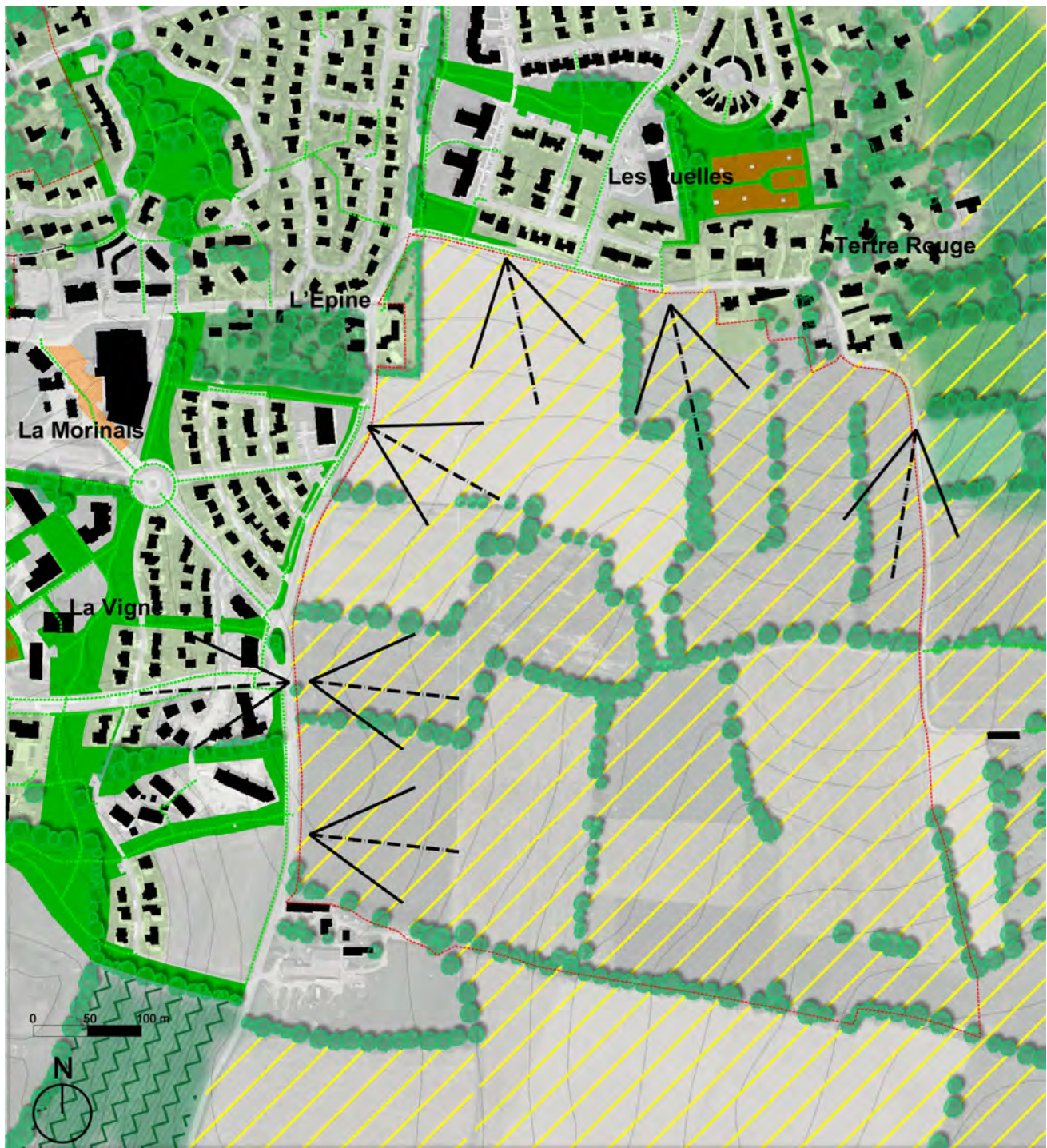
Les parcelles alternent herbages et cultures (maïs et miscanthus en 2018). Sa topographie s'organise autour d'un talweg de sens Nord-Ouest / Sud-Est avec un effet plus prononcé à partir du centre du site (là où les haies se resserrent) jusqu'à son angle Sud-Est. Les points hauts se répartissent alors sur deux versants vers le Nord et vers l'Est. Ainsi, l'avenue Galery et la rue du Tertre Rouge surplombent le site. Cette configuration permet de multiples vues en promontoire vers le grand paysage, le plus souvent cadrées ou limitées par des jeux de masques avec les "rideaux" bocagers.

Les vues sont également marquées par une perception large des franges urbaines existantes (ZAC de la Vigne et quartier des Ruelles). La rive Ouest de l'avenue Galery est à ce titre rythmée et ordonnancée par des logements collectifs.

Le coeur du site accueille une petite zone humide (voir diagnostic écologique en page 44 du présent document).

Les quartiers voisins, de réalisation récente (de 2002 à nos jours) sont organisés autour d'une trame d'espaces verts bien marquée et continue. Pour le secteur de la Vigne, un espace public allongée de sens Nord-Sud valorise un cours d'eau et aide à la gestion des eaux pluviales de la zone. S'articulent à cet espace des axes verts secondaires Est-Ouest offrant plusieurs aboutissements face au site de la Réauté. Le quartier des Ruelles trouve en son centre des jardins familiaux et partagés.

Le paysage contextuel est également marqué par une succession de parcs privés (rue des Moulins), une densité végétale plus importante dans et autour du hameau du Tertre Rouge et par un verger en activité en entrée de ville.



	Espace public marquant		Vallon
	Espace vert public		Parc / zone arborée
	Jardins de maisons		Haies bocagères
	Espace rural		Chemins piétons et cycles
	Jardins familiaux		Vues vers le grand paysage
	Verger		Périmètres d'étude

Les unités et les éléments marquants du paysage de la Réauté



Espace agricole ouvert et perception des franges urbaines contemporaines



Paysage agricole marqué par la présence de la maille bocagère en été



Paysage agricole marqué par la présence de la maille bocagère en hiver

D. DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

1. Contexte urbanisé du secteur Duguesclin/Nationale et Centre-Beaumanoir

Les secteurs en renouvellement urbain n'ont pas tous été prospectés, faute d'autorisation d'accès. Les observations directes et indirectes ont cependant montré que les espaces en pleine terre sont occupés par de la **pelouse**, des **potagers**, des **parterres fleuris**, et différentes essences **d'arbres**, dont des fruitiers, **isolés ou en petit verger**. La végétation spontanée y est rare et composée de **plantes très communes adaptées à des milieux fréquemment entretenus**.

Le patrimoine arboré y est relativement diversifié, avec quelques arbres de haut jet isolés ou en bosquet dans des jardins privatifs attenants à des habitations.

2. Contexte naturel et agricole du secteur de la Réauté

Le secteur Réauté est essentiellement occupé par un **maillage bocager** dense dont la structure est relativement bien conservée et qui enserme des **parcelles cultivées** (maïs, céréales, myscanthus). Une prairie temporaire à Raygrass occupe la partie Est du corps de ferme de la Haute Réauté. L'angle nord-ouest de la Réauté est occupé par un **parc privatif** (pelouse et fruitiers) attenant à une habitation (non prospecté).

Les parcelles cultivées et le bocage associé ont fait l'objet d'un inventaire floristique au printemps 2018. **Aucune des 63 plantes inventoriées n'est rare, vulnérable ou protégée**. La flore est composée de plantes communes de lisière et d'adventices des cultures.

Une mare très ombragée et dépourvue de végétation est située entre le chemin d'exploitation au sud et l'avenue Galery.

E. URBANISME ET ARCHITECTURE

L'organisation urbaine de la commune a été présentée dans la partie "Présentation de la commune et de son agglomération urbaine". Les parties suivantes apportent des détails sur les secteurs étudiés.

1. Contexte urbanisé du secteur Duguesclin/Nationale

Le projet s'inscrit dans un tissu urbanisé de faubourg, issu de l'ancienne centralité de Fouillard. L'organisation urbaine est contrastée en lien avec les deux voies principales qui traversent le secteur : la rue Nationale, ancienne route de Rennes à Fougères, qui a conservé un paysage routier, et la rue Duguesclin, voie rurale ancienne reliant le bourg de Thorigné au hameau de Fouillard.

Le long de la rue Duguesclin le bâti comprend d'anciennes fermes, des pavillons récents et de l'habitat collectif. Le bâti traditionnel, sous forme de longères, rythme le paysage de la rue par une succession de pignons et de cours. Il est très difficile d'apprécier la qualité patrimoniale du bâti ancien. Il a été fortement remanié depuis deux siècles. L'importance des réhabilitations pose question sur la dégradation de ce patrimoine. Néanmoins, l'ensemble bâti dans sa globalité a conservé un caractère villageois dans la partie nord de la rue.

Le long de la rue Nationale le tissu bâti est plus lâche et en retrait, avec une succession d'organisations ou de formes urbaines hétéroclites (dont des formes pavillonnaires diffuses de formes, de taille et d'époques différentes). Associé au caractère routier de la voie, l'environnement urbain amène peu d'urbanité même au droit des quelques commerces disséminés. Le carrefour avec la rue Duguesclin marque toutefois un seuil, une séquence plus urbaine et animée, avec un ensemble de bâtiments anciens, de type maisons de bourg, des activités, dont l'Auberge, et un espace public plus resserré pour gérer le carrefour et intégrer des arrêts de bus.

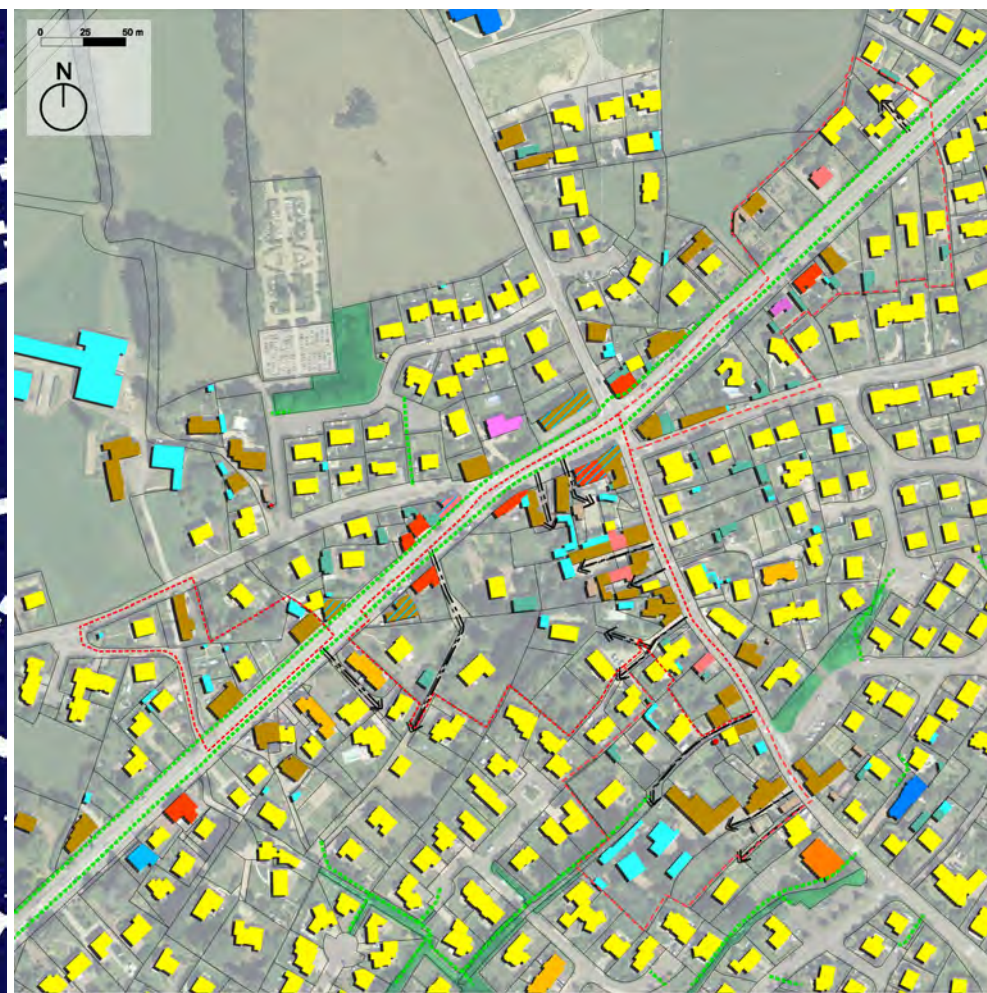
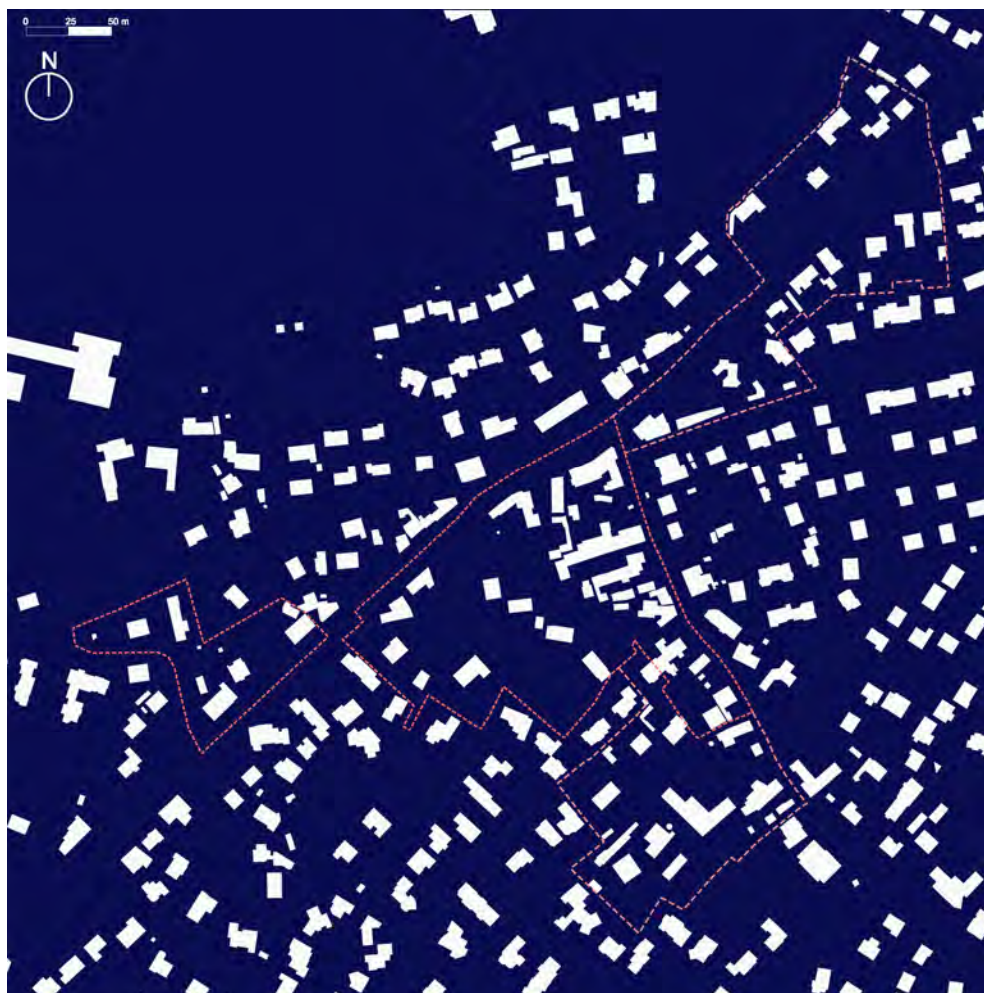
Le cœur d'îlot situé entre les rues Nationale et Duguesclin, présente un parcellaire complexe avec de nombreuses constructions de second rang sur grand terrain et une absence de perméabilités, en particulier piétonnes et cycles.

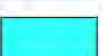
Une première opération de renouvellement urbain a été autorisée récemment en zone UO du PLU sur une succession de 5 parcelles en proue entre les rues Nationale et Lariboisière. Cette opération sera de gabarit R + 3 + A.

La rue Nationale accueille quelques commerces. La dissémination des cellules est importante. Cette absence de concentration rend difficile la lecture d'un véritable pôle commercial.



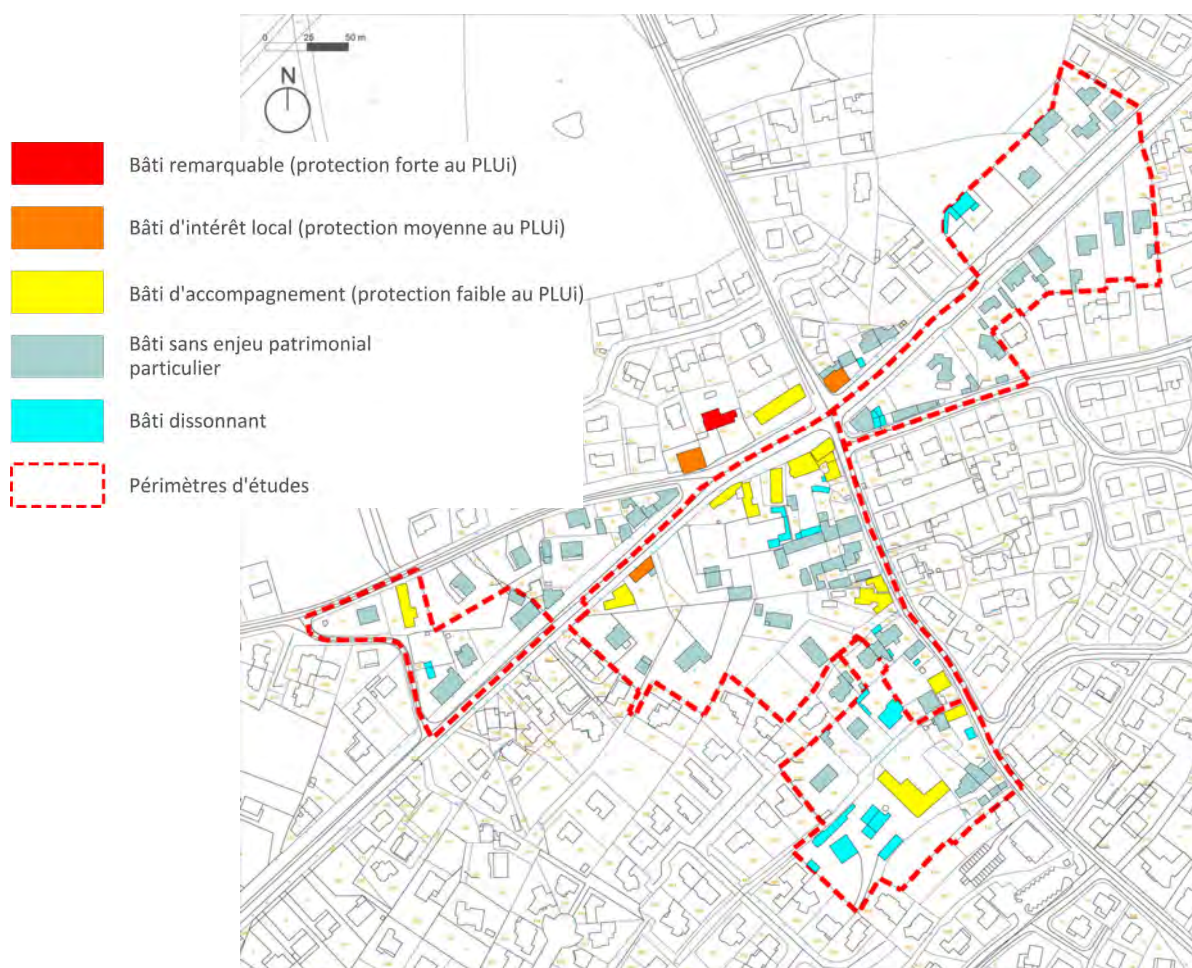
Comparaisons historiques et essai de datation du bâti



	Identité de bourg : bâti ancien		Villas, maisons bourgeoises		Grandes maisons des années 50 à nos jours avec parc		Équipement collectif (scolaire, culturel)	Dans le cas d'un immeuble mixte
	Identité de bourg : maisons d'après 1950		Edifice monumental ou religieux		Équipements publics ou d'intérêt collectif		Services, commerces	
	Identité rurale : bâti ancien		Habitat collectif et intermédiaire		Centre commercial / activités économiques		Périmètres d'étude	
	Identité rurale : dépendances		Habitat individuel groupé		Dépendances en dur : dont garage		Espaces verts publics et chemins	
	Manoirs ou maisons de maître		Maisons des années 50 à nos jours		Bâti léger métallique ou bois			



Ordonnancements du bâti et rapport à la rue



Approche patrimoniale



Longères, anciens corps de fermes, cours et implantation nord-sud avec un pignon marquant le paysage de la rue



Faubourg de Fouillard, bâti ancien à l'angle de la rue Nationale et de la rue Duguesclin



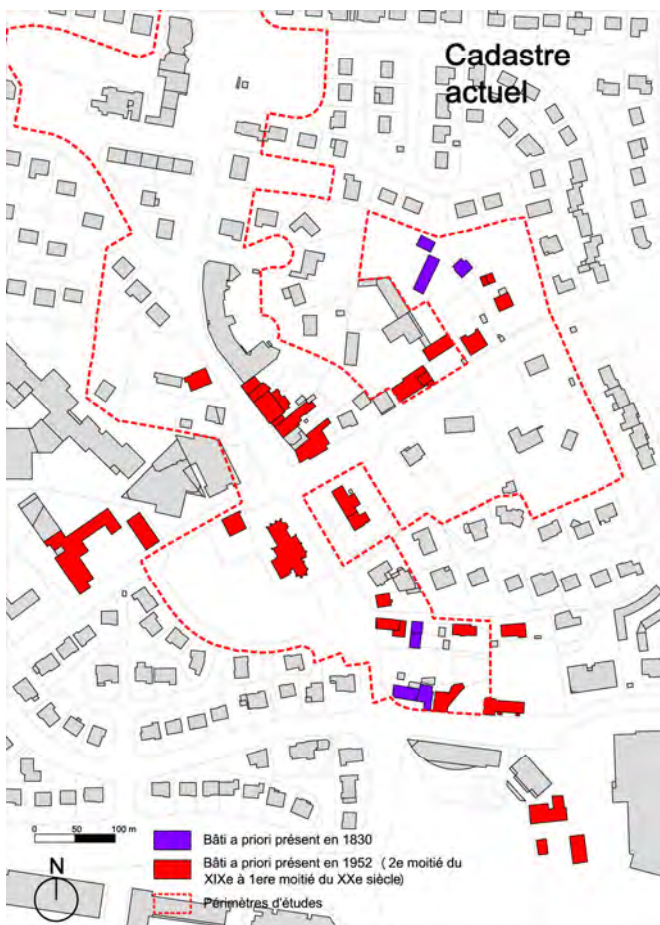
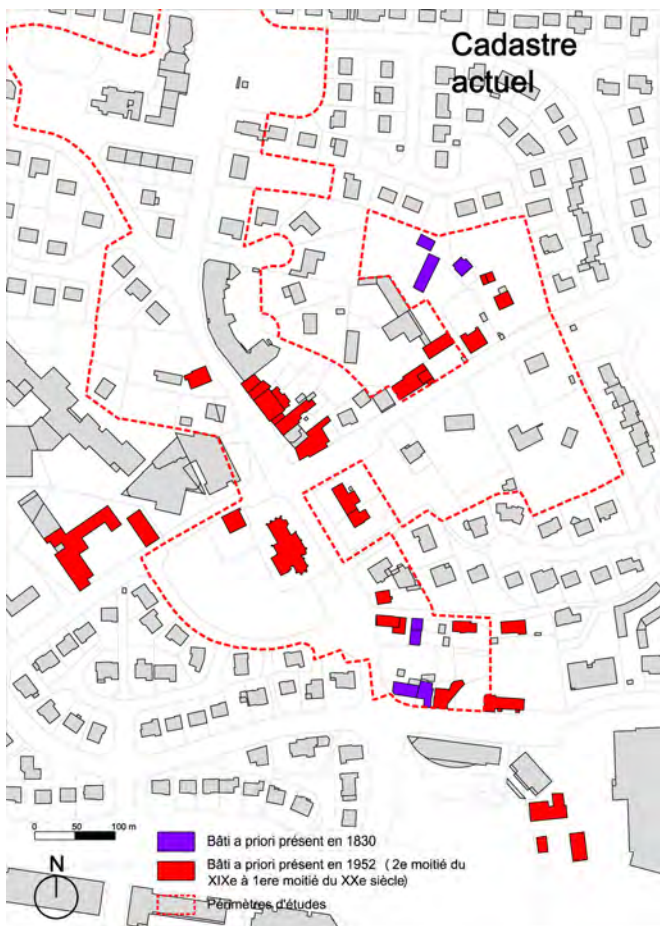
Formes pavillonnaires diversifiées dans ou à proximité du site

2. Contexte urbanisé du secteur Centre-Ville

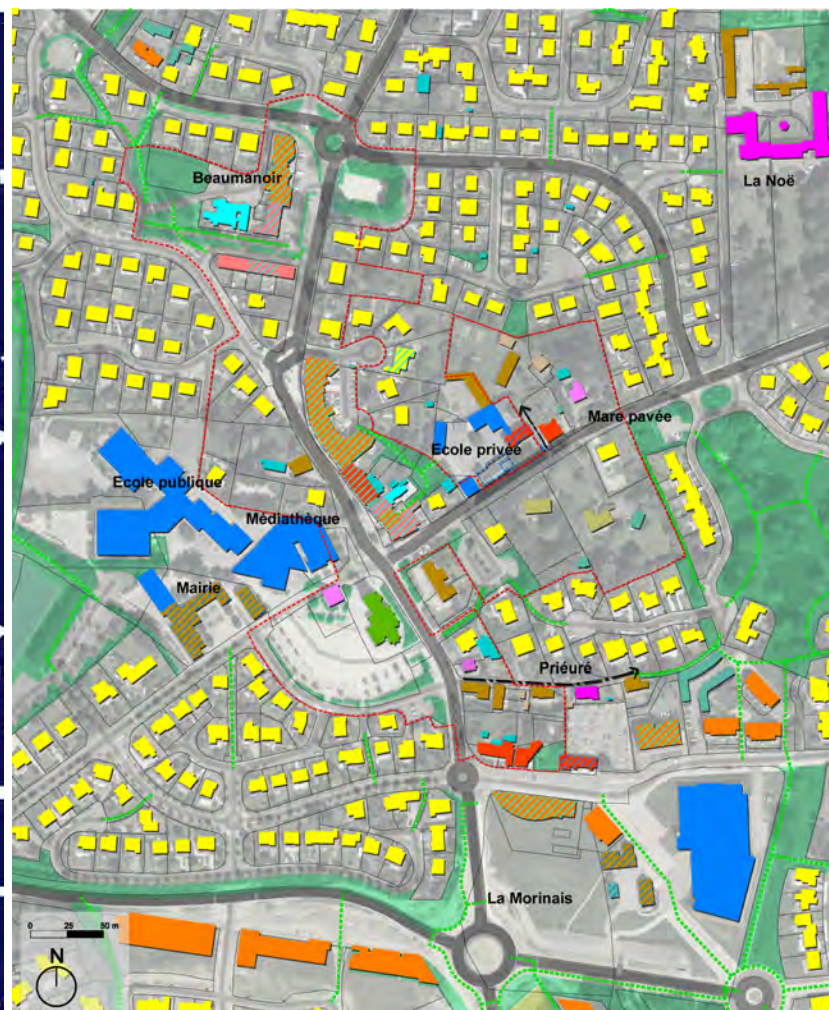
Le centre-ville de Thorigné-Fouillard est le premier pôle d'équipements de la commune (école publique des Prés Verts et des Grands Prés Verts et privée de Sainte Anne, Mairie, Médiathèque,...) et l'un des deux pôles commerçant principaux (avec le secteur du Bocage). Les tissus bâtis résidentiels sont quant à eux assez hétérogènes et globalement peu denses pour un centre-ville, du fait de l'histoire de la commune (fusion de deux entités se traduisant par l'absence d'un véritable centre). Se cotoient ainsi des tissus pavillonnaires assez structurés (allée Beauséjour et rue René Jean Mailleux), des tissus pavillonnaires plus spontanés et très peu denses (au nord et au sud de la rue de la Mare Pavée), des reliquats de tissus bâtis anciens avec plus ou moins d'intérêt patrimonial (rue des Vignes et impasse du Prieuré) et enfin des tissus récemment renouvelés sous formes de collectifs (Rue Beaumanoir), notamment dans le cadre de l'ancienne ZAC Centre-bourg.

Ainsi, il est un centre qui n'a pas l'image d'un centre, multipolaire, hétéroclite du point de vue architectural et de petite taille malgré la réalisation de deux opérations collectives mixtes structurant la rue Beaumanoir. Il y concentre cependant de nombreuses fonctions utiles à la vie de la cité. Les "marqueurs" de centralité traditionnels sont peu marqués rendant floue la perception du centre d'une ville de plus de 8000 habitants, malgré l'existence d'équipements, de commerces et d'espaces publics.

Sa position centrale, sa bonne desserte en transports en commun, et l'articulation avec les quartiers périphériques font de ce secteur, un espace stratégique pour la commune.



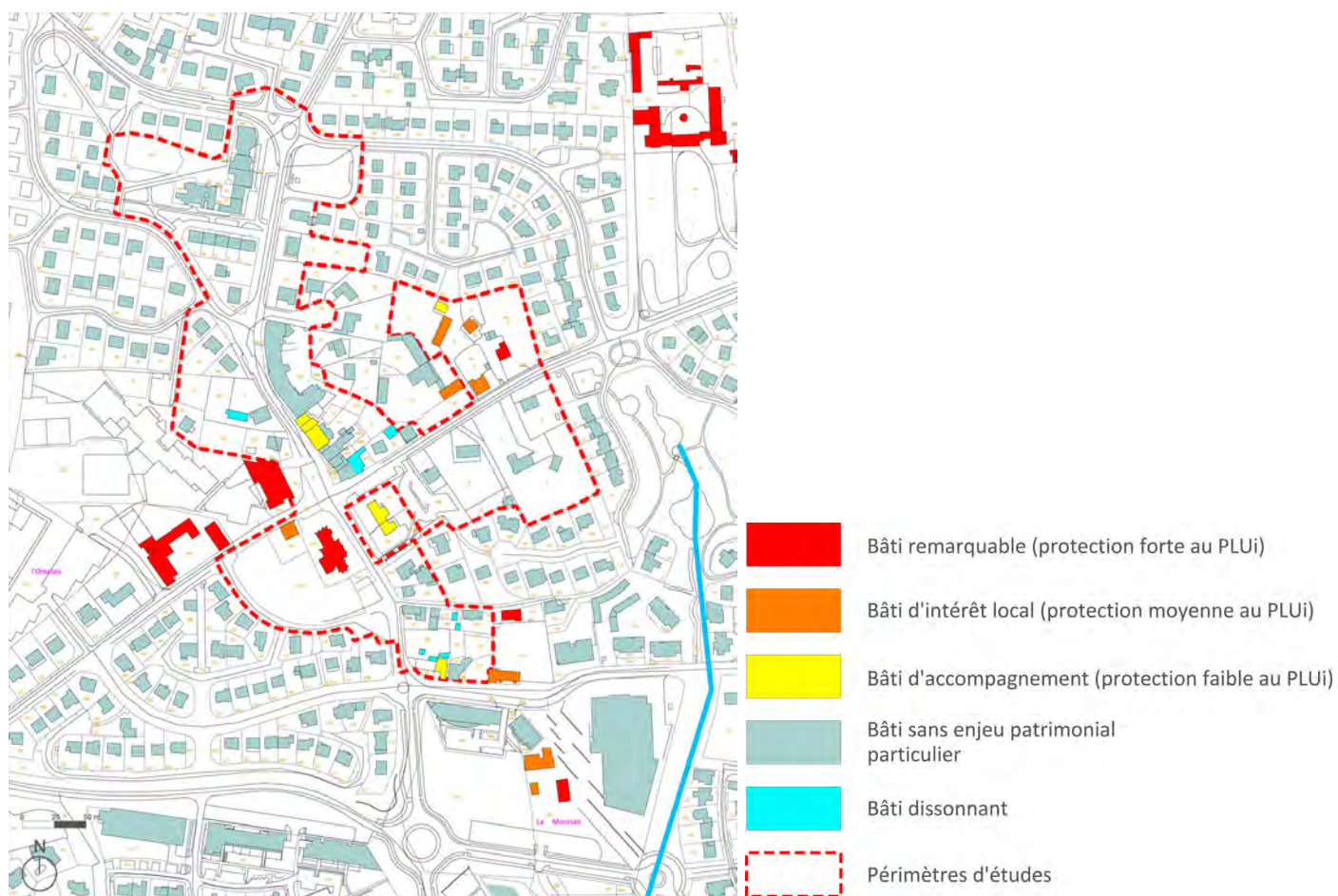
Comparaisons historiques et essai de datation du bâti



	Identité de bourg : bâti ancien		Villas, maisons bourgeoises		Grandes maisons des années 50 à nos jours avec parc		Equipement collectif (scolaire, culturel)	] Dans le cas d'un immeuble mixte
	Identité de bourg : maisons d'après 1950		Edifice monumental ou religieux		Equipements publics ou d'intérêt collectif		Services, commerces	
	Identité rurale : bâti ancien		Habitat collectif et intermédiaire		Centre commercial / activités économiques		Périmètres d'étude	
	Identité rurale : dépendances		Habitat individuel groupé		Dépendances en dur : dont garage		Espaces verts publics et chemins	
	Manoirs ou maisons de maître		Maisons des années 50 à nos jours		Bâti léger métallique ou bois			



Ordonnancements du bâti et rapport à la rue



Approche patrimoniale



Bati ancien "identité" de bourg



Rue Beaumanoir



Bâti ancien : identité rurale

•



Opérations immobilières ZAC centre-bourg



Mixité de fonctions Place de la République / place de Bretagne

•



Esplanade Jean Moulin



Zone pavillonnaire dans le centre-ville



Grandes propriétés

3. Contexte naturel et agricole du secteur de la Réauté

Le secteur d'étude la Réauté n'est pas bâti, à l'exception de l'ancienne ferme qui porte son nom (la "Petite Réauté" plus précisément). Cette ferme est composée de deux bâtiments principaux anciens (construction en pierre) qui forment une cour, et de deux autres dépendances plus en arrière. Ceux-ci sont en mauvais état dont un en ruine. Les autres bâtiments sont des hangars agricoles datant d'une trentaine d'années. Une activité existe encore à ce jour mais avec un projet de cessation d'activité, l'exploitant qui n'habite pas la ferme doit partir en retraite en 2023. Aucun repreneur n'a été identifié à ce jour.

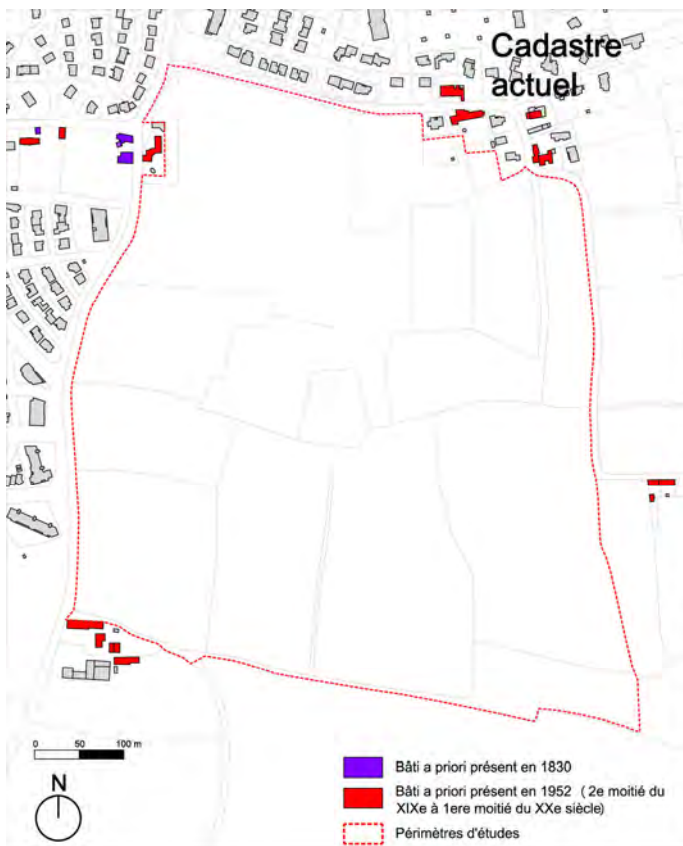
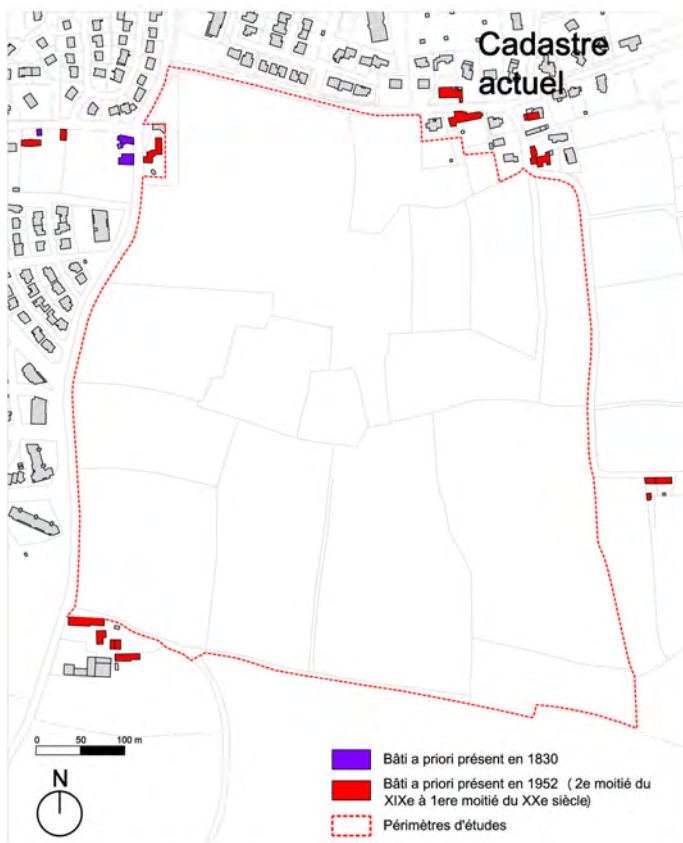
Plus au nord, des bâtiments traditionnels en pierre sont intégrés à la ville. Autrefois, ils occupaient seuls l'espace rural et avaient une fonction agricole : longères, manoirs, dépendances. Ceux-ci se trouvent rue des Moulins et dans le hameau du Tertre Rouge. Ce dernier s'est épaissi lors des 30 dernières années avec la construction en dent creuse ou en extension, de maisons pavillonnaires implantées de manière diffuse le long des voies du hameau.

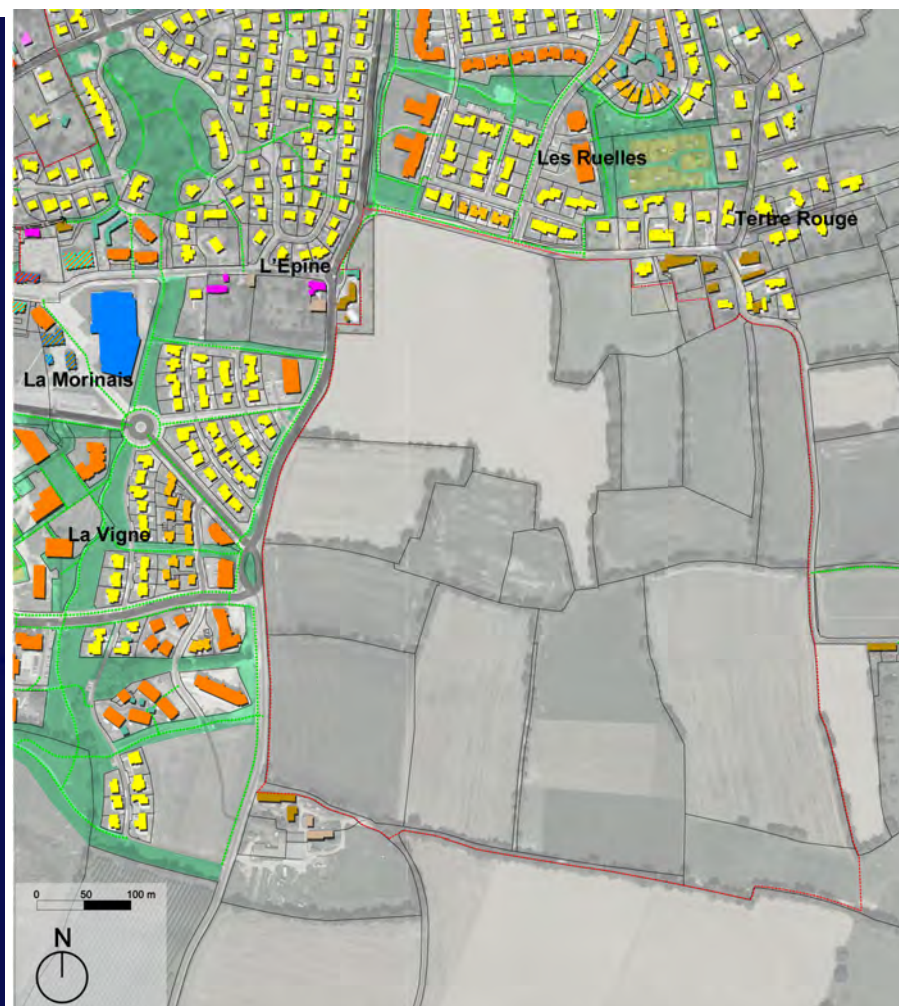


Ferme de la Petite Réauté



Manoir et hameau du Tertre Rouge





	Identité de bourg : bâti ancien		Villas, maisons bourgeoises		Grandes maisons des années 50 à nos jours avec parc		Équipement collectif (scolaire, culturel)	} Dans le cas d'un immeuble mixte
	Identité de bourg : maisons d'après 1950		Edifice monumental ou religieux		Équipements publics ou d'intérêt collectif		Services, commerces	
	Identité rurale : bâti ancien		Habitat collectif et intermédiaire		Centre commercial / activités économiques		Périmètres d'étude	
	Identité rurale : dépendances		Habitat individuel groupé		Dépendances en dur : dont garage		Espaces verts publics et chemins	
	Manoirs ou maisons de maître		Maisons des années 50 à nos jours		Bâti léger métallique ou bois			

Par ailleurs, comme cela a été précisé dans la description paysagère du lieu, le site de la Réauté est en vis-à-vis de deux quartiers récents de la ville mixant les formes urbaines collectives, semi-collectives, individuelles denses et individuelles classiques :

- en rive Ouest, la Vigne définit comme suit :



Périmètre : 31,8 ha
Nombre de logements : 1 164
Densité : 36 logements / ha



Quartier de la Vigne (ZAC) à l'ouest du secteur de la Réauté

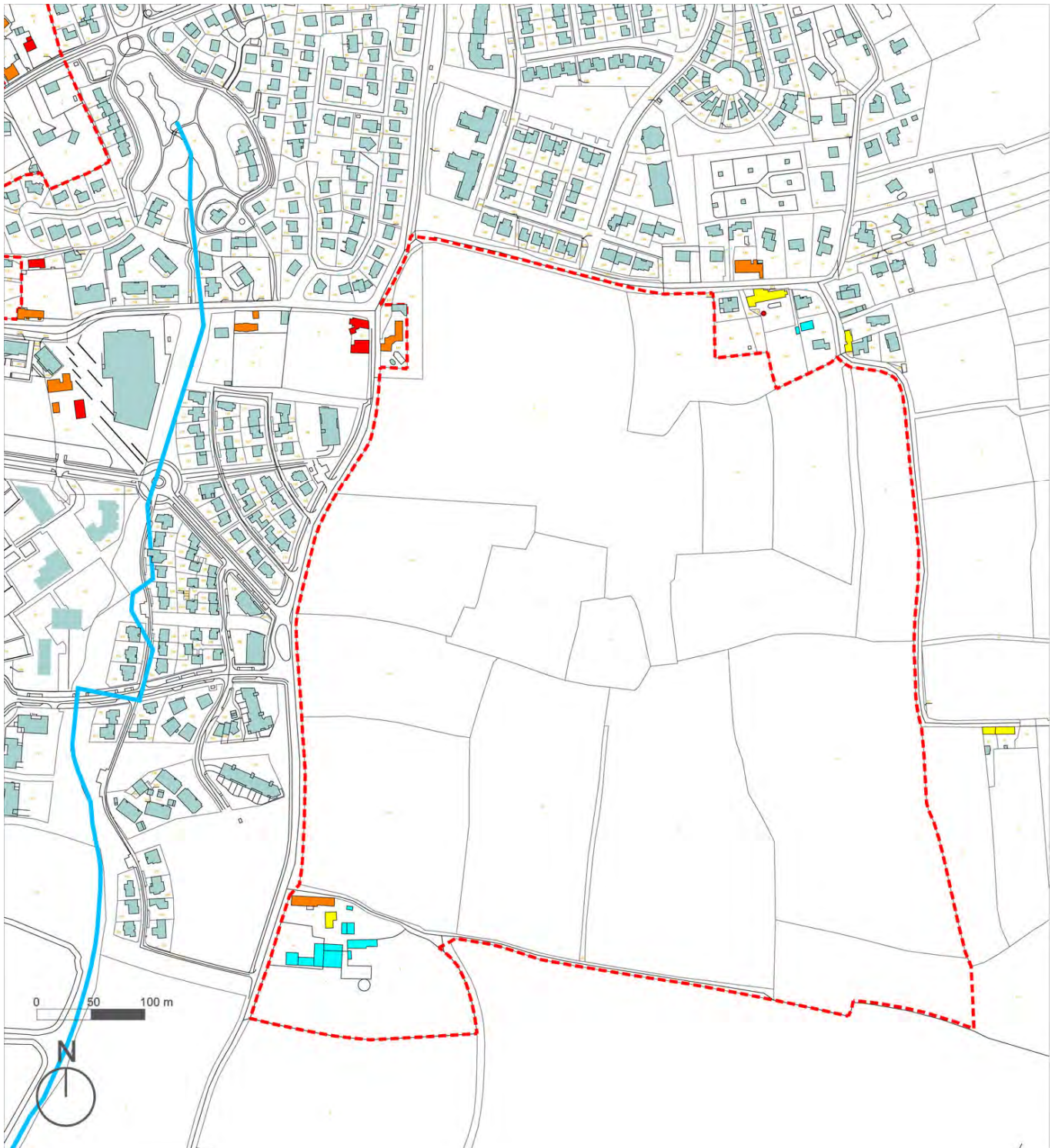
En rive Nord, les Ruelles définit comme suit :



Périmètre : 9,6
Nombre de logements : 252
Densité : 26 logements / ha



Quartier des Ruelles au nord du secteur de la Réauté



- Bâti remarquable (protection forte au PLUi)
- Bâti d'intérêt local (protection moyenne au PLUi)
- Bâti d'accompagnement (protection faible au PLUi)
- Bâti sans enjeu patrimonial particulier
- Bâti dissonnant
- Périmètres d'études

Approche patrimoniale

F. DEPLACEMENTS

1. Les voies de circulations

➔ Contexte du secteur Duguesclin/Nationale

Le secteur Duguesclin/Nationale, comme son appellation l'indique, est bordée par les rues de même dénomination.

L'intersection entre les deux voies est traitée par un carrefour à sens giratoire dont le centre peut être circulé (simples pavés) par les véhicules de grand gabarit.

La rue Nationale, ancienne route nationale de Paris à Brest, est aujourd'hui une voie sous compétence métropolitaine, qui permet de relier la commune à Cesson-Sévigné et Rennes. Elle a gardé un gabarit routier très large avec une emprise entre alignements opposés d'environ 16 mètres avec une chaussée de près de 10m. Les voies de circulation sont toutefois réduites par une signalisation horizontale de type "zébras". Un coussin berlinois permet également de ralentir la circulation à l'approche du giratoire avec la rue Duguesclin.



la rue Nationale au droit du secteur

La rue Duguesclin a une emprise beaucoup plus réduite. La distance entre les alignements opposés est variable mais de l'ordre de 8-9 mètres environ avec une chaussée d'environ 5 mètres. Elle est plus sinueuse que la rue Nationale.



la rue Duguesclin au droit du secteur (partie sud)

➡ Contexte du secteur Centre-Beumanoir

Le secteur Centre-Beumanoir est bordé et traversé par quatre voies : la rue Beaumanoir, la rue de la Mare Pavée, la rue René Jean Mailleux et la rue de la Petite Barre.

La rue Beaumanoir est la plus structurante des quatre rues. Elle a fait l'objet d'un réaménagement dans un objectif d'apaisement de la circulation aux abords des commerces et équipements qu'elle dessert. Ainsi, au niveau de la médiathèque et de l'église, elle est aménagée en zone de rencontre 20km/h, avec des circulations piétonnes et une chaussée au même niveau. Ses abords sont paysagés avec des alignements d'arbres ou des espaces enherbés séparant chaussée et trottoirs.



la rue Beaumanoir au droit de la médiathèque

La rue de la Mare Pavée, peu large, est en sens unique sur la moitié de son linéaire en bordure du site. Elle est également très paysagée avec des alignements d'arbres et des espaces enherbés. Les grands espaces verts privés plantés sur sa rive sud renforce cette impression de verdure. Elle dessert l'école primaire privée Sainte Anne.



la rue de la Mare Pavée

Les rues René Jean Mailleux et de la Petite Barre sont des voies de desserte de quartiers pavillonnaire. La seconde est en sens unique, elle n'ont pas de traitement particulier.

En complément de ces quatre voies, on peut noter que la voie d'accès en impasse de l'école maternelle Les Prés Verts borde la partie ouest du site.

➡ Contexte du secteur de la Réauté

Le site de la Réauté est bordé au nord par la rue du Tertre Rouge, à l'ouest par l'avenue Pierre Galery et l'avenue des Landelles et à l'est par le chemin "La baillée".

La rue du Tertre Rouge a été élargie et aménagée dans le cadre des travaux du secteur "Tertre Rouge - Les Ruelles". Toutefois, sur sa partie Est, elle n'est pas aménagée, elle a les caractéristiques d'un chemin rural, sans signalisation horizontale et bordée de fossés. Elle présente un état dégradé. L'alignement entre la voie et les propriétés privées voisines est difficilement identifiable.



ruelle du Tertre Rouge réaménagée sur son tronçon ouest (à gauche) et non aménagée sur son tronçon est (à droite)

L'avenue Pierre Galery a été réaménagée en accompagnement de la ZAC de la Vigne. La chaussée, d'une largeur d'environ 6m est récente. Les flux piétons sont séparés par une bande enherbée et plantée.



avenue Pierre Galery

Le chemin "La Baillée" est en impasse et permet la desserte d'une unique construction au sud. Il est étroit avec une chaussée de moins de 4 mètres de large. Son revêtement est dégradé.

2. Le stationnement

➤ Contexte du secteur Duguesclin/Nationale

Des zones de stationnement longitudinales sont réservées sur les 2 rives de la rue Nationale, notamment au droit des commerces (bar tabac et bar restaurant l'Auberge).

Le long de la rue Duguesclin, le stationnement et l'arrêt sont interdits par la signalisation horizontale (ligne jaune). Le stationnement résidentiel est exclusivement effectué sur les parcelles privées.

➤ Contexte du secteur Centre-Beumanoir

Entre la rue Duguesclin et l'allée Beauséjour, le stationnement le long de la chaussée est interdit. Une zone de stationnement groupé gratuite à durée limitée dit "zone bleue" est présente à l'angle de la rue Beumanoir et la rue Duguesclin au-devant des commerces.

Plus au sud, la rue Beumanoir possède également de nombreuses places de stationnement. D'abord des places longitudinales le long de la chaussée, qui pour celles situées juste devant les commerces sont aussi réglementées en "zone bleue". Une zone de stationnement groupé devant la médiathèque et une deuxième autour de l'église viennent compléter l'offre proche du secteur d'étude.

Des places de stationnement en bataille sont localisées rue de la Mare Pavée. Une poche de stationnement groupé existe également en rive sud de la rue.

Le stationnement résidentiel est privilégié sur les parcelles privées. L'immeuble collectif à l'angle de la rue Beumanoir et l'allée Beauséjour possède un stationnement privé en sous-sol.

➤ Contexte du secteur de La Réauté

Aucune place de stationnement n'est prévue ou autorisée le long de l'ensemble des voies ceinturant le site de la Réauté. Le stationnement résidentiel est intégralement géré au sein des parcelles privées.

Toutefois, la ZAC de la Vigne toute proche propose quelques places publiques de stationnement.

3. Les transports collectifs

➤ Contexte du secteur Duguesclin/Nationale

Il existe un arrêt de bus (avec abri) des lignes 50 et 150 express du réseau STAR, sur la rue Nationale, à une centaine de mètres au nord du site d'étude (arrêt Fouillard).

➤ Contexte du secteur Centre-Beumanoir

Le site Centre Beumanoir est desservi par deux arrêts de bus des lignes 50 et 150 express : Anne de Bretagne à l'intersection entre la rue Duguesclin et la rue Beumanoir et Thorigné Mairie devant l'église. Ces deux arrêts sont avec abri.

➤ Contexte du secteur de La Réauté

Il n'existe pas d'arrêt de bus au niveau du site de la Réauté. Toutefois les lignes 50 et 150 express longe le site en passant par l'avenue Pierre Galery.

4. Les modes actifs

➤ Contexte du secteur Duguesclin/Nationale

Les cheminements piétons

Sur la rue Nationale, le site est bordé par des trottoirs peu larges à certains endroits et de fait ne sont pas accessibles en totalité aux personnes à mobilité réduite. Sur un tronçon au droit du site, le cheminement piéton n'est pas physiquement séparé de la circulation automobile et des cyclistes, ce qui peut-être dangereux.

La traversée de la rue Nationale est rendue possible par un passage protégé à l'entrée du giratoire avec la rue Duguesclin. Un coussin berlinois juste en amont de ce passage permet d'abaisser la vitesse des véhicules (limitée à 30km/h sur cette section) et de sécuriser d'autant le passage des piétons.

Un deuxième passage piéton permet de traverser cette rue au niveau de la rue de la Croiserie, notamment pour rejoindre le bar tabac depuis le site de la ZAC. Ces passages ne sont pas accompagnés de dalles podotactiles pour les personnes malvoyantes.

Des trottoirs existent de part et d'autre de la rue Duguesclin. Leur largeur varie sur l'ensemble du linéaire au droit du site d'étude, n'étant pas toujours conformes à la réglementation d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Plusieurs passages piétons existent le long de la rue au niveau de la ZAC. Des dalles podotactiles ont été installées au droit des passages protégés pour les personnes malvoyantes.

Les pistes cyclables

Des bandes cyclables sont aménagées le long de la route nationale. Elles se terminent toutefois à l'approche du giratoire, au niveau de l'intersection avec la rue de la Croiserie.

Il n'y a pas d'aménagement particulier pour les vélos sur la rue Duguesclin. Les cyclistes sont intégrés au flux de circulation automobile.

➤ Contexte du secteur Centre-Beumanoir

Les cheminements piétons

Dans le centre, les trottoirs sont globalement larges et agréables, aménagés ou réaménagés récemment. Ils présentent des revêtements différents selon les rues ou les tronçons de rue. Par exemple, la rue Beumanoir possède des trottoirs en enrobés en stabilisé et en pavés.

La rue de la Petite Barre possède un trottoir large sur chaque rive.

La rue de la Mare Pavée possède un cheminement piéton séparé de la chaussée en rive Nord (par une bande enherbée ou des potelets. En rive sud, des places de stationnement viennent empiéter sur une portion du trottoir, les piétons sont alors dans l'obligation de changer de côté de la rue.

Une zone de rencontre apaisée a été créée entre la médiathèque, l'église et les commerces du centre. Les rues adjacentes sont limitées à 30km/h. Ces aménagements et restrictions de vitesse permettent des déplacements piétons sécurisés.

Les pistes cyclables

La rue Beumanoir et la rue de la Petite Barre ne possèdent pas de circulation dédiée aux cyclistes, ni sur chaussée, ni sur trottoirs, ni en site propre. La première, en sens unique, est toutefois plus favorable aux déplacements en vélos.

La rue de la Mare Pavée sur sa partie la plus large possède une piste cyclable double sens sur le trottoir.

Quelques places publiques de stationnement vélos, sous forme d'arceaux, sont réparties dans le centre-ville, à proximité des équipements (médiathèque, gymnase), commerces et services.

➔ Contexte du secteur de La Réauté

Les cheminements piétons

Le secteur de la Réauté est actuellement très peu aménagé, du fait de son positionnement hors zone agglomérée. Les voies principales qui bordent le secteur, l'avenue Pierre Galery et la ruelle du Tertre Rouge sont aménagées côté ouest et nord avec un trottoir séparé de la chaussée. L'avenue des Landelles possède un trottoir de part et d'autre de la chaussée.

Les pistes cyclables

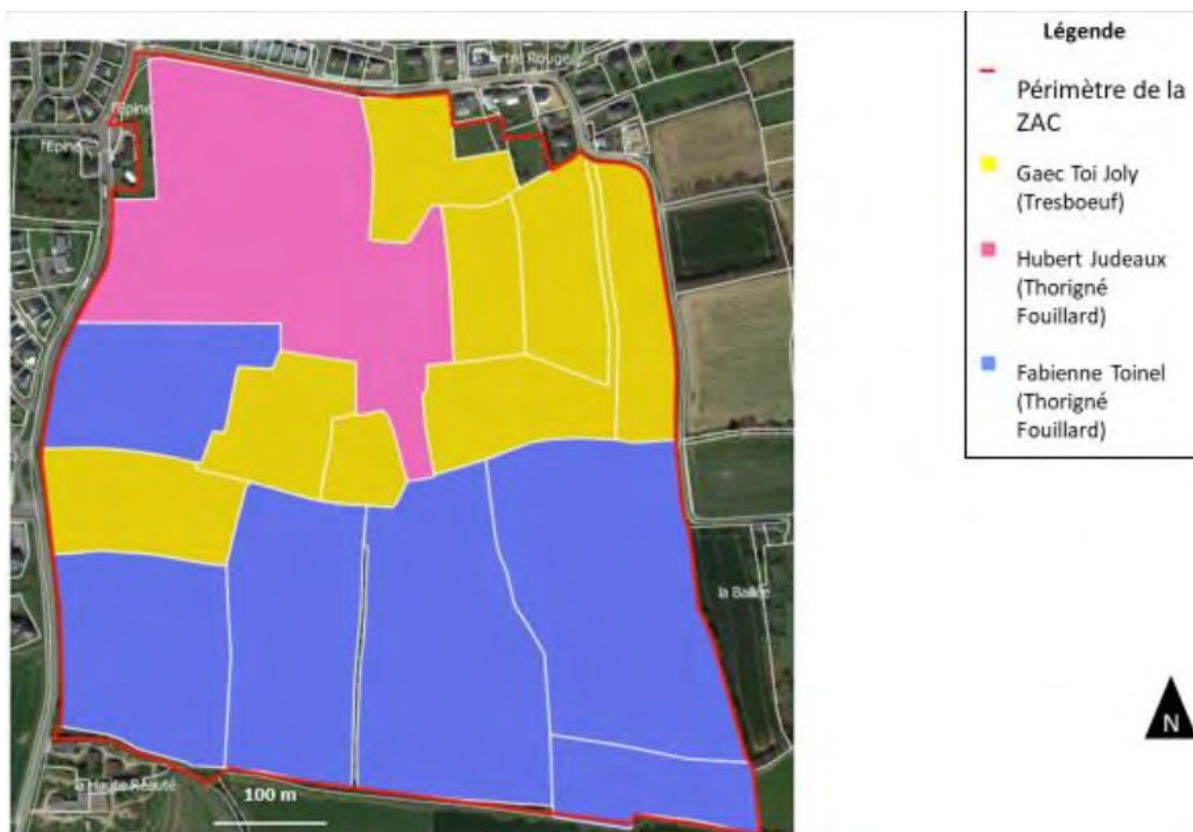
Le stationnement des vélos se fait sur le trottoir séparé de l'avenue Pierre Galery et de la ruelle du Tertre Rouge et sur le trottoir Est de l'avenue des Landelles.

G. OCCUPATION AGRICOLE DES SITES D'ETUDE

Seul le site de La Réauté, en extension urbaine est occupé par des terres agricoles. Ces espaces agricoles représentent environ 34 ha et sont répartis entre trois exploitations : le GAEC Toi Joly, M. Hubert JUDEAUX et Mme Fabienne TOINEL.

Si l'occupation est davantage précisée dans l'étude de compensation agricole, nous pouvons relever les cultures caractéristiques suivants :

- céréales à paille (blé ou orge), maïs et avoine = 24,71 ha,
- luzerne = 6,54 ha,
- miscanthus = 2,09 ha,



carte des parcelles faisant l'objet d'une exploitation agricole sur le secteur de La Réauté

IV. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

Le projet présente une **dominante résidentielle pour tous les secteurs**. A cela s'ajoute la **mise en place d'une emprise foncière pour l'implantation** à moyen/long termes de nouveaux équipements publics visant à renforcer et rééquilibrer le territoire et notamment une salle polyvalente et un nouveau groupe scolaire.

Le projet prévoit la réalisation **d'espaces publics aménagés dans un espace naturel qui assureront une multiplicité de fonctions** : aires de jeux, de sports et de loisirs de proximité, gestion des eaux pluviales, trames vertes et bleues renforcées dans une logique de continuités écologiques ou de préservation de foyers de biodiversité, jardins familiaux ou partagés,...

Le programme de logements a été établi dans le souci d'assurer le renouvellement le parcours résidentiel de la population et d'assurer une mixité sociale et générationnelle. La programmation retenue consiste en la construction d'environ **1300 logements** qui s'étalera sur une quinzaine d'années environ, ainsi qu'un secteur réservé à l'accueil des équipements publics précités. La répartition de ce programme figure au tableau page 72.

La ZAC Multisites permettra d'atteindre une **densité urbaine minimale globale de 35 logements par hectare environ**.

Il s'agit d'une densité brute, appliquant la définition établie dans le DOO du SCOT du Pays de Rennes ² qui intègre l'ensemble des espaces publics qui accompagnent la création de ces nouveaux logements et exclut l'espace dédié pour la réalisation des équipements publics (4 ha, intégrant les espaces publics attenants rendus nécessaires pour son accessibilité et son animation urbaine).

Selon le même calcul, la densité urbaine pour chaque secteur est la suivante :

- **33 logements par hectare** pour le secteur de la Réauté
- **60 à 75 logements par hectare** pour les différents secteurs de Duguesclin/Nationale et Centre-ville/Beaumanoir

² Définition page 42 du DOO du SCOT : la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits :

– les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
– et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : surface de plancher d'un équivalent/logement = surface de plancher totale affectée aux logements / nombre total de logements. à défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle.

La programmation globale des logements propose **une déclinaison favorisant la mixité sociale et la fluidité des parcours résidentiels qui se décompose comme suit :**

- 25 % de locatif social PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 20 % de produits régulés dont PLS (Prêt Locatif Social), PLS institutionnel, "Pinel" régulé,...
- 15 % d'accession sociale dont PSLA (Prêt Social Location Accession)
- 40 % de produits libres (promotion immobilière et lots libres)

Ces proportions pourront être revues dans le temps au fur et à mesure de la redéfinition des objectifs politiques de Rennes Métropole en termes de logements. En l'état, ils respectent le PLH 2015-2020 prolongé jusqu'en 2022.

Dans ces proportions, une offre de logements adaptée aux **personnes âgées et handicapées** sera prévue.

➤ Répartition programmatique par type et par secteur de la ZAC Multisites

	Logements collectifs , 2 ou 3 étages + comble ou attique		Logements semi- collectifs (ou individuels superposés)		Logements individuels dans formes libres denses ou en opération groupée		Réhabilitation		Total logements par secteur	Equipements	Activités surfaces indicatives
Secteurs	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%			
① Duguesclin /Nationale	50-55 environ	76%	15-20 environ	22,5 %	/	/	1	1,5%	70 environ	/	500 m² environ
② Centre/ Beumanoir	130-140 environ	90%	10-15 environ	8%	3-4 environ	2%	/	/	150 environ	/	1000 m² environ
③ Réauté	500 à 550 environ	48%	230-250 environ	22%	300-350 environ	30%	3-4 environ	/	1050-1100 environ	Environ 3,5 ha pour équipements publics, dont 1 salle polyvalente et 1 nouveau groupe scolaire	/
Total logement par type	680-750 environ	52%	260-280 environ	20%	300-350 environ	25%	4-5 environ	-			
Total logements ZAC :									1300 environ		

La ZAC permettra le **développement des équipements publics** en réponse aux besoins actuels et futurs de la commune. Il est donc prévu de réserver un espace de 3,5 ha environ pour réaliser des équipements dont le besoin est avéré à ce jour tels qu'une salle polyvalente et une nouvelle école primaire, et d'autres équipements éventuels dont la programmation sera à déterminer à plus longue échéance.

A ce programme de constructions s'ajoute **l'aménagement des infrastructures partagées suivantes** :

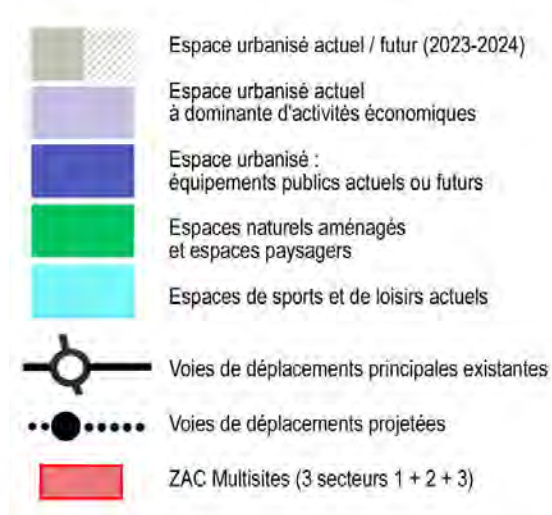
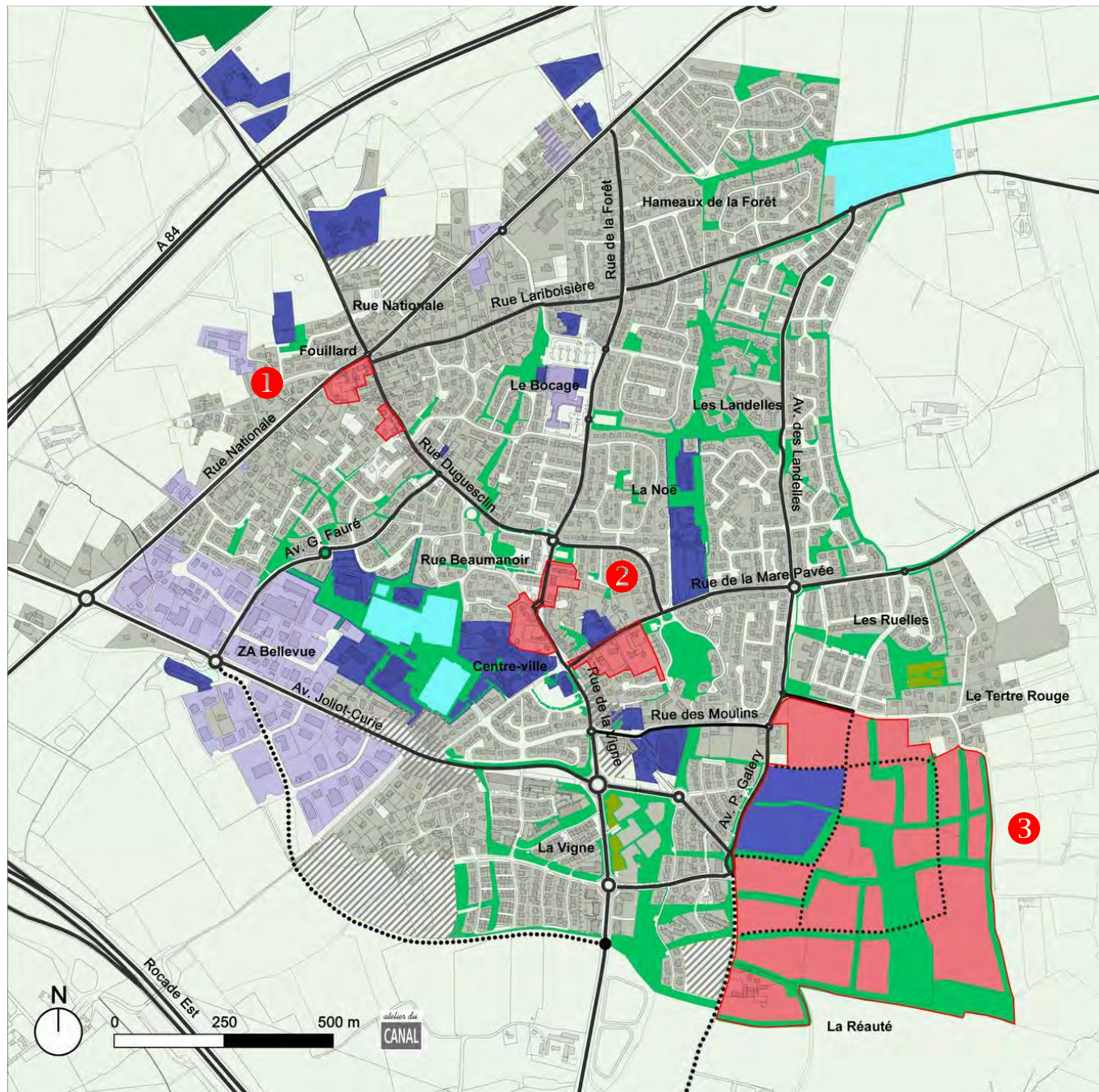
- **Les voiries nouvelles qui desserviront l'urbanisation future** ;
- **Les espaces publics, places, placettes, squares** qui pourraient prendre place dans certains secteurs pour assurer la qualité du cadre de vie et la convivialité des quartiers ;
- Les dispositifs de **régulation des eaux pluviales** rendus nécessaires du fait de l'imperméabilisation des terrains (noues, bassins...) conçus en cohérence avec les objectifs environnementaux que se sont fixés les élus notamment dans le cadre du PLUi ;
- Un maillage complet de **circulations piétons-cycles**, continues, confortables et lisibles dans le tissu urbanisé, afin de favoriser une manière plus durable de se déplacer ;
- Les **espaces paysagers** garants de la qualité esthétique du nouveau quartier, des transitions avec l'espace agro-naturel limitrophes et de la préservation de la biodiversité locale. Ceux-ci seront le plus connectés possible entre eux afin de constituer une véritable trame verte urbaine.

La ZAC mettra à l'œuvre la politique de renouvellement urbain communale et intercommunale. Tels que présentés dans le diagnostic des études préalables, les secteurs de projet nécessiteront des interventions sur du foncier bâti et plus précisément :

- **Duguesclin/Nationale** :
 - démolition de huit maisons traditionnelles (antérieures à 1949) construites en pierre ou en terre mais d'un intérêt patrimonial commun et dans un état moyen à mauvais, deux maisons de type pavillonnaire, une dépendance en pierre en mauvais état, un hangar et de quelques abris de structure légère,
 - réhabilitation de deux bâtiments traditionnels dont une maison de bourg accueillant une auberge et un bâtiment de type longère.
- **Centre-Ville/Beumanoir** : démolition de quinze maisons de type pavillonnaire, d'un hangar, d'une piscine privée couverte et de quelques abris en structure légère.
- **Réauté** : intervention sur des bâtiments de ferme
 - démolition de hangars de diverses tailles et de dépendances en mauvais état, d'un logis en ruine,
 - réhabilitation d'un ancien corps de ferme.

L'étude d'impact identifie chacun des bâtiments concernés. Il convient de noter que la commune réalisera les acquisitions foncières sans utiliser la voie de l'expropriation des propriétaires occupants.

Le projet de ZAC viendra également renforcer les activités économiques, les commerces et les services notamment, à l'intérieur des pôles existants en conservant le cadre défini par l'analyse prospective des potentiels commerciaux présentée en début de document. A ce jour, il est convenu que la programmation commerciale ne soit pas précisée afin qu'une nouvelle approche de marché soit réalisée à chaque début d'opération avec les porteurs de projets immobiliers.



V. RAISONS POUR LESQUELLES, LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU

A. ENJEUX ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Le projet de ZAC Multisites répondra aux enjeux et objectifs programmatiques suivants :

- Le projet sera le **support majeur du développement urbain communal** pour une quinzaine d'années.

- La commune souhaite que le projet assume un objectif de **production d'environ 80 logements par an** ce qui fait une **production totale d'environ 1300 logements sur 16 ans**. La volonté de la collectivité est de poursuivre la dynamique actuelle de construction et **répondre à l'objectif quantitatif du PLH** de création de **90 logements neufs minimum** par an pour la période 2015-2020 **prorogé sur une période plus longue** dans l'attente de nouvelles orientations qui pourraient être équivalentes ou supérieures. Ce postulat se justifie largement du fait du positionnement géographique de Thorigné-Fouillard, commune très reliée au cœur de métropole qui verra sans doute **son statut modifié au sein de l'armature urbaine définie dans le cadre du SCoT**. En effet, il est aujourd'hui reconnu que Thorigné-Fouillard tient une place plus structurante qu'un "pôle de proximité".

- La commune souhaite utiliser la ZAC comme un **outil de régulation de la construction neuve de logements**. Ainsi, l'objectif est de coordonner la livraison des premiers logements de la ZAC avec la fin d'opérations en cours : fin de la ZAC de la Vigne, diverses opérations de densification, en renouvellement urbain ou en extension mesurée. La commune suit le calendrier des programmes de logements en projet ou en cours de réalisation. Ceux-ci s'achèveront à l'horizon 2025. La ZAC prendra **le relais à cette échéance avec la livraison de ses premiers logements**. Il est envisagé un démarrage progressif avec la livraison de 50 logements par an pour les années 2024-2025 puis un rythme de 85 logements en moyenne par an jusqu'en 2039.

- Les opérations de densification et de renouvellement urbain à venir, plus diffuses, permettront de compléter l'offre proposée dans le cadre de la ZAC à hauteur de **10 logements par an**. Ainsi, **la ZAC Multisites permettra de créer 88 % des logements projetés sur la période** du PLH.

La réhabilitation des logements vacants permettra également de développer le parc résidentiel de la commune mais dans des proportions assez faible au regard des chiffres constatés en 2016 : 4,6 % du parc de logements, taux satisfaisant au besoin de fluidité des parcours résidentiels.

- Un objectif de **diversité des formes urbaines et des formes d'habitat** : des lots libres sur des petites parcelles répondant à la demande actuelle et une proportion en habitat individuel groupé, en collectifs ou en semi-collectifs conséquente pour répondre aux besoins de la ville de demain. Une partie de cette offre sera destinée à l'accueil de personnes âgées. Le souhait de la collectivité est de réaliser une densité urbaine minimale globale de :

- 33 logements par hectare pour le secteur de la Réauté

- 60 à 75 logements par hectare pour les différents secteurs de Duguesclin/Nationale et Centre-ville/Beaumanoir

- Ce rythme et cette diversité permettront **d'assurer les évolutions et la pérennité des équipements publics**, et d'assurer un équilibre du développement urbain et un renforcement du centre-ville.

- Le projet doit répondre aussi au besoin de **développement des équipements publics sur le territoire communal**. Il a été précisé ci-avant la volonté de réserver un espace de 3,5 ha environ pour la réalisation **d'une salle polyvalente** et d'un groupe scolaire, dont la programmation sera à déterminer à plus longue échéance.

Le secteur de **la Réauté** a été ciblé pour répondre aux besoins actuels et à venir, correspondant à la taille d'une commune de plus de 10 000 habitants à partir de 2025-2027. Il propose des atouts importants :

1- un positionnement stratégique, à la fois proche du centre-ville, au coeur des quartiers les plus récents (La Vigne, Les Ruelles) ou à venir (le secteur de la Réauté dans le cadre de la ZAC) et constitue un point de rééquilibrage des équipements vers l'Est de l'agglomération, peu pourvu. Il sera également très proche du pôle d'équipements de la Morinais et de la salle de la Vigne.

2. un lieu très accessible car au contact des boulevards urbains (notamment les avenues Galery, des Landelles ou la rue des Moulins), ce qui facilitera les déplacements liés à la vie des écoles en répartissant de manière plus harmonieuse qu'aujourd'hui les flux de circulation, le matin notamment. Le site est également bien relié au réseau de liaisons douces. Il pourra également être desservi directement par le bus.



Implantation souhaitée des équipements publics dans le secteur de la Réauté

La commune a réalisé courant 2018 une étude prospective visant à définir les besoins à venir de développement de ses équipements scolaires (maternel et élémentaire). Cette étude a croisé et projeté de manière tendancielle les données relatives à l'évolution de la population, la composition des ménages, la natalité et des effectifs scolaires.

Différents scénarios ont été dégagés. La commune s'est appuyée sur le plus plausible étant donné la proportion importante de jeunes ménages qui occupent ou occuperont les logements de la ZAC de la Vigne et de la ZAC Multisites.

Ce scénario précise un besoin de 2 classes supplémentaires à créer d'ici 2027. A cela s'ajoute un besoin de modernisation et de restructuration du groupe scolaire des Prés Verts, situé dans le prolongement de l'hôtel de ville, qui accueille également l'accueil de loisirs. L'étude prospective évoque le besoin d'un décloisonnement de l'équipement et d'un rééquilibrage territorial (actuellement les deux groupes scolaires, les Prés et les Grands Prés Verts, sont voisins de 350 mètres). Ces constats amènent la commune à se positionner pour un déplacement du groupe scolaire vers le site de la Réauté. L'espace laissé libre permettra de réorganiser et développer les équipements restés sur le site des Prés Verts tels que l'accueil de loisirs, les services administratifs de la commune ou le restaurant scolaire.

Puis, le projet de la construction d'une salle multisports dans le cadre de la ZAC multi-sites est en adéquation à la fois avec les besoins des associations et reste dans la continuité des équipements publics réalisés depuis la ZAC de la Vigne notamment, en lien avec le développement démographique de la commune. Le futur groupe scolaire pourra également profiter de sa proximité.

Les associations sportives communales sont au nombre de 27 et représentent environ la moitié des associations subventionnées par la collectivité. La situation aujourd'hui est assez tendue en termes d'offre de créneaux d'utilisation des salles communales, malgré la création de structures nouvelles ces 15 dernières années. Certaines associations ne peuvent déjà plus prendre d'adhérents par manque de place. Le pôle de la Morinais permettra en 2022 d'accueillir dans de bonnes conditions les associations de danses, de théâtre et d'arts plastiques et parallèlement de libérer des créneaux notamment au niveau du complexe sportif des Longrais. Cette amélioration sera cependant provisoire et peu satisfaisante au regard de la population qui sera accueillie dans la ZAC multi-sites avec potentiellement une augmentation du nombre d'adhérents associatifs.

De plus, les équipements actuels ont été réalisés en grande partie lors de l'aménagement de la ZAC de la Vigne, créée en 2002. Les équipements réalisés avec participations du budget de la ZAC de la Vigne, sont les suivants :

- un complexe sportif (salle de la Vigne)
- des salles de tennis
- un terrain de football
- un équipement scolaire (Grands Prés Verts)
- une médiathèque
- une halte crèche
- un foyer de jeunes
- la restructuration de la salle des fêtes

La réhabilitation et l'extension de la ferme de la Morinais en salles associatives est en cours de réalisation, et la base de loisirs sera réalisée à moyen terme.

Il est donc nécessaire de prévoir pour la ZAC Multisites, au même titre que pour la ZAC de la Vigne, des équipements publics nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle et au développement d'activités associatives en lien avec l'évolution démographique attendue.

- Le projet de ZAC viendra également renforcer le commerce à l'intérieur des pôles existants en conservant le cadre défini par l'analyse prospective des potentiels commerciaux présentée en début de document. A ce jour, il est convenu que la programmation commerciale ne soit pas précisée afin qu'une nouvelle approche de marché soit réalisée à chaque début d'opération avec les porteurs de projets immobiliers.

Le projet prévoit donc :

- Pour le secteur Duguesclin/Nationale (❶) une offre limitée autour de l'Auberge des Bois avec 500 m² environ de surface utile à développer à l'horizon 2035. Les enjeux sur le secteur sont de :

- recréer une dynamique urbaine et une identité autour de l'Auberge en lien avec celle-ci
- développer des activités et services bureaux, santé non concurrentiels aux commerces de proximité du centre-ville et du Bocage
- faire profiter du flux de cet axe vers les activités commerciales du centre-ville et le pôle du Bocage

Les points de vigilance sur le secteur sont de :

- limiter le développement d'une offre commerciale de proximité sur le secteur qui pourrait venir concurrencer les activités du centre-ville et du pôle du bocage
- connecter ce secteur au centre-ville

- Pour le secteur Centre-ville/Beaumanoir (❷), une offre commerciale qui se concentre de part et d'autres de la rue Beaumanoir, et se développe face aux commerces existants avec 1000 m² environ de surface utile et avec pour enjeux de :

- recréer une dynamique commerciale centrée autour de la rue Beaumanoir
- privilégier une vocation complémentaire du pôle Anne-de-Bretagne à la rue Beaumanoir
- connecter les commerces aux services et équipements
- recréer un lien entre le centre-ville et le pôle du Bocage

Les points de vigilance sur le secteur sont de :

- limiter les risques de vacance
- améliorer la lisibilité de l'offre vis-à-vis des flux extérieurs
- organiser le stationnement

Au regard des objectifs décrits ci-avant, notamment de participer au développement de l'offre de logements pour 80-85 logements par an sur une quinzaine d'années, il s'avère nécessaire de mobiliser **une surface de 40,7 hectares**.

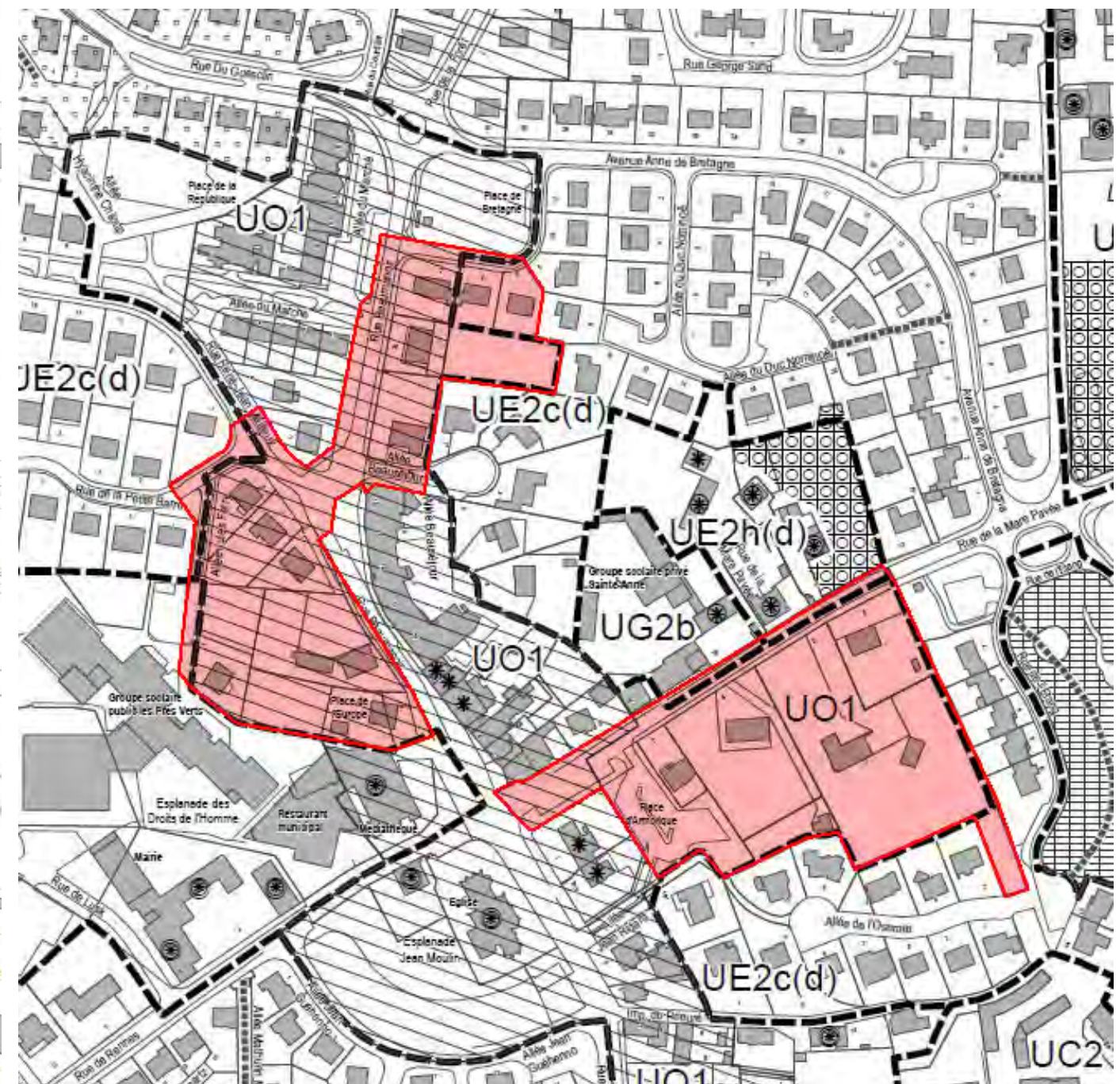
Cette surface se décompose de la manière suivante (voir également plans des périmètres aux pages suivantes) :

- Secteur Duguesclin/Nationale (❶) : 0,9 ha en renouvellement urbain
- Secteur Centre-ville/Beumanoir (❷) : 2,9 ha en renouvellement urbain
- Secteur de la Réauté (❸) : 1,4 ha en renouvellement urbain (ancienne ferme de la Petite Réauté) et 35,5 ha en extension vers des terres agricoles

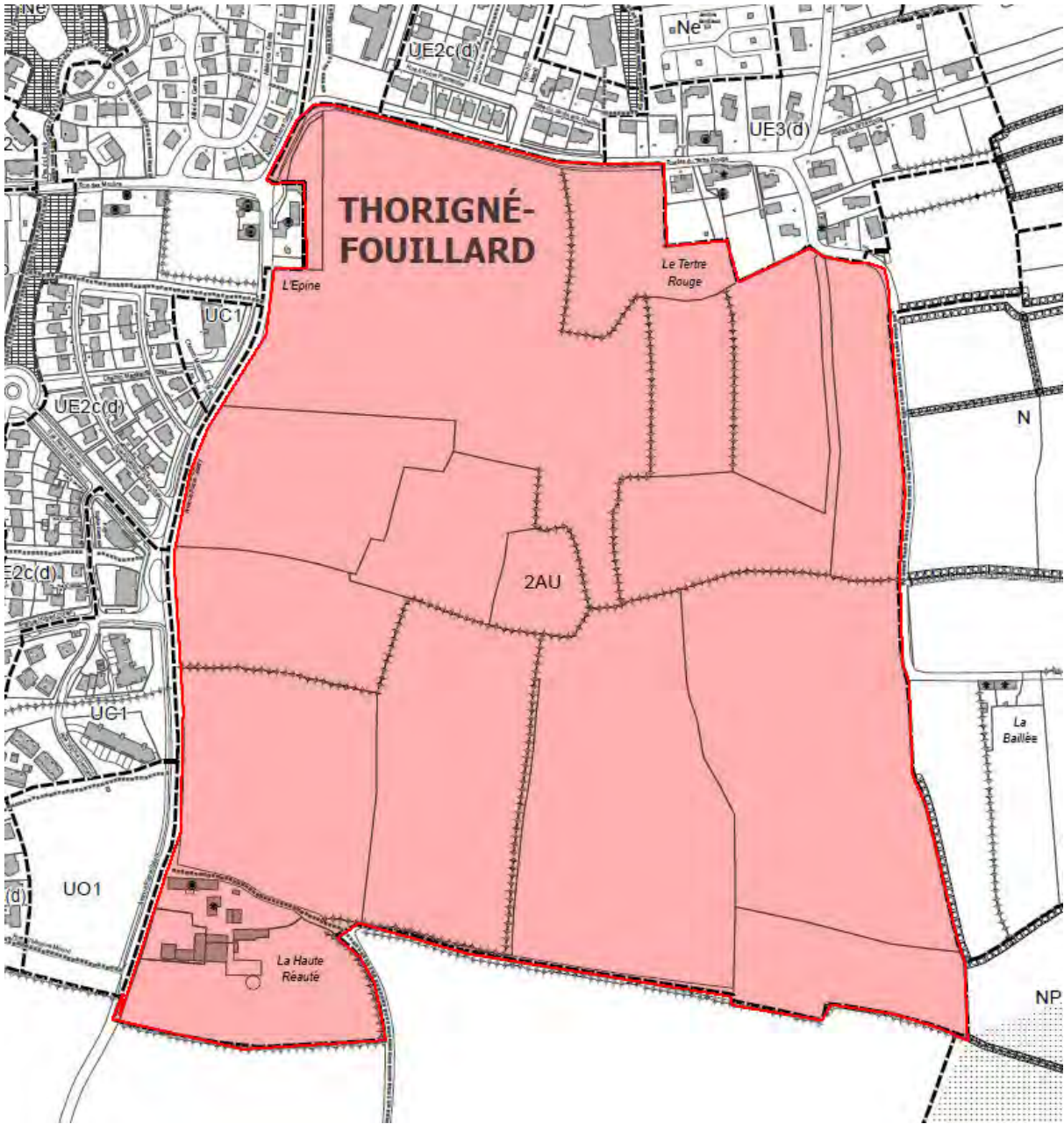
La délimitation des périmètres retenus pour la ZAC Multisites a été déterminée par :

- la validation des **localisations initiales inscrites dans le PLU actuel et le PLUi** (zone UO1, destinée à favoriser le renouvellement urbain, et zone 2AU destinée à l'urbanisation future conditionnée à un renforcement des équipements publics en périphérie et à une modification du PLUi).
- **L'adaptation des périmètres** pour les secteurs de renouvellement urbain dans une configuration moins étendue que les zones UO1 ou que les secteurs analysés dans le cadre des études préalables de ZAC , afin de prendre en compte :
 - Les projets privés engagés (permis de construire) que le PLU en vigueur permet
 - Une approche risques/opportunités mettant en perspective les enjeux à traiter prioritairement et la cohérence urbaine d'ensemble (perméabilités piétonnes devant être créées, composition de façades urbaines le long des rues principales, amélioration de la qualité et du fonctionnement des espaces publics, taille suffisante pour créer un effet d'ensemble,...), la dureté foncière et le bilan financier prévisionnel d'opération (avec notamment les coûts d'acquisition du foncier et les coûts d'aménagement)

La ZAC Multisites s'intègre toutefois à une réflexion plus large qui a été pensée et débattue lors des études préalables et lors de différents temps accordés à la participation citoyenne (ateliers développement durable, réunions publiques, exposition, registre des remarques,...)



Secteur Centre-ville/Beumanoir (2) : périmètres retenus pour la ZAC Multisites et zonage du PLUi



Secteur de la Réauté (③) : périmètres retenus pour la ZAC Multisites et zonage du PLUi

B. PRESENTATION DE LA DEMARCHE PARTICIPATIVE AUTOUR DES THEMES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Pour les élus, l'environnement doit être un facteur décisif de nature à orienter l'économie générale d'un projet d'aménagement et d'urbanisme. Les études ont intégré **quatre ateliers participatifs** autour des thèmes du développement durable. Ceux-ci ont permis un apport d'idées, du point de vue du citoyen, dans la prise en compte des questions environnementales dans le projet. A ce titre, la démarche participative a permis et permettra :

1. D'assurer une animation et une sensibilisation de l'ensemble des acteurs pour créer une culture partagée autour des enjeux environnementaux et de développement durable,
2. D'inscrire le projet dans une démarche transversale, participative et évolutive,
3. D'aller plus loin que la réglementation en matière d'environnement et de développement durable.

La démarche se formalise au travers d'une charte d'objectifs. Cette charte permet et permettra d'enrichir le projet et d'assurer sa durabilité en mettant un accent tout particulier sur les économies d'énergies, les nouvelles manières de se déplacer en ville (et donc de moins polluer) notamment vers les points d'animation, le cœur de ville, les équipements publics ou le pôle commercial du Bocage,..., la préservation des espaces naturels et des paysages, la gestion économe de l'espace et la diversité des formes d'habitat, la préservation et la gestion de l'eau, le traitement des déchets,...

L'introduction d'une démarche environnementale, après la phase de diagnostic partagé, dans un déroulé "classique" d'une étude d'urbanisme a consisté à la mise en place "d'un temps de pause" pour organiser la réflexion autour d'ateliers pédagogiques à thèmes où les échanges ont permis d'aboutir à la construction de la charte d'objectifs précitée. Cette concertation a fait l'objet d'une ouverture du groupe de travail à différentes personnes ressources habitant sur la commune afin d'enrichir davantage les réflexions.

Pour contribuer à cette démarche, la commune a invité une trentaine de personnes issues des différents comités consultatifs communaux. Au total, une quinzaine de personnes différentes (hors élus) ont participé à ces ateliers qui ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables à Thorigné-Fouillard.

La finalité des ateliers a été de formuler d'abord de manière générale, puis au travers d'exemples photographiques, quelles réponses pourraient être apportées aux enjeux environnementaux de la commune et pour les sites concernés par le développement urbain.

Les ateliers thématiques ont été organisés en trois temps :

- 1- Présentation générale de la problématique permettant d'évaluer son importance, les responsabilités collectives, à des échelles plus globales
- 2- Quelle est la réalité de la problématique au niveau du site et le degré de prise en considération observable sur le terrain par la collectivité ?
- 3- Débat sur les actions possibles, les pistes d'intervention, les objectifs généraux applicables aux projets au travers d'exemples photographiques choisis sur le territoire communal et en dehors.

Il a été demandé aux participants organisés en groupes de se positionner sur un choix d'exemples considérés comme positifs et transposables pour l'aménagement des nouveaux quartiers, ou pour la ville dans son ensemble et de contre-exemples considérés comme négatifs et non adaptés. Ces exemples ont été ensuite présentés et justifiés aux autres groupes créant le débat et fournissant la

matière première à la charte d'objectifs environnementaux. Les exemples photographiques sélectionnés par les groupes permettent d'illustrer les dispositions de la présente charte.

Le troisième atelier a été l'occasion, toujours en travail de groupe, et sur la base des idées ressorties des ateliers thématiques, de formuler et de synthétiser le contenu des dispositions à retenir pour la charte d'objectifs environnementaux.

Le quatrième atelier a permis de présenter et d'ajuster la charte d'objectifs environnementaux et de débattre autour de premières orientations schématiques par thème du développement durable. Un travail sur les hauteurs et gabarits des constructions futures a ensuite été réalisé sur la base d'un plan et de silhouettes bâties en papier cartonné.



Déroulement et ambiance en atelier à Thorigné-Fouillard

Le résultat de ce processus se trouve donc synthétisé dans la charte d'objectifs environnementaux présente **en annexe** du dossier de création.

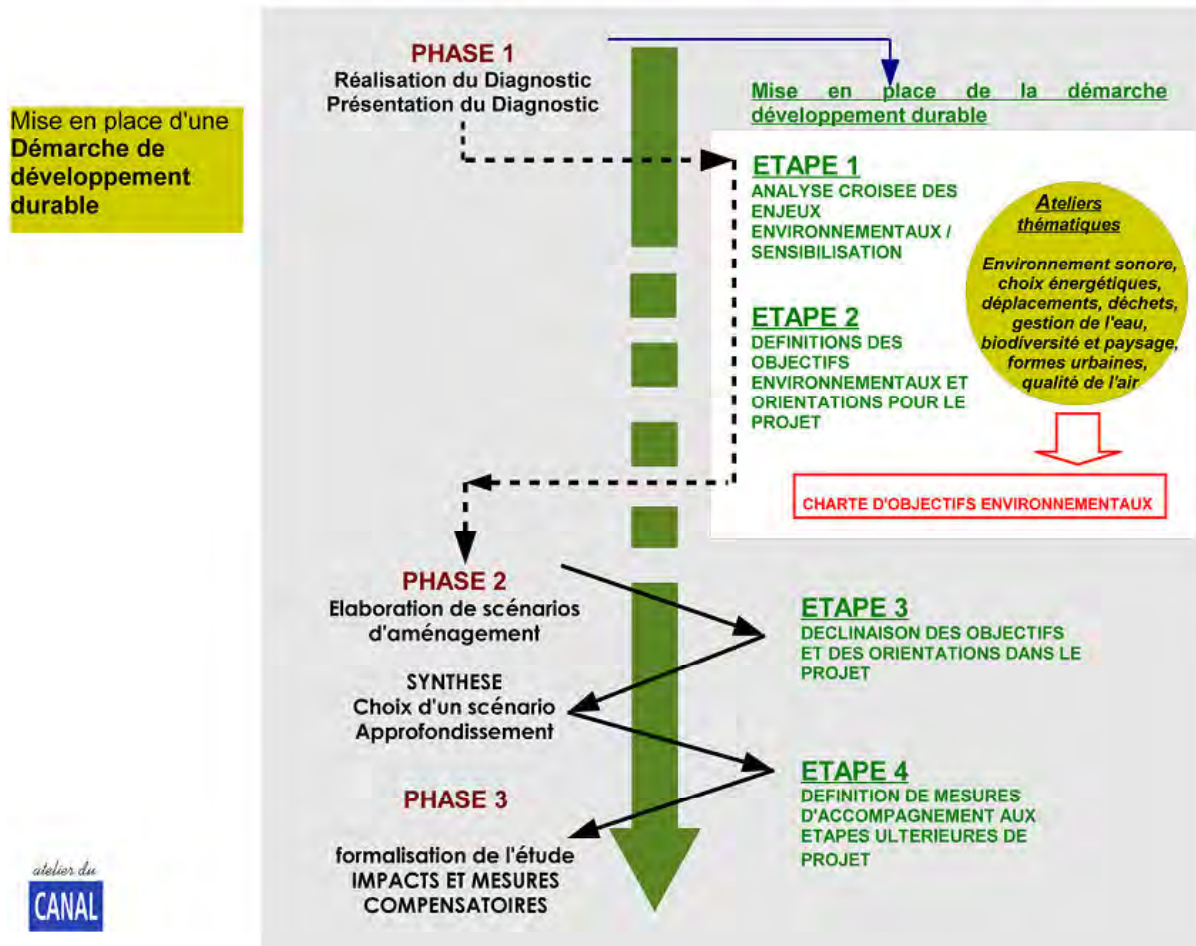


Schéma général de la démarche participative autour des thèmes du développement durable appliquée à l'étude urbaine ZAC Multisites de Thorigné-Fouillard

C. PRESENTATION DES GRANDES OPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DU PROJET

Le projet prend appui sur les objectifs environnementaux issus de la démarche environnementale participative menée sur l'ensemble de la zone d'étude. La description ci-après reprend les thématiques traitées. Il est donc aussi intéressant de se référer à la charte jointe en annexe pour comprendre les grandes orientations urbaines, architecturales et environnementales du projet de ZAC Multisites.

1. Les principes généraux

Le secteur de la Réauté permettra l'extension de la ville ce qui soulève l'enjeu de l'insertion dans un site au caractère rural dans le prolongement du tissu urbanisé existant (quartiers de la Vigne et des Ruelles) et jouxtant un boulevard urbain dont le rôle sera renforcé (Avenue Galery). Les secteurs de renouvellement urbain ont des enjeux communs d'insertion dans un tissu urbanisé existant, de création de porosités urbaines nouvelles et de mise en valeur ou de développement de la nature en ville. Il s'agit également pour ces sites de formaliser une urbanité nouvelle par la création de nouveaux espaces publics à même d'affirmer leur fonction dans la ville : le coeur de ville pour le secteur Centre-Ville/Beaumanoir et un pôle de quartier pour le secteur Duguesclin/ Nationale.

Les orientations suivantes sont présentées par thème et puis par secteur afin que la démarche et la cohérence urbaines et environnementales, soient les mieux retranscrites possible.

Concernant, les futures constructions, les formes urbaines qui seront réalisées et leur rapport à l'espace, sont des **formes d'habitat variées** dans des proportions équilibrées, qui permettront de concourir à la **mixité sociale et générationnelle** des quartiers :

- 1- Habitat individuel avec un choix large de tailles de terrains, tout en respectant les objectifs de densité urbaine
- 2- Lots libres denses (lots libres de constructeur sur de petits terrains et des règles d'implantation favorisant la densité)
- 3- Habitat individuel groupé (un opérateur réalise un ensemble de maisons regroupées).
- 4- Logements semi-collectifs (ou individuels superposés).
- 5- Logements collectifs

Ces formes seront **régulièrement réparties** aux différents endroits concernés par l'aménagement des nouveaux quartiers avec des attentes particulières à certains endroits où la localisation de certaines typologies est stratégique, notamment en centre-ville. La description par secteur décrit cette répartition.

Pour l'ensemble des secteurs, il s'agira à la fois de :

- favoriser la diversité et la créativité architecturale
- développer davantage de formes collectives dans le centre-ville et au niveau du carrefour entre la rue Nationale et la rue Duguesclin
- soigner l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions. Celle-ci doit être particulièrement étudiée pour les projets se situant dans un voisinage urbain existant, notamment en centre-ville
- d'accompagner les formes urbaines nouvelles d'espaces publics conviviaux, de rencontre, créateurs de liens sociaux. Ceux-ci seront diversifiés pour permettre différents usages et pour créer différentes ambiances (calme, active, animée, ludique,...)
- travailler sur les cœurs d'îlot pour créer des espaces plus intimes avec des cheminements piétons, des venelles

- préserver l'intimité de chaque habitation. L'organisation des constructions, la conception des logements et des espaces privatifs extérieurs (terrasse, balcon, jardin,...) et le traitement des limites séparatives (haie, clôture, mur,...) doivent permettre le respect de l'intimité sans constituer de gêne pour le voisinage.
- préserver le patrimoine remarquable.

Le projet intégrera aussi une **approche bioclimatique du plan** puis, dans ces phases ultérieures de réalisations, imposera des exigences architecturales sur la question de l'énergie. Dans un premier temps, il conviendra de bien orienter les bâtiments afin de bénéficier des apports solaires gratuits et/ou limiter les déperditions d'énergie et être vigilant aux ombres portées dans l'organisation des bâtiments entre eux et vis-à-vis des constructions périphériques (alignement, hauteurs, épaisseur...).

1) Paysage et biodiversité

Sur le secteur de la Réauté, davantage concerné, la composition urbaine s'appuie sur les ensembles naturels existants telles que les haies bocagères et la mise en valeur ou en perspective des vues vers le grand paysage. Le patrimoine naturel (les haies bocagères, les arbres remarquables, les ruisseaux et les milieux humides) sera protégé en veillant à garder des zones publiques suffisamment larges pour garantir cet objectif. La zone humide repérée sera intégrée et valorisée dans le cadre du projet. Il sera également prévu des zones "tampons" entre l'urbain et les champs cultivés. Les trames vertes et bleues seront préservées, prolongées et aménagées dans une logique de corridors écologiques. La Réauté permet de connecter les espaces verts/naturels entre eux (notamment depuis le quartier de la Vigne) et avec l'environnement immédiat (campagne, le vallon des Pélerins,...).

Le végétal aura une place particulière à l'intérieur des quartiers avec la préservation, la valorisation ou la création d'une **trame verte constituante et structurante** pour le cadre de vie. L'idée générale sera **d'allier densité urbaine et quartier vert** en s'appuyant sur le patrimoine bocager existant et le renforcer dans une logique de continuités paysagères et écologiques. Une **trame verte secondaire** prolongera les linéaires bocagers existants et s'appuiera sur les liaisons douces et les abords des voies structurantes (noues ou talus bordés d'arbres d'essences bocagères).

L'idée sera d'y proposer des lieux diversifiés, animés, éducatifs et ludiques permettant **de multiples usages et favorisant le lien social et la convivialité** (espaces de jeux pour les enfants, espaces d'animation culturelle, lieu pédagogique autour de la biodiversité, présence de bancs, de tables, points de vue, jardins familiaux et/ou des jardins partagés,...). Un parcours de sports et loisirs pourrait voir le jour dans ces espaces et au delà : principe d'un ou plusieurs itinéraires permettant de relier les différents espaces verts de la ville. Il s'agira également de s'appuyer sur les **dispositifs de gestion des eaux pluviales** pour qu'ils apportent une valeur ajoutée paysagère permettant ces usages multiples. Le parcours de l'eau pourra être mis en valeur dans des aménagements au caractère naturel.

Les espaces arborés permettront d'intégrer les ensembles bâtis nouveaux dans le paysage.

2) Le centre-ville

Le secteur au sud de la rue de la Mare Pavée, est caractérisé par un ensemble de **grands jardins assez arborés**. Le projet ambitionne la création de formes d'habitat denses intégrées à cet environnement au caractère boisé dans l'esprit "habiter dans un parc".

3) Les déplacements

Concernant les **déplacements**, le projet prévoit le développement d'un réseau de **liaisons douces** (piétons-cycles) connecté aux chemins ou voies cyclables qui existent. Ce(s) réseau(x) constituera(ont) la trame d'organisation des nouveaux quartiers autour de laquelle se grefferont les zones d'intérêts (parc, jeux, activités, services, équipements, arrêt de bus,...). Ils favoriseront des déplacements alternatifs à la voiture notamment pour certains déplacements quotidiens : vers le centre, vers la zone commerciale du Bocage, vers l'équipement culturel de la Morinais, l'équipement sportif de la Vigne, etc.

L'aménagement de la ZAC permettra de renforcer l'usage du vélo pour correspondre au besoin d'une ville étendue mais également reliée à la métropole (dont intégration du Plan Vélo de Rennes Métropole avec réalisation de voies cyclables nouvelles et notamment la future voie vélo express pour rejoindre le terminus de la ligne b du métro à Cesson-Sévigné qui sera prochainement achevée.

Les circulations douces seront continues, lisibles (tracé, signalétique), sécurisées et agréables (aménagements paysagers, mobilier,...). Elles s'appuient aussi sur la trame verte présentée ci-avant et seront également des éléments constitutifs des parcours de randonnées ou sportifs existants. Une végétalisation permettrait de les rendre plus attractives, de donner envie de les utiliser et donc de se déplacer davantage à pied ou en vélo. Au regard du plus grand éloignement du secteur de la Réauté, les chemins dédiés aux mobilités actives du quotidien constituent la "colonne vertébrale" du projet.

Les secteurs de renouvellement urbain permettront des perméabilités piétonnes qui désenclaveront les unités foncières actuelles.

La Réauté s'appuiera sur une hiérarchie **des voies nouvelles** (primaires, secondaires, tertiaires) se greffant à l'avenue Galery et à la rue du Tertre Rouge, répartissant de manière homogène les trafics automobiles et facilitant le passage des bus le long des avenues Galery et des Landelles.

Ce fonctionnement permettra de développer facilement **l'offre de bus**. Au même titre que les déplacements doux, la ou les lignes de transport en commun structureront l'organisation des quartiers. L'animation, les points de rencontres, la densité des logements, ou les activités seront intensifiés autour des points d'intermodalités : arrêt de bus, parking, croisement des liaisons douces,...

Un réseau de voies secondaires s'appuiera sur les voies principales. Elles permettront le partage de l'espace public entre tous les modes de déplacements tout en assurant la sécurité : voies partagées plus étroites, sans trottoirs ni bordures avec une vitesse limitée à 20 km/h. Certaines voies pourront être en impasse, car cela favorise la convivialité et limite la circulation dans la rue dès lors :

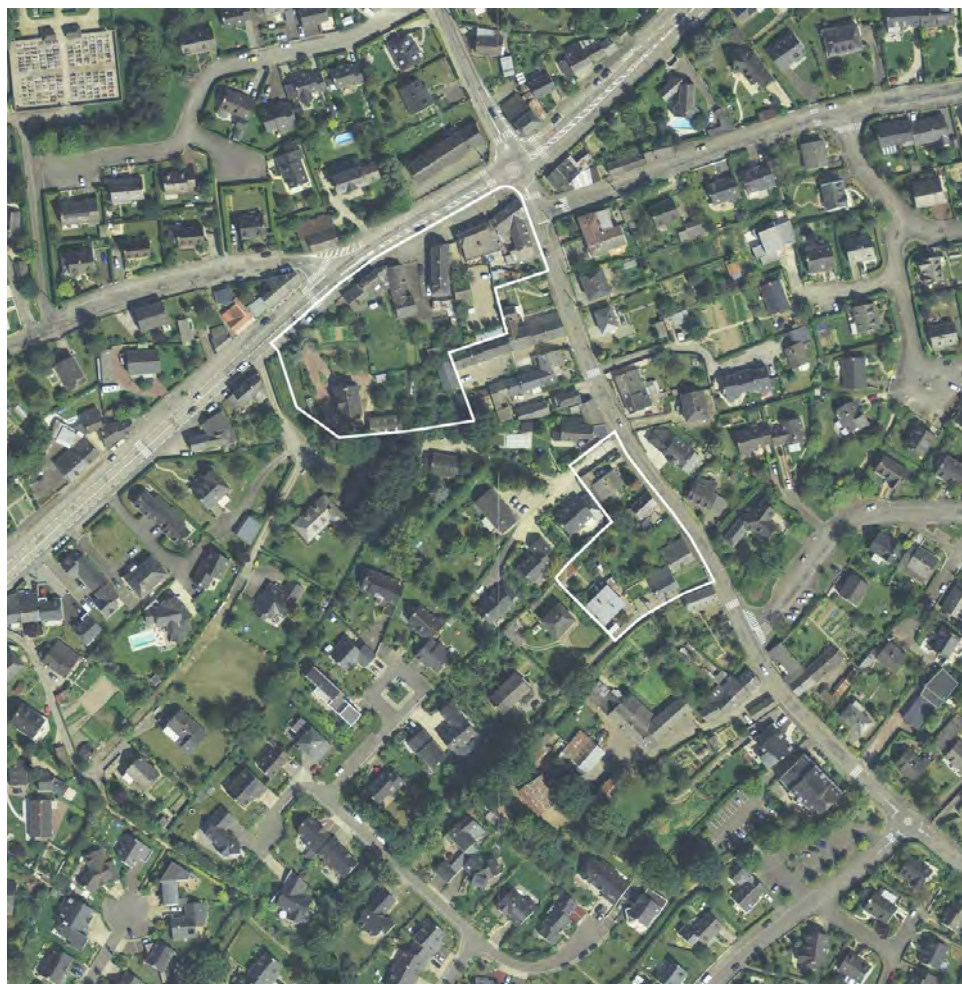
- qu'elles n'empêchent pas la continuité des circulations douces ;
- que le passage des véhicules de ramassage des déchets et de secours doit être assuré ;
- qu'elles n'accroissent pas les surfaces imperméabilisées ;
- que leur longueur n'excède pas 50 m.

2. Le Secteur Duguesclin/Nationale (①)

⇒ Rappel du programme urbain attendu

- 50-55 logements environ en collectif
- 15-20 logements environ en semi-collectif
- 1 logement réhabilité
- Au total, 70 logements environ
- 500 m² environ pour des activités dont possibilité d'extension de l'auberge au rez-chaussée d'une opération collective nouvelle

Schéma illustratif des orientations d'urbanisme du projet de ZAC pour le secteur Duguesclin/Nationale (1)



Etat initial et périmètre d'intervention



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de ZAC |  | Espace à dominante piétonne
Chemins piétons-cycles |
|  | Habitat : formes urbaines diversifiées
à dominante collective |  | Principe d'accès véhicules |
|  | Habitat : formes urbaines diversifiées
à dominante semi-collective |  | Espaces naturels aménagés
et espaces paysagers |
|  | Réhabilitation du bâti |  | Arbres conservés ou plantés (principe
illustratif) |
|  | Implantations d'activités possibles |  | Nouveau parking public |

➤ Le projet : l'affirmation d'un pôle de quartier et d'une nouvelle urbanité séquençant la rue Nationale

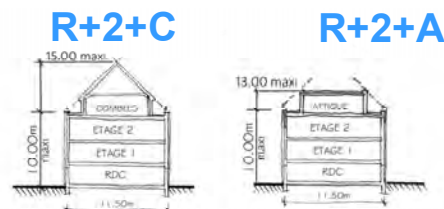
Le projet de PLUi affiche l'objectif "d'amorcer la requalification urbaine de la rue Nationale et d'affirmer le carrefour Duguesclin comme futur pôle de quartier".



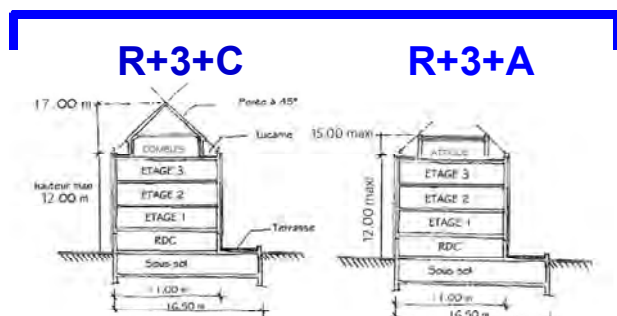
Le projet s'appuie en premier lieu sur la préservation et la réhabilitation de deux bâtiments patrimoniaux permettant de créer un cœur de quartier identitaire, restant ancré dans l'histoire des lieux. Il s'agit d'un bâtiment de type longue, créant une inflexion vers le cœur d'îlot, et du bâtiment principal et central de l'Auberge.

Les deux bâtiments conservés

A l'angle des rues, un nouvel immeuble R+ 2 + A (indiqué D2 sur le schéma d'orientation) viendra s'accoler à l'auberge après démolition de deux bâtiments anciens de faibles gabarits. Il s'implantera en léger recul depuis les rues afin à la fois de valoriser le bâtiment ancien et d'élargir l'espace public pour permettre l'aménagement du carrefour (étude en cours sous la maîtrise d'ouvrage de Rennes Métropole). Cette opération pourrait permettre à l'auberge de se moderniser en s'étendant au rez-de-chaussée de la construction nouvelle. Une activité nouvelle pourrait prendre place dans l'autre bâtiment ancien réhabilité.



Gabarits illustratifs et image de référence



Plus à l'ouest, une nouvelle parcelle (indiquée D1 sur le schéma d'orientation) pourra être redessinée. Sa profondeur permettra de construire en « double rideau ». Il s'agira là de marquer le front urbain de ce pôle de quartier par une construction R+3+A tel que souhaité dans le projet communal inscrit au PLUi. Reprenant d'abord l'alignement de la rue Nationale, celle-ci se réorientera pour créer la perspective sur l'ensemble de la façade de la longue réhabilitée. La construction en fond de parcelle sera moins haute : R+2+C.

En milieu de front urbain, coté rue Nationale, autour des bâtiments anciens, il est souhaité une ouverture, afin de permettre de créer un espace public dans la profondeur, avec accès, parkings et terrasses en lien avec les activités des rez-de-chaussée. Des espaces à dominante piétonne accompagneront les activités

existantes ou à implanter à cet endroit, marquant les usages extérieurs, valorisant le bâti et marquant un effet de seuil à la rue Nationale.

Cette profondeur permettra d'accéder d'abord à un parking public d'une vingtaine de places et à un petit espace vert de quartier. Selon les besoins locaux, des jardins partagés pourraient y prendre place. Un chemin piéton est prévu à cet endroit. Il pourra se prolonger ultérieurement pour rejoindre la rue Duguesclin.

Les formes urbaines proposées le long de la rue Duguesclin (D3 sur le schéma d'orientation) s'inséreront dans un environnement bâti plus resserré avec des hauteurs moins importantes que le long de la rue Nationale (semi-collectif en R+1+C). L'organisation bâti rappellera l'esprit de "village" de cette rue et l'organisation des anciennes fermes : implantations Est-Ouest avec des pignons s'accrochant à la rue, façades orientées Sud et cours jardinées. L'organisation favorisera un espace de rencontre central en appui de la trame verte existante. Les accès se feront au nord et au sud par des voies existantes réaménagées.

R+1+C **R+1+A**
12 00 max



Gabarits illustratifs et image de référence



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : formes urbaines



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : accès véhicules et continuités piétonnes et cycles

3. Le secteur Centre-ville/Beaumanoir (📍)

🔄 Rappel du programme urbain attendu

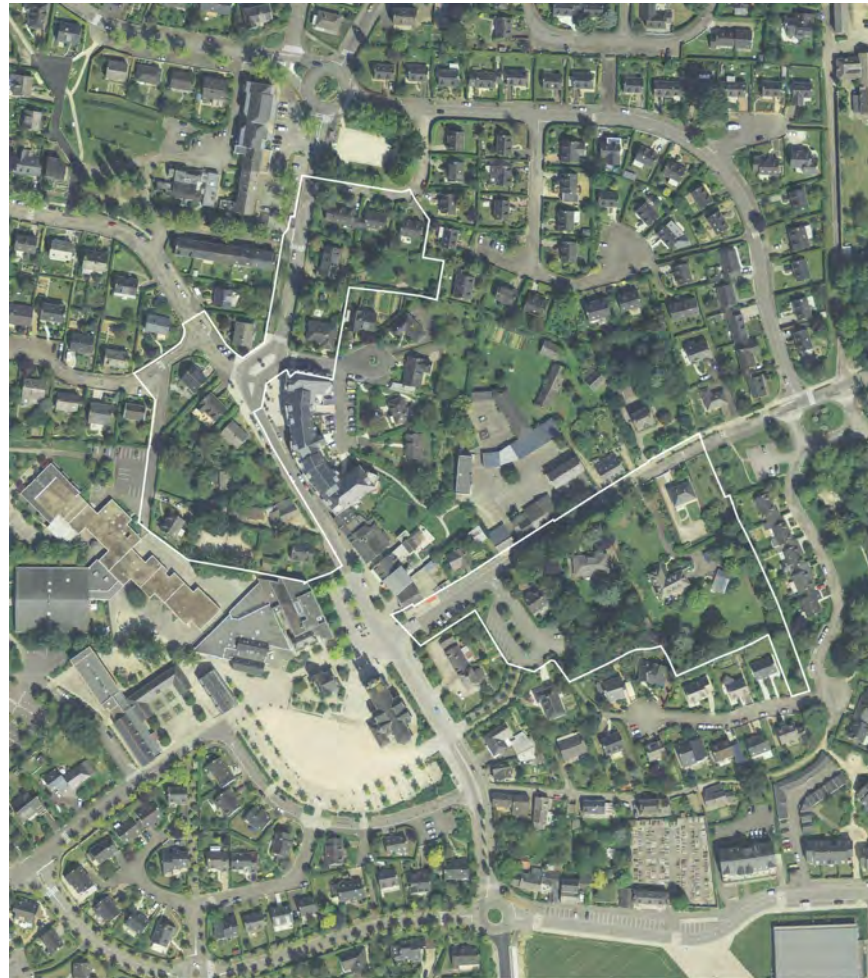
- 130-140 logements environ en collectif
- 10-15 logements environ en semi-collectif
- 3-4 logements individuels denses environ (opération groupée)
- Au total, 150 logements environ
- 1000 m² environ pour des activités de commerce ou de services

🔄 Le projet : une dimension nouvelle pour le centre-ville

Le projet de ZAC poursuit l'objectif de la restructuration du centre-ville par le renouvellement urbain sur un tissu pavillonnaire peu dense et ainsi marquer davantage la centralité par un bâti plus haut, des espaces publics plus larges et mieux délimités, et des usages intensifiés.

La ZAC confortera le dynamisme du centre de Thorigné-Fouillard et participera à son extension par le développement d'une offre nouvelle, adaptée et diversifiée de logements au plus près des commerces, services et équipements (objectif d'une densité de population suffisante dans un rayon piétonnier de 500m pour renforcer le commerce et asseoir la centralité).

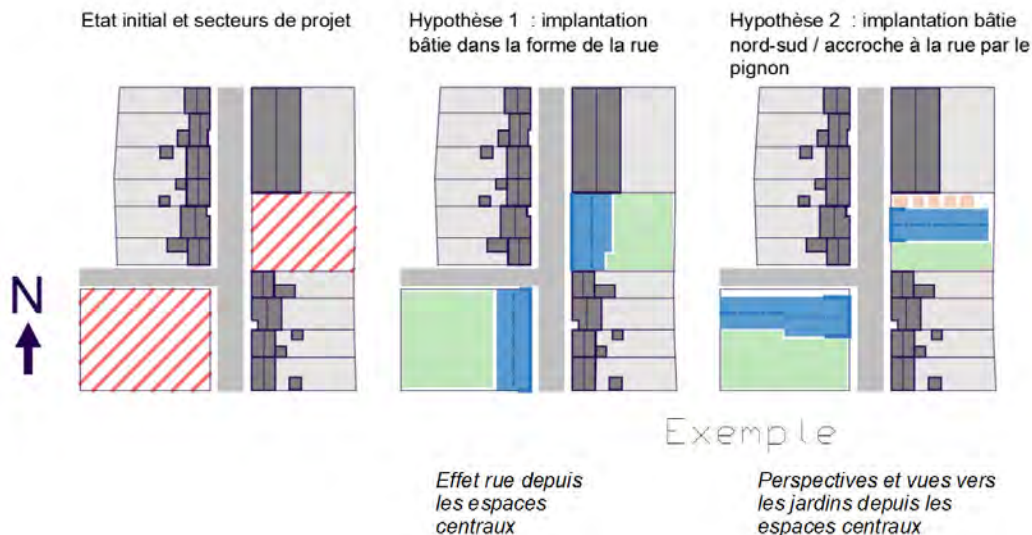
Schéma illustratif des orientations d'urbanisme du projet de ZAC pour le secteur Centre-Ville/Beaumanoir (2)



Etat initial et périmètre d'intervention



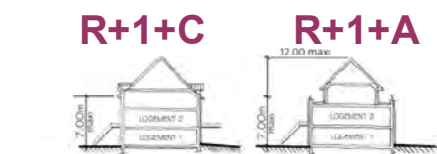
Ainsi, de nouveaux fronts urbains seront créés de part et d'autre de la rue Beaumanoir (secteurs C1 et C2 sur le schéma d'orientations) et sur la rive Sud de la place de Bretagne dans des gabarits allant du R+2+A à R+3+A en lien avec les équipements centraux et face aux immeubles existants. Toutefois ces implantations proposeront un rapport différent à la rue comparativement à celles d'un bourg traditionnel avec maisons ou immeubles à l'alignement (hypothèse 1 du schéma ci-après). L'objectif recherché est une implantation majoritairement Nord-Sud avec une accroche à la rue Beaumanoir par les pignons permettant ainsi de créer un jeu d'ouvertures visuelles qui pourront être des places, des jardins, des chemins,... (hypothèse 2 du schéma ci-après).



Cette hypothèse permet aussi de proposer les meilleures orientations (Nord-Sud) pour le bâti et de profiter de l'énergie gratuite du Soleil.



Gabarits illustratifs et images de référence



Sur des épaisseurs aménageables de dimensions moins importantes en C1, des logements semi-collectifs R+1+A viendront gérer la transition morphologique avec le tissu bâti environnant composé de maisons individuelles.

Ces constructions respecteront le principe pré-établi d'orientation Nord-Sud et de pignon marquant la rue Beaumanoir.

Gabarits illustratifs et images de référence

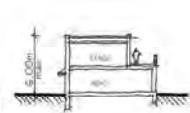
Dans le même esprit, 3-4 maisons de ville (R+C ou R+1+C) pourraient occuper la profondeur de l'îlot C1

L'îlot C1 favorisera une continuité verte venant prolonger l'allée du Marché plantée d'arbres d'alignement, et être un relais écologique en lien avec les fonds de jardins voisins très arborés.

R+1+C



R+1



Gabarits illustratifs et images de référence



L'aménagement des abords de la rue Beaumanoir proposera également un espace public plus généreux, un élargissement des limites de la rue, à la fois pour favoriser la vie économique et sociale de la rue Beaumanoir et pour formaliser un tronçon d'une continuité piéton-cycle nouvelle nord-sud, pour mettre en lien le centre-ville avec le pôle du Bocage, tel que préconisé par l'étude de développement commercial. Des perméabilités piétons-cycles dans un sens Est-Ouest seront également réalisées en lien avec l'allée du Marché et les équipements scolaires et sportifs des Prés Verts.

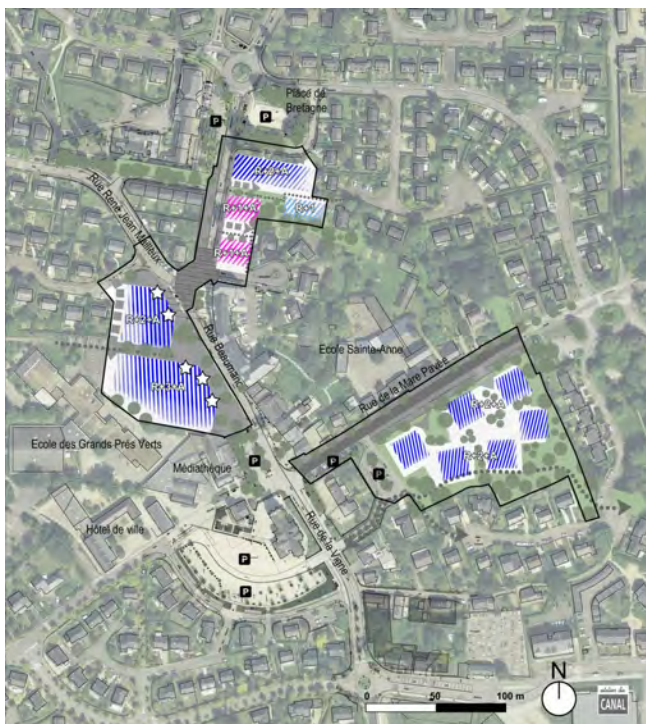


Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : formes urbaines et trame verte

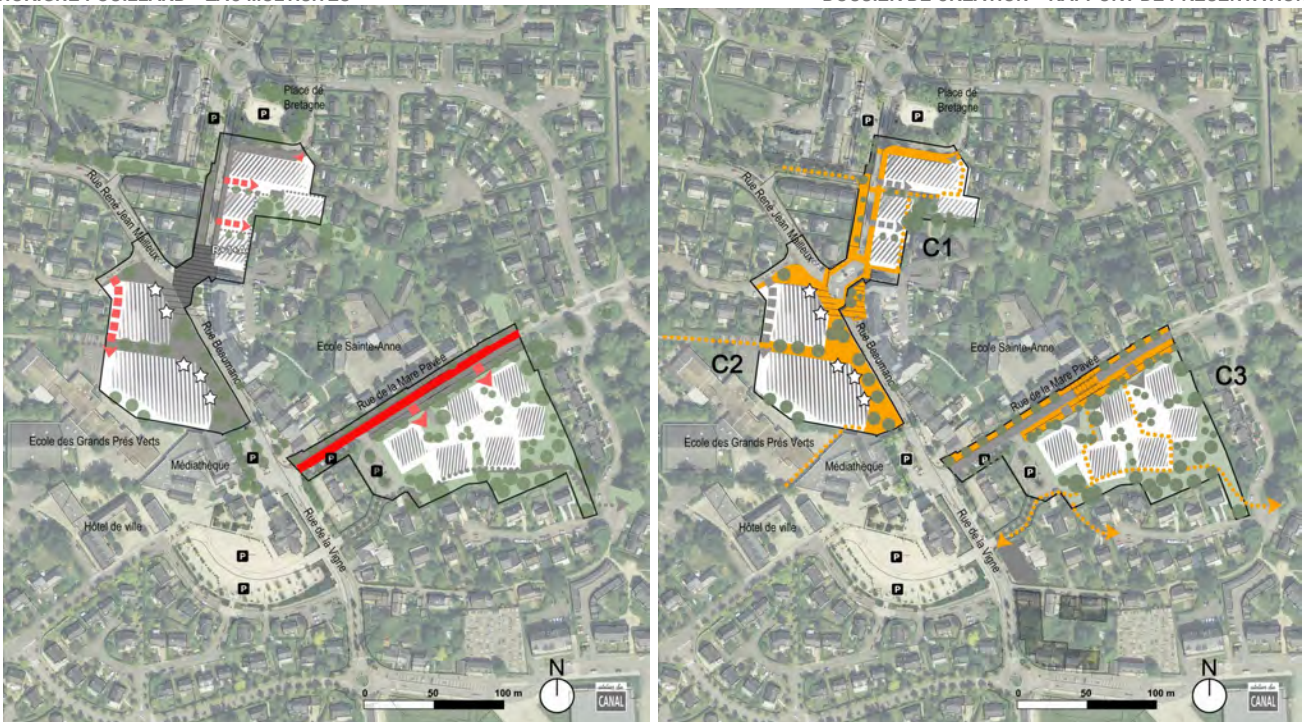
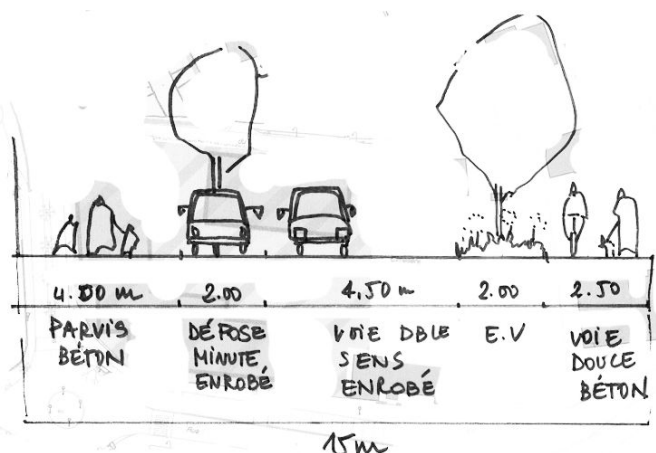


Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : accès véhicules et continuités piétonnes et cycles

Côté rue de la Mare Pavée, le paysage et l'ambiance des parcelles et de la rue invitent à proposer des formes d'habitat denses intégrées à cet environnement arboré. Ainsi, s'implanteront, de manière non ordonnée et espacée, des petits collectifs en R+2+A dans l'esprit "vivre dans un parc".



Le réinvestissement urbain au Sud de la Mare Pavée permettra d'en décroisonner ses limites en l'élargissant et la rendant plus confortable pour les piétons, les cycles et les usagers de l'école Sainte-Anne (parvis, traversée et stationnement minute). Au stade du dossier de création, il est également envisagé de mettre cette voie à double sens (actuellement en sens unique Est > Ouest) pour favoriser la fluidité des entrées sorties à l'aune de la création d'une soixantaine de logements à cet endroit. Toutefois cette disposition reste à étudier en phase réalisation car le sens unique présente un caractère sécurisant pour le fonctionnement de la dépose des enfants à l'école.



Profil indicatif pour l'aménagement de la rue de la Mare Pavée au droit de l'entrée de l'école

4. Le secteur de la Réauté (3)

➤ Rappel du programme urbain attendu

- 500-550 logements environ en collectif
- 230-250 logements environ en semi-collectif
- 300-350 logements individuels denses environ (opération groupée)
- 3-4 logements réhabilités dans l'ancienne ferme de la Petite Réauté
- Au total, 1050 logements environ
- Environ 3,5 ha pour équipements publics, dont 1 salle polyvalente et 1 nouveau groupe scolaire

➤ Le projet : habiter le bocage

Comme présenté dans les orientations générales, le projet s'appuiera et mettra en valeur les caractéristiques emblématiques du site de la Réauté : la maille bocagère encore bien présente et certaines ouvertures visuelles cadrées par les haies.

Dans l'ensemble, les trames vertes et bleues seront donc préservées, prolongées et aménagées dans une logique de corridors écologiques. La Réauté permet de connecter les espaces verts/naturels entre eux (notamment depuis le quartier de la Vigne) et avec l'environnement immédiat (campagne, le vallon des Pélerins,...).

Le végétal aura une place particulière à l'intérieur des quartiers avec la préservation, la valorisation ou la création d'une **trame verte constituante et structurante** pour le cadre de vie. L'idée générale sera **d'allier densité urbaine et quartier vert** en s'appuyant sur le patrimoine bocager existant et de le renforcer dans une logique de continuités paysagères et écologiques. Une **trame verte secondaire** prolongera les linéaires bocagers existants et s'appuiera sur les liaisons douces et les abords des voies structurantes (noues ou talus bordés d'arbres d'essences bocagères).



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : trame verte

La quasi-totalité des haies sera donc préservée et renforcée dans le cadre de l'aménagement de bandes paysagères publiques. Des plantations nouvelles y seront réalisées pour prolonger les continuités manquantes. Les arbres vieillissants seront renouvelés au cas par cas sur le long terme. Certaines portions de haies seront toutefois interrompues ponctuellement pour le passage de voies nouvelles.

Cette trame verte renforcée créera un « **damier** » **bocager** à l'intérieur duquel s'inséreront les constructions nouvelles. C'est elle qui façonne le paysage du futur quartier. Elle le découpe en îlots de taille homogène et crée une alternance régulière et équilibrée d'espace de nature de proximité et d'espaces construits s'adaptant à cette organisation.

Le relief est aussi valorisé. D'abord, les constructions et les voies s'y adaptent. Puis, le talweg sera aménagé tel un **grand espace vert central** cumulant les fonctions de gestion hydraulique, de continuité écologique avec le vallon des Pellerins et la campagne, et d'usage multiple pour les habitants du quartier et de la ville. La zone humide repérée sera intégrée et valorisée dans le cadre de l'aménagement de cet espace.

L'idée sera d'y proposer des lieux diversifiés, animés, éducatifs et ludiques permettant **de multiples usages et favorisant le lien social et la convivialité** (espaces de jeux pour les enfants, espaces d'animation culturelle, lieu pédagogique autour de la biodiversité, présence de bancs, de tables, points de vue, jardins familiaux et/ou des jardins partagés,...). Un parcours de sports et loisirs pourrait voir le jour dans ces espaces et au delà : principe d'un ou plusieurs itinéraires permettant de relier les différents espaces verts de la ville. Il s'agira également de s'appuyer sur les **dispositifs de gestion des eaux pluviales** pour qu'ils apportent une valeur ajoutée paysagère permettant ces usages multiples. Le parcours de l'eau pourra être mis en valeur dans des aménagements au caractère naturel.

Les photographies présentées pages suivantes illustrent les ambiances et les usages souhaités de cet espace.



Ambiances naturelles



Usages possibles de l'espace vert central

Schéma illustratif des orientations d'urbanisme du projet de ZAC pour le secteur de la Réauté (9)



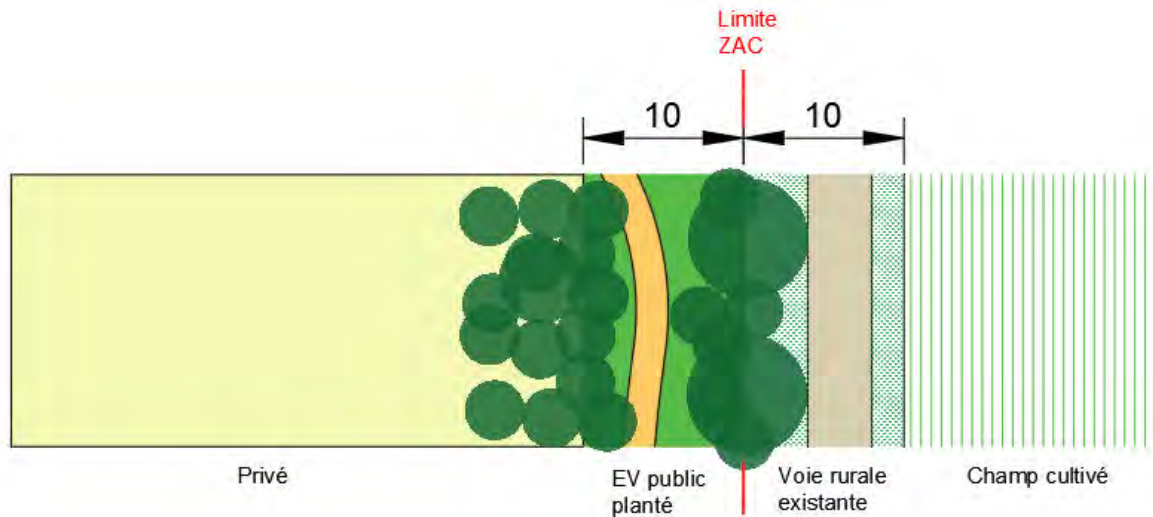
Etat initial et périmètre d'intervention



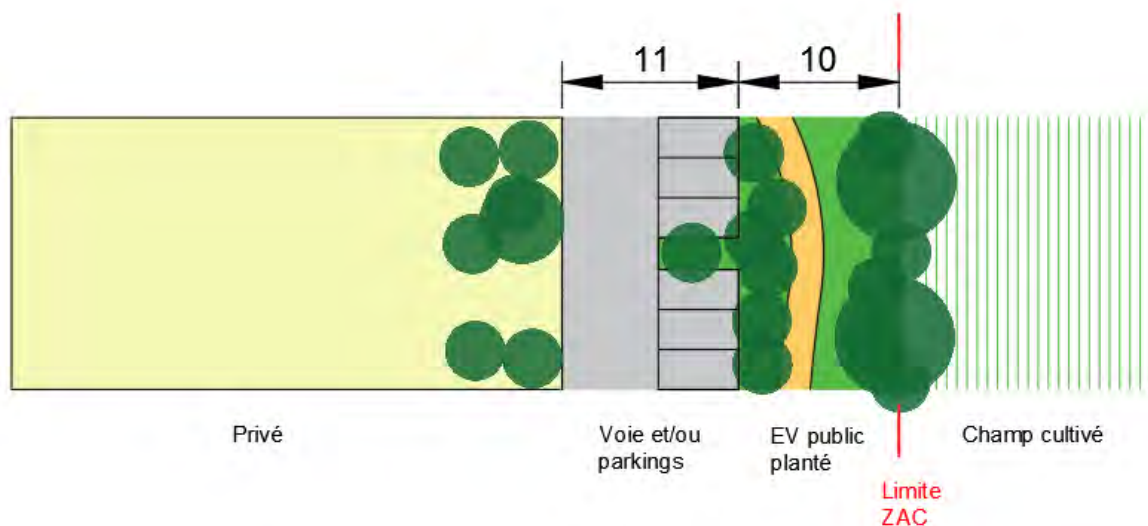
Il sera également prévu des zones "tampons" entre l'urbain et les champs cultivés, représentant une bande de 20 m par rapport aux limites des parcelles cultivées voisines en application d'un principe d'éloignement vis-à-vis de zones susceptibles d'être traitées par des produits phytosanitaires.

Cette bande de 20 m pourra se réaliser selon les deux cas de figure suivants :

- Un éloignement existe déjà du fait de l'existence d'un chemin, d'une haie existante ou d'un chemin : réalisation d'un espace vert public planté (strates arborées et arbustives) sur une largeur permettant d'atteindre 20 m au total



- Le champ cultivé jouxte la ZAC : réalisation d'un espace vert public planté (strates arborées et arbustives) et d'une zone destinée aux véhicules (exemple : voie de desserte + parking)



Transition espaces agricoles/espaces à urbaniser

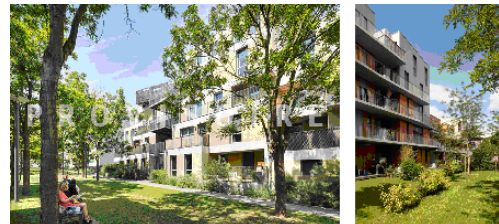
Les principes de composition et d'organisation des espaces bâtis s'appuient avant tout sur une mise en valeur des grandes lignes décrites ci-avant et une structuration des boulevards urbains avec une attention sur l'équilibre des formes urbaines avec les quartiers proches et une intégration au paysage existant qui présente deux façades : une façade urbaine et une façade campagne. Fort de ces constats les répartitions bâties respectent les principes suivants :

- Structuration des espaces publics les plus importants par des formes collectives ou semi-collectives, le long de l'avenue Galery, la rue du Tertre Rouge, les voies principales à créer aux entrées du quartier mais également aux abords des futurs équipements publics, du "grand espace vert central" et des immeubles R+2+A à R+3+A de la ZAC de la Vigne
- La programmation de formes intermédiaires et d'habitat individuel dense aux abords de la ferme de la Grande Réauté et du hameau du Tertre Rouge, reproduisant une ambiance de hameau, ou en transition entre les formes collectives et individuelles
- Des formes urbaines de faibles gabarits (R+C ou R+1+A) à proximité immédiate des habitations voisines existantes ou en lien plus direct avec la campagne.

Le projet réserve un espace dédié à la réalisation de nouveaux équipements publics : groupe scolaire, salle multisports et autres équipements à définir à plus long terme. Son positionnement est stratégique, à la fois proche du centre-ville, au coeur des quartiers les plus récents (La Vigne, Les Ruelles) ou à venir (le secteur de la Réauté dans le cadre de la ZAC) et constitue un point de rééquilibrage des équipements vers l'Est de l'agglomération, peu pourvue. Il sera également très proche du pôle d'équipements, salle de la Vigne et des Ateliers de la Morinais (salles pour associations). Il sera à cet endroit très accessible car au contact des boulevards "urbains" (notamment les avenues Galery, des Landelles ou la rue des Moulins), ce qui facilitera les déplacements liés à la vie des écoles en répartissant de manière plus harmonieuse qu'aujourd'hui les flux de circulation, le matin notamment, et bien reliés par le réseau de liaisons douces. Il pourra également être desservi directement par le bus. Cette zone d'équipements sera "poreuse" : elle permettra les continuités vertes et les cheminements piétons et cycles. Enfin, il constituera un coeur inter quartier vivant, où la ville mérite, à son pourtour, d'être plus dense.



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : formes urbaines

R+ 1 ou R+1+C**R+2+A ou R+3+A****R+1+A****ou****R+1+C***Gabarits illustratifs et images de référence*

Le quartier proposera de nombreux axes de circulations douces se greffant correctement ensuite aux chemins existants. Ils suivent pour la plupart la maille bocagère valorisée par des espaces verts en long. Les voies principales seront également accompagnées d'un espace piéton-cycle protégé de 3 m. Ce réseau assurera aussi bien les fonctions de déplacements quotidiens vers les lieux scolaires, les lieux de travail ou les arrêts de bus, que des fonctions plus récréatives pouvant se prolonger vers les chemins de campagne ouverts au public. Les voies cyclables s'intégreront au plan vélo de Rennes Métropole. Il s'agira également de relier de manière rapide le terminus de la ligne b du métro qui s'arrête à Cesson-Via Silva en se reconnectant à la voie du réseau vélo express en projet. Pour cela, le quartier se connectera à un itinéraire cyclable parcourant la limite sud de la ville composée d'une liaison existante et une autre à venir dans le cadre de la réalisation de la voie de contournement sud-ouest.

Les équipements publics verront s'élargir l'espace public piéton au droit de leur entrée, tel que présenté sur le schéma ci-après le long d'une voie nouvelle.



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : continuités piétonnes et cycles



Les chemins de traverse et le bocage

Du point de vue de la voirie, la ZAC prévoit la desserte du secteur de la Réauté par des voies nouvelles qui seront créées à partir de l'avenue Galery (trois points d'accès) et de la rue du Tertre Rouge (un point d'accès) sans traverser le hameau du même nom.

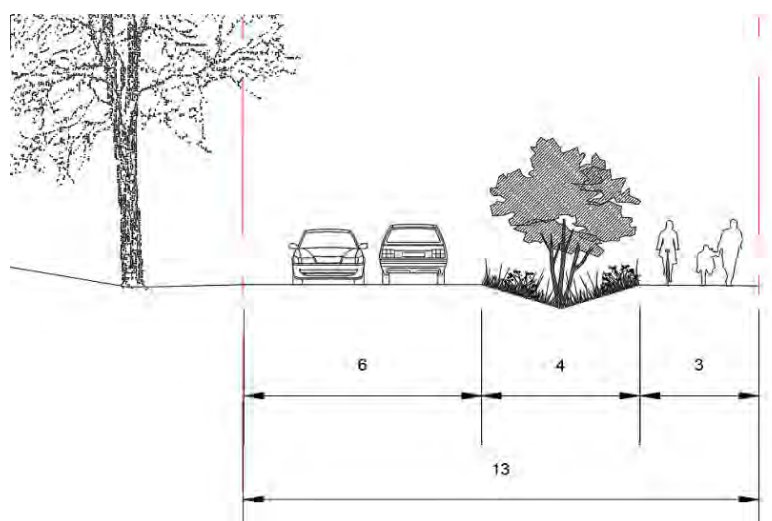


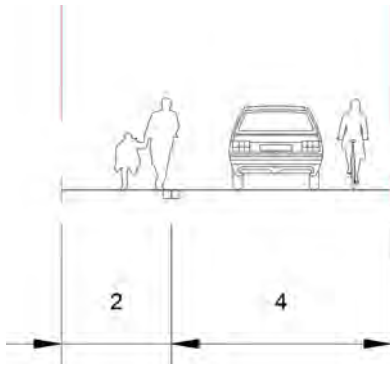
Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : voies principales et accès pour voie secondaire (desserte locale)

Ces voies conçues pour une circulation fluide des véhicules dans le quartier présenteront un gabarit de 6 m pour la partie roulante. Elles seront accompagnées de chemins piétons-cycles séparés (par une noue, une masse arbustive ou du mobilier urbain adapté) de 3 m de large.

Elles seront adaptées au passage d'un bus si ce choix était fait à plus long terme par l'autorité organisatrice des transports, Rennes Métropole.

Profil indicatif pour l'aménagement des voies principales de la Réauté



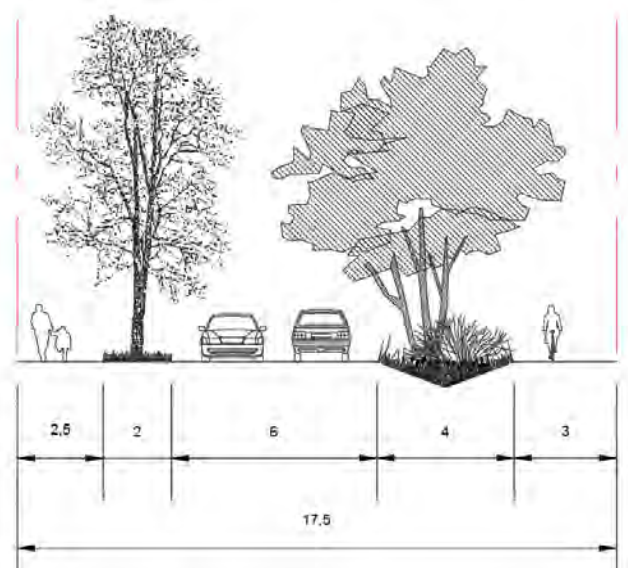


Une "boucle" complète desservira uniformément le quartier. S'y grefferont des dessertes plus locales vers les secteurs de logements. Elles sont indiquées par des flèches sur les schémas. Cela ne veut pas dire que ces voies se terminent en impasse. Leur profil, beaucoup plus étroit, applique le principe de voie partagée, priorisant le déplacement des piétons, des vélos avant celui des véhicules motorisés. Ces voies verront leur vitesse limitée à 20 km/h.

Profil indicatif pour l'aménagement des dessertes locales

L'avenue Galery sera également réaménagée sur sa rive Est. Elle conservera sa largeur de chaussée, qui permet actuellement le passage des bus, et sera élargie côté ZAC pour créer à la fois une frange paysagère nouvelle de 4 m, gérer les eaux pluviales (noue) et créer une liaison douce de 3 m.

Le carrefour avec l'avenue Hubert Curien sera également reconfiguré pour gérer de manière plus optimale l'insertion des voies et la giration des bus.



Profil indicatif pour l'aménagement de l'avenue Galery

D. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR OU EN PROJET

1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes

Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle du Pays de Rennes avec une planification s'étalant sur 15 ans.

Le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015.

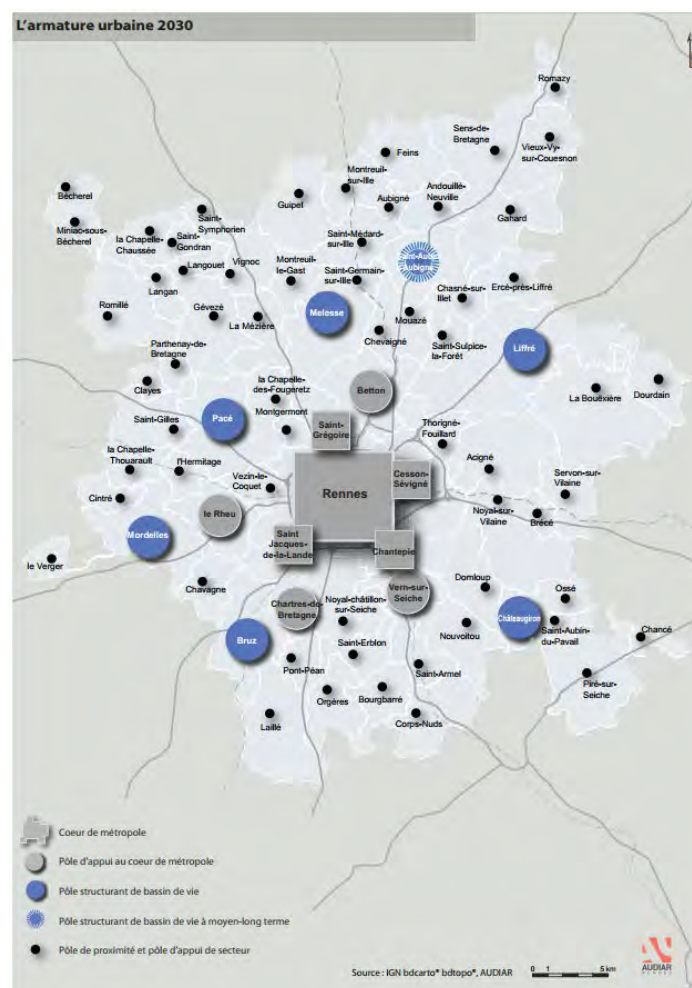
La stratégie déclinée dans le projet de territoire et notamment son **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) exprime la vision partagée des acteurs du territoire pour les 15 ans à venir. Le PADD se décline autour de trois ambitions pour le Pays de Rennes :

- un Pays "Ville Archipel" ; une organisation pertinente du territoire,
- un développement assumé soutenable et sobre,
- un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale moteur pour la région Bretagne.

Les ambitions du PADD sont retranscrites et reprises dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et différenciées en considération de l'armature du SCoT.

➤ Un Pays "Ville Archipel" : une organisation pertinente du territoire

L'organisation de l'armature urbaine



l'armature urbaine du SCoT du Pays de Rennes

Dans l'armature du SCoT, Thorigné-Fouillard est définie comme un pôle de proximité à l'échelle du Pays. A ce titre, la commune complète le maillage urbain et organise le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Le SCoT permet une croissance démographique permettant de maintenir et développer l'offre de commerces de la commune, ses services et équipements nécessaires aux besoins de ses habitants.

Compatibilité de la ZAC

Le projet programme environ 1300 nouveaux logements qui doivent permettre à la fois d'assurer l'effort de construction lié au desserrement des ménages, mais également d'accueillir de nouveaux habitants. De ce fait, la ZAC participera à la croissance de la population de la commune. De plus, la mise en place d'une emprise foncière pour l'implantation à moyen/long termes de nouveaux équipements publics à La Réauté, notamment une salle polyvalente et un nouveau groupe scolaire ainsi que la possibilité de créer des surfaces d'activités sur les sites en renouvellement urbain, accompagnent ce développement démographique et répondent aux attentes des résidents actuels.

L'organisation commerciale du territoire

Dans les pôles de proximité, la fonction commerciale de proximité a vocation à être confortée pour une réponse aux besoins de leur population dans les centralités définies dans les PLU. Au sein de cette centralité, les développements sont libres en lien avec les besoins courants de la population et les besoins occasionnels limités et dans le respect des équilibres entre centralités.

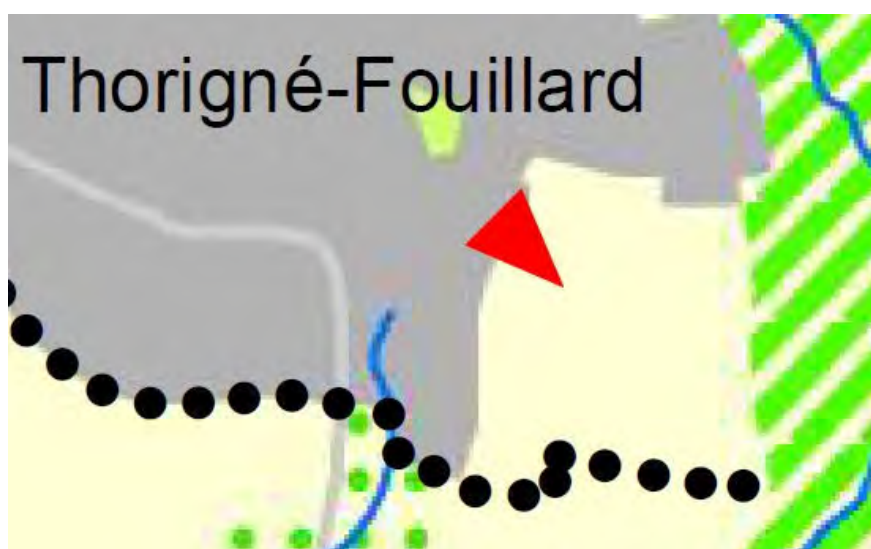
Compatibilité de la ZAC

Le projet prévoit la possibilité de construire environ 1500 m² de surface de plancher dédiés à l'armature commerciale actuelle (extension de l'auberge rue Nationale par exemple) et implantation de nouvelles activités complémentaires aux existantes.

De même, la restructuration des espaces publics favorisera la vie économique présente en centre-ville.

Les principes paysagers de la ville archipel

La carte ci-dessous du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT repère une limite paysagère de développement au nord, à l'ouest et au sud de l'espace urbanisé. Cette limite est "infranchissable" par les secteurs d'extension urbaine.



gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

Compatibilité de la ZAC

Sur le site de La Réauté, le projet prévoit une urbanisation en extension urbaine qui ne franchit pas la limite paysagère figurant au DOO.

➤ Un développement assumé, soutenable et sobre

La préservation des espaces agronaturels

Afin de donner une lisibilité foncière à moyen terme aux exploitations, les extensions urbaines ne pourront se faire qu'en continuité urbaine et doivent être contenues afin d'éviter une consommation excessive des espaces agricoles et naturels.

Compatibilité de la ZAC

Le schéma d'aménagement de La Réauté et notamment sa trame viaire principale permettent, par des continuités de voiries existantes, d'accrocher le nouveau quartier au tissu urbain actuel. Ainsi ce ne sont pas deux entités qui se font face, il y a une véritable continuité urbaine, contenue dans la zone à urbaniser du PLU autorisée par le SCoT.

Les franges urbaines avec l'espace agricole sont travaillées de manière à adoucir la transition entre les entités urbaines et rurales.

Biodiversité et capital environnemental

Les maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement et d'urbanisme devront identifier et protéger, dès la conception de leur projet, toutes les zones humides et cours d'eau. Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée et dans le respect des dispositions des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), à faire disparaître ou à dégrader le fonctionnement de zones humides et cours d'eau, des mesures compensatoires devront être prises.

A l'intérieur de zones urbanisées, la perméabilité écologique doit être recherchée par la préservation, le rétablissement ou la création des continuités naturelles.

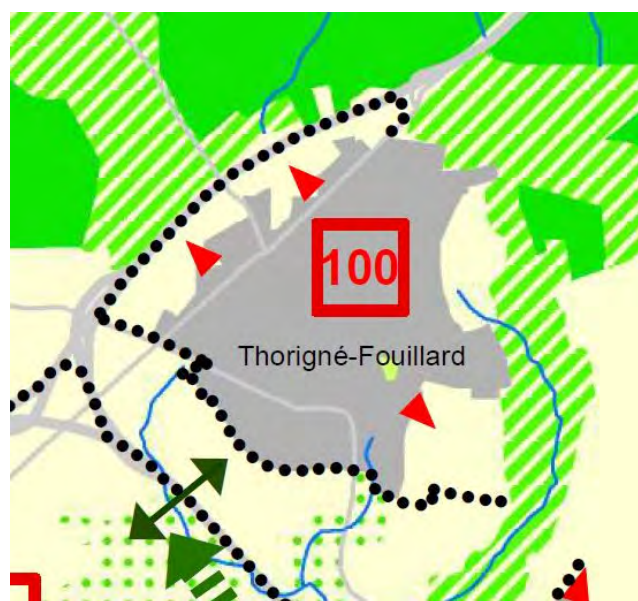
Compatibilité de la ZAC

Le schéma d'aménagement du site de La Réauté préserve les éléments structurants de la trame verte et bleue et de la biodiversité.

Ainsi, la zone humide située au cœur du site est préservée et mise en valeur, faisant partie intégrante d'un espace vert plus grand qui participe au cadre de vie du quartier. Aucun équipement, mobilier, ni terrassement n'est prévu sur cette parcelle.

Les haies bocagères existantes sont également conservées.

Limiter la consommation des espaces agro-naturels



la gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés du Pays de Rennes

Les secteurs d'extensions urbaines possibles des communes sont indiqués par des flèches de direction, en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales. Les directions qui ne sont pas indiquées ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle.

Compatibilité de la ZAC

Le périmètre de la ZAC en extension urbaine est contenu dans le périmètre de la zone à urbaniser définie dans le PLU, qui respecte les prescriptions du SCoT en terme de surface et de localisation pour la commune de Thorigné-Fouillard.

Au regard des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et afin d'assurer une urbanisation de qualité et dans un souci d'économie du foncier, l'urbanisation nouvelle devra prendre en compte simultanément deux objectifs qualitatifs : la diversité typologique des formes urbaines et l'utilisation du potentiel de renouvellement urbain.

Compatibilité de la ZAC

La ZAC prévoit deux sites en renouvellement urbain qui participent à la limitation des extensions urbaines sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. De plus, les formes urbaines variées tendent vers une intensification par rapport à ce qui existe sur la commune, optimisant ainsi le potentiel de densification.

L'optimisation des déplacements

Pour les liaisons de périphérie à périphérie, la question ne se résume pas aux seuls transports collectifs comme seule alternative à la voiture telle qu'on la connaît aujourd'hui. Il s'agit avant tout d'ouvrir les territoires à la diversité des services de mobilité. Par exemple, le vélo, le transport à la demande, le co-voiturage disposent d'un potentiel dans les déplacements de courtes distances en centre-ville mais aussi dans les couronnes périurbaines.

A l'échelle des communes, les projets urbains sont conçus de telle sorte que :

- les modes actifs soient favorisés avec la volonté de les rendre les plus attractifs possibles et sûrs pour les déplacements quotidiens, à l'échelle communale ou du quartier, notamment en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation et à leurs stationnements. Ces réseaux relient notamment les secteurs d'habitat, de services, de commerce et les secteurs de loisirs ;
- les réseaux de modes actifs soient connectés les uns aux autres et avec les transports en commun.

Compatibilité de la ZAC

la Ville s'est engagée dans le cadre des études préalables de la ZAC à élaborer un schéma directeur "liaisons douces" à l'échelle de l'agglomération visant à favoriser l'utilisation des liaisons existantes et à programmer de nouveaux équipements.

Par ailleurs dans le cadre de la ZAC, une réflexion sera menée sur la sensibilisation aux modes de déplacements alternatifs, en particulier le vélo électrique, auprès des nouveaux habitants.

La priorité sera donnée aux aménagements de voirie permettant de sécuriser la pratique des modes doux. Ainsi, les nouvelles continuités douces des trois sites seront reliées aux liaisons existantes, nombreuses sur la commune.

Sur le secteur de La Réauté, le schéma d'aménagement a été structuré de manière à privilégier et sécuriser les déplacements à vélo ou à pied le plus directement possible vers les principaux pôles d'attractivité intra ZAC ou existants ainsi que vers les arrêts de bus. La voirie primaire du secteur sera calibrée pour recevoir, le cas échéant, une ligne de bus avec arrêt. Une liaison douce de 3m de large sera créée le long de l'avenue Pierre Galery côté ZAC. Enfin des abris à vélo seront envisagés au stade des études techniques du dossier de réalisation, en particulier au droit des équipements de La Réauté.

Vers un territoire "bas carbone"

Les documents locaux d'urbanisme et les opérations de construction/projets d'aménagement veilleront à :

- optimiser le plan masse des opérations pour favoriser une bonne orientation du bâti (intempéries, ensoleillement, utilisation des énergies renouvelables, etc.) ;
- ne pas empêcher l'utilisation de modes constructifs innovants ainsi que de matériaux écologiques et sobres en « énergie grise » sauf dans le cas de justifications patrimoniales ou paysagères ;
- inciter au recyclage des eaux pluviales (solutions collectives et/ou individuelles).

Compatibilité de la ZAC

Sur les trois sites, le projet prévoit un schéma d'aménagement privilégiant l'orientation nord-sud des bâtiments. De même et plus particulièrement sur La Réauté, le schéma d'aménagement prévoit une gestion alternative des eaux pluviales, avec une coulée verte principale, la préservation de la zone humide mais également à l'aide d'ouvrages à ciel ouvert sur l'espace public, de type noues le long des voiries.

La préservation des ressources et la prévention des risques

Dans la conception de leur aménagement, les nouvelles opérations d'aménagement favorisent les techniques qui retiennent et ralentissent le ruissellement de l'eau.

Pour garantir le bon fonctionnement des stations d'épuration, la part des eaux pluviales rejetées dans le réseau doit être la plus réduite possible. À cet effet, dans les nouvelles opérations d'aménagement, la part du sol imperméabilisé doit être limitée et la récupération des eaux de pluie doit être encouragée.

Compatibilité de la ZAC

Les deux secteurs en renouvellement urbain, obligent à une certaine densification. Toutefois, leur schéma d'aménagement prévoit la préservation d'espaces paysagers qui sont importants pour apporter la nature en ville et gérer les eaux pluviales. Cette gestion devra se faire également lors de la réalisation de la ZAC, en végétalisant au maximum les futures constructions et aménagements (toitures et façades végétalisées, stationnement perméable, etc.).

Sur le site de La Réauté, nu de toute construction, il est plus facile de gérer les eaux pluviales. Aussi, le schéma d'aménagement propose de larges espaces publics à cet effet. La gestion des eaux de pluie pourra également être réalisée au sein des parcelles privées afin de limiter les rejets sur l'espace public.

➤ Un Pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteur pour la Bretagne**L'organisation de l'offre en logements**

La construction de logements doit en priorité satisfaire aux objectifs suivants :

- accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre à des besoins mal couverts, notamment en accroissant et en diversifiant le parc de logements ;
- privilégier la qualité des opérations d'urbanisme, des logements et du cadre de vie ;
- favoriser l'amélioration du parc existant ;
- encourager de nouvelles formes d'habitat en redynamisant les quartiers d'habitat social ;
- développer l'habitat en lien avec les autres politiques de développement, en particulier celle des déplacements et notamment des transports en commun, et celle des bonnes pratiques environnementales.

Par ailleurs, les nouvelles opérations d'aménagement et de construction garantissent une part de production de logements adaptés aux personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite, couplée à certains critères de proximité aux services et commerces, d'accessibilité et de desserte en transports en commun.

Compatibilité de la ZAC

La programmation du nombre de logements sur les deux sites tient compte d'une diversité des typologies. Les formes urbaines seront ainsi diversifiées (maisons individuelles, maisons groupées, collectifs) et les tailles de logements seront adaptées pour répondre aux besoins de l'ensemble du parcours résidentiel des ménages et des habitants. La taille des lots libres variera afin d'offrir un large choix, aux futurs acquéreurs, en fonction de leur possibilité d'investissement.

Pour créer une mixité sociale, la ZAC proposera une offre de logements favorisant la mixité sociale et la fluidité des parcours résidentiels.

2. Le Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole

Le Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole (PLH) a été approuvé en conseil métropolitain le 17 décembre 2015, pour une application sur les années 2015-2020.

Il définit un scénario de développement pour le territoire de l'EPCI en terme d'habitat. Aussi, plusieurs orientations sont retenues :

- garder le cap quantitatif et qualitatif en faisant preuve de souplesse et de réactivité,
- différencier les objectifs et la programmation selon les territoires,
- compléter les produits aidés par le développement de produits régulés,
- veiller aux conditions de l'attractivité des parcs existants,
- se fixer une obligation de résultat pour le logement et l'hébergement des publics les plus en difficulté,
- évaluer le retour sur investissement des aides publiques à l'habitat.

On peut notamment retenir pour Thorigné-Fouillard les objectifs suivants :

- Une densité minimale à respecter de 25 log/ha (reprise du SCoT)
- Un objectif de production de logements fixé à 90 logements par an soit 5400 logements sur la durée du PLH avec cette répartition :
 - 40% de logements en accession libre,
 - 20 % de produits régulés (PLS, Pinel régulé, etc.),
 - 15% de logements en accession sociale,
 - 25% de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI).

Compatibilité de la ZAC

Comme indiqué précédemment pour les orientations du SCoT, le projet s'appliquera à respecter une densité globale de 35 logements à l'hectare : 32 log./ha pour le site de La Réauté et 60 à 75 log/ha pour les sites Duguesclin/Nationale et Centre-Ville/Beaumanoir.

Le projet sera phasé dans le temps, au-delà de la durée du PLH en vigueur. Toutefois, la programmation étalera la construction des nouveaux logements pour rester dans la dynamique du document actuel avec une production annuelle moyenne d'environ 86 logements.

Enfin, la ZAC projette sur ces sites, la construction de logements sociaux respectant les minimums imposés par le PLH. Ces proportions pourront cependant être revues dans le temps, au fur et à mesure de la redéfinition des objectifs politiques de Rennes Métropole en terme de logements.

3. Le PLUi en vigueur de Rennes Métropole

Le PLUi en vigueur sur le territoire de Rennes Métropole et par extension sur celui de Thorigné-Fouillard, a été approuvé le 19 décembre 2019 après une procédure d'élaboration lancée le 09 juillet 2015 qui poursuivait les orientations / ambitions suivantes :

- une métropole entreprenante et innovante face aux mutations économiques pour favoriser la création d'emplois et d'activités durables, et qui développe des soutiens,
- une métropole accueillante et solidaire qui assure la cohésion et la mixité sociale et vise à garantir le bien vivre ensemble dans un contexte de croissance démographique et de précarisation,
- une métropole écoresponsable et exemplaire pour conforter la qualité de vie en renforçant la cohérence et engager le territoire dans la transition énergétique et écologique,
- une métropole capitale régionale, attractive et entraînante pour renforcer le rayonnement et les coopérations et conforter l'attractivité du territoire breton.

Cette procédure a amené à l'élaboration d'un projet de Ville retranscrit en Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en pièces réglementaires, un règlement écrit et graphique, ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

➤ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD fixe plusieurs orientations liées au renouvellement urbain mais également aux extensions urbaines ou encore à la mixité des usages (habitat, commerces, services, équipements) :

- a - une métropole entreprenante et innovante, au service de l'emploi,
- b - une métropole accueillante et solidaire au bénéfice de modes de vies variés,
- c - une armature urbaine, aux trajectoires multiples, pour structurer le développement et l'aménagement de la métropole en lien avec les sites stratégiques d'aménagement,
- d - une offre de mobilité variée et performante, au service de tous,
- e - des villes compactes / intenses pour favoriser la proximité, la mixité et la sobriété,
- f - valoriser l'armature agro-naturelle pour structurer le développement du territoire,
- g - engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique.

Compatibilité de la ZAC avec le PADD du PLUi

a- les deux sites en renouvellement urbain proposent la création de nouvelles surfaces commerciales pour l'extension d'activités existantes ou l'implantation de nouvelles activités. Ces 1500 m² environ permettent ainsi de préserver les fonctions économiques de la commune. La requalification de l'espace public, notamment par des surfaces supplémentaires dédiées aux piétons conforte également l'attractivité aux commerces déjà en place en centre-ville.

C'est ainsi une mixité fonctionnelle qui est favorisée sur les 3 sites d'études : habitat et activités sur les secteurs Duguesclin/Nationale et Centre/Beaumanoir, habitat et équipement sur le secteur de La Réauté avec une réserve foncière pour l'implantation possible d'une salle polyvalente et d'un nouveau groupe scolaire dans la continuité de la ZAC de la Vigne actuellement en construction.

b- la ZAC proposera une large gamme de logements afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population et de son parcours résidentiel. Ainsi le projet prévoit la construction de logements de typologies différentes, de taille différentes. Si en secteurs de renouvellement l'implantation de collectifs est privilégiée sans interdire des opérations de maisons individuelles groupées denses, le secteur de la Réauté se prête davantage à une mixité entre logements collectifs, logements individuels groupés et lots libres. Dans tous les cas, une mixité sociale et une offre de logements adaptés, notamment aux personnes souffrant d'un handicap, seront recherchées.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 1300 logements. Ceux-ci doivent permettre à la fois d'absorber les effets du desserrement urbain de la population actuelle et à la fois l'arrivée de nouveaux résidents à Thorigné-Fouillard.

c- la ZAC est à la fois en renouvellement urbain et à la fois en extension urbaine. La partie en renouvellement est moins importante, toutefois une densité plus importante y est recherchée. En renouvellement, ce sont ainsi environ 17% des logements qui sont répartis sur 9% de la surface totale de la ZAC. Une intensification urbaine est donc poursuivie dans l'objectif de limiter l'étalement urbain. Le secteur de la Réauté, en extension, se développe sur la superficie de la zone à urbaniser définie dans le PLU qui rentre dans l'enveloppe permise par le SCoT du Pays de Rennes.

d- les 3 sites de la ZAC sont situés à proximité de transports en commun (lignes 50 et 150 express). Ainsi les secteurs Duguesclin/Nationale et Centre/Beaumanoir se trouvent chacun à moins de 150 mètres d'un arrêt de bus. Le secteur de La Réauté est quant à lui situé à 200 mètres d'un arrêt de bus. Cette distance pourrait être fortement réduite avec la création d'un arrêt de bus sur l'avenue Pierre Galery par exemple, ou par la déviation de l'itinéraire de la ligne de bus à l'intérieur de la ZAC (voirie primaire dimensionnée en conséquence).

les modes actifs sont également privilégiés sur l'ensemble de la ZAC avec des schémas d'aménagement conçus pour intégrer des cheminements piétons et cycles optimisés. Des perméabilités urbaines sont ainsi créées pour les modes doux à travers les îlots. Ces raccourcis

permettent de rejoindre plus facilement les espaces de polarités (commerces, équipements) au sein des sites mais également vers les autres quartiers de la ville.

En complément de ces venelles et sentes, les espaces publics le long des voies de circulations sont élargis et aérés, notamment en centre-ville. Ils permettent à la fois une sécurisation des déplacements pour les modes actifs, l'implantation d'un mobilier urbain dédié (arceaux, abris vélos, etc.) mais aussi l'amélioration du cadre de vie et l'ambiance urbaine pour rendre agréable la mobilité douce.

Afin de ne pas encombrer l'espace public, le stationnement résidentiel sera privilégié sur les parcelles privées. Du stationnement public supplémentaire sera cependant prévu pour les commerces et équipements, en privilégiant les poches de stationnement groupées qui seront intégrées à l'environnement, notamment par une végétalisation.

e- Le projet de ZAC, de par ses surfaces en renouvellement urbain, permet une optimisation foncière de l'espace urbain. Ce renforcement du centre-ville de Thorigné-Fouillard s'accompagne d'une certaine densité. Ainsi le projet prévoit entre 60 et 75 log/ha pour les secteurs Duguesclin/Nationale et Centre/Beaumanoir.

Le site de La Réauté, en extension, possède un schéma d'aménagement permettant d'assurer une continuité urbaine cohérente avec le reste de la commune, et notamment les quartiers adjacents de la ZAC de la Vigne et du Tertre Rouge / Les Ruelles.

f- Malgré une densification affichée, le projet de ZAC prévoit sur les trois sites des espaces libres végétalisés. Ceux-ci ont plusieurs fonctions : contribuer au cadre de vie de qualité en apportant des espaces de respiration, de rencontre et une végétalisation en milieu urbain; participer à la préservation de la trame verte et bleue de la commune en sauvegardant et en développant des corridors écologiques, en limitant l'imperméabilisation des sols et en participant à la gestion des eaux pluviales de manière alternative.

Le projet prévoit une transition douce entre l'espace urbain et l'espace rural et naturel. Ainsi une bande plantée support de déplacements doux et de gestion des eaux pluviales permet de faire la liaison entre le front urbain et l'espace agricole au sud du site de la Réauté.

La ZAC exigera un travail architectural particulier des constructions situées en front urbain et en covisibilité avec l'espace agricole.

g- Les schémas d'aménagement et les schémas de voirie ont été pensés pour optimiser l'implantation des bâtiments afin qu'ils offrent le maximum d'ouvertures au sud.

Sur le secteur de La Réauté, la bande végétale entre l'espace urbain et l'espace agricole et les nombreuses haies bocagères préservées atténueront également les effets du vent sur le quartier et les habitations les plus exposées.

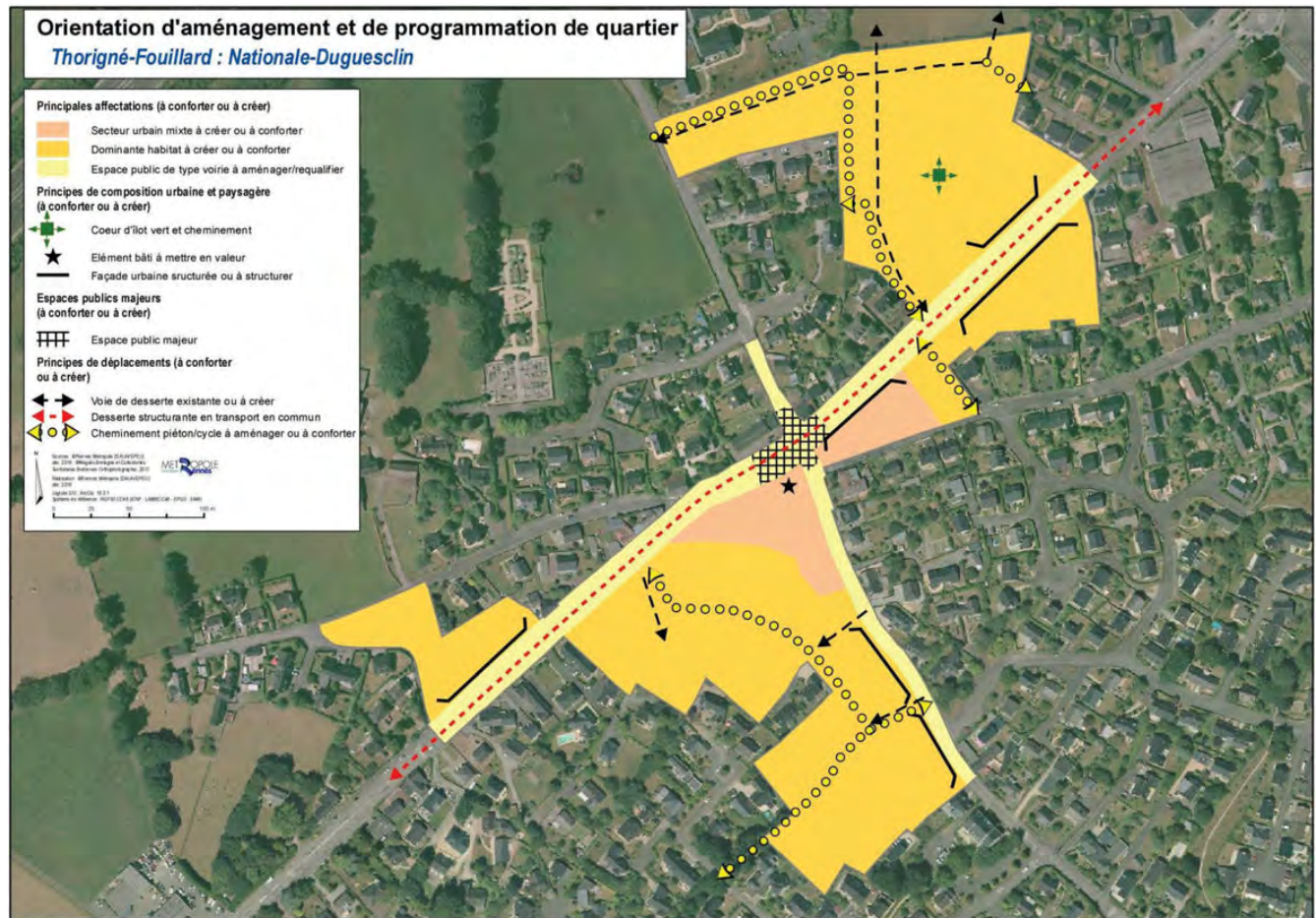
Enfin l'architecture des constructions devra être pensée afin que leur impact sur l'environnement soit minimum et que les confort d'été et d'hiver à l'intérieur des logements soient les meilleurs possibles.

➤ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le secteur Duguesclin/Nationale

Le site de la ZAC ne reprend pas l'intégralité de l'OAP "Nationale-Duguesclin" inscrite au PLUi métropolitain, il convient toutefois de respecter ses orientations réglementaires :

- affirmer le caractère urbain de la rue Nationale par une requalification de l'espace public et un renouvellement des tissus bâtis la bordant,
- favoriser, à terme, l'émergence d'une centralité de quartier au niveau du carrefour entre les rues Nationale et Duguesclin,
- poursuivre le développement urbain de la commune en réalisant des programmes de construction économes en espace et diversifiés en produits et typologies,
- développer le principe de ville passante et alternative à l'automobile en poursuivant le maillage piétons/cycles et en prévoyant des aménagements favorables aux transports en commun,
- développer la trame verte urbaine du secteur.



Compatibilité de la ZAC avec l'OAP Nationale - Duguesclin

Le projet est à dominante résidentielle (environ 70 logements) mais permet également l'accueil d'activités autour du carrefour Duguesclin (environ 500m², dont la possibilité d'agrandissement de l'auberge existante).

Il respecte la programmation définie par l'OAP:

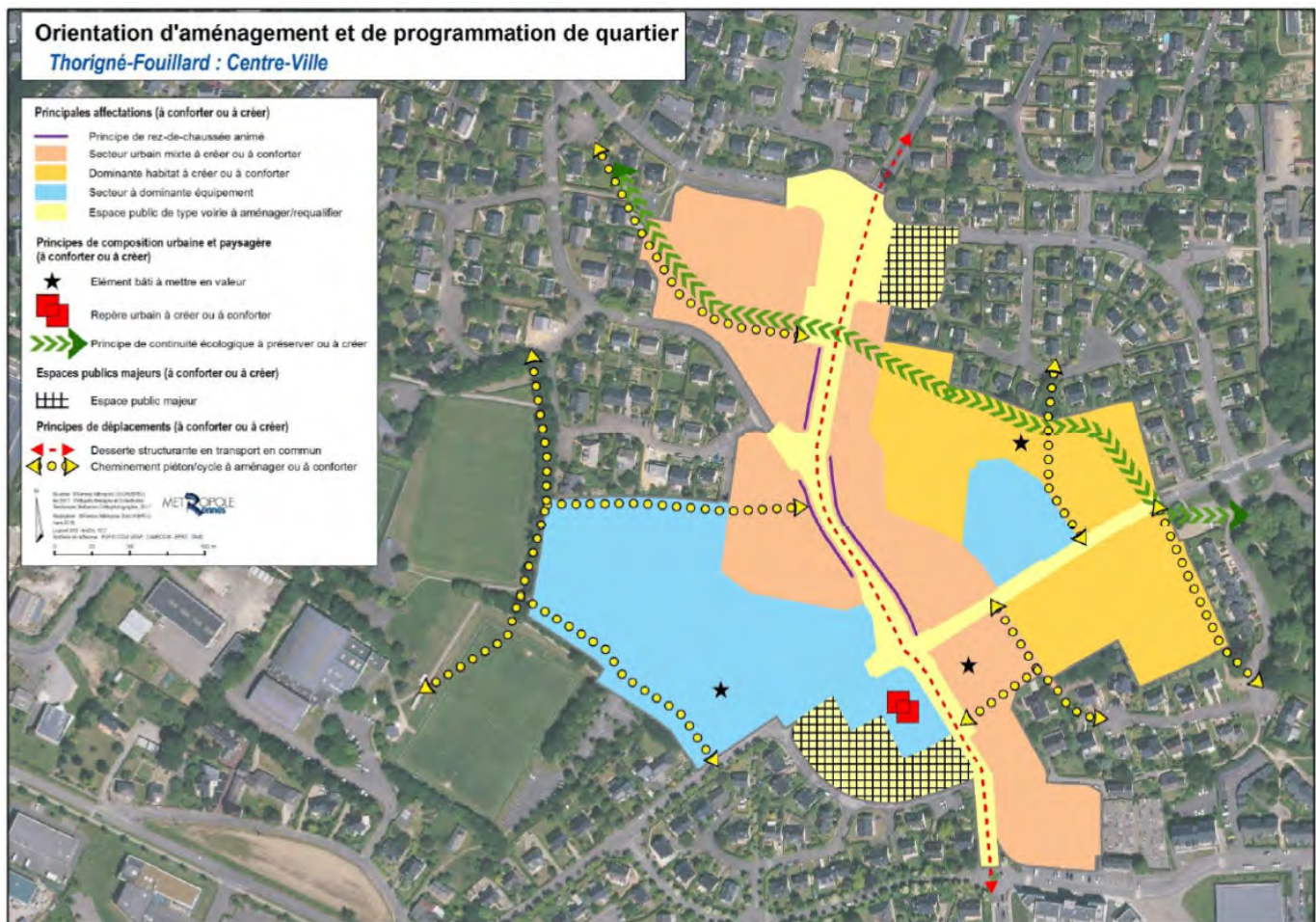
- densité de plus de 75 log/ha (OAP = minimum 45 log/ha),
- renouvellement du bâti de la rive sud de la rue Nationale,
- constructions de type collectifs privilégiées le long des rues Nationale et Duguesclin,
- construction de logements individuels, intermédiaires ou semi-collectifs rue Duguesclin,
- hauteur des constructions moins importante au voisinage des ensembles pavillonnaires (R+1+A ou R+2+A) que le long de la rue Nationale (R+3+A),
- plantation des espaces publics et création d'un espace vert de fond d'îlot,
- nouveaux accès viaires rues Nationale et Duguesclin pour desservir les cœurs d'îlot,
- nouvelles liaisons douces en cœurs d'îlots afin de créer des perméabilités avec le tissu urbain environnant.

Le secteur Centre-Ville/Beaumanoir

Le site de la ZAC ne reprend pas l'intégralité de l'OAP "Le Centre-Ville" inscrite au PLUi métropolitain, il convient toutefois d'en respecter les orientations réglementaires :

- conforter le dynamisme du centre de Thorigné-Fouillard et participer à son extension par le développement d'une offre nouvelle, adaptée et diversifiée de logements au plus près des commerces, services et équipements,
- pallier à l'éclatement de l'offre commerciale sur la commune, en repositionnant les commerces le long de la rue Beaumanoir et en développant une véritable polarité à l'échelle de Thorigné-Fouillard,
- poursuivre le développement urbain de la commune et limiter son empreinte sur les espaces agro-naturels en réalisant des programmes économes en espace,

- développer le principe de ville passante et alternative à l'automobile en poursuivant le maillage piétons/cycles et en prévoyant des aménagements favorables aux transports en commun,
- préserver le cadre de vie et s'inscrire dans la trame urbaine existante en protégeant et développant la trame verte urbaine.



l'OAP "le Centre-Ville" (PLUi Rennes Métropole)

Compatibilité de la ZAC avec l'OAP le Centre-Ville

Le projet est à dominante résidentielle (environ 150 logements) mais permet également l'accueil d'activités le long de la rue Beaumanoir (environ 1000m²).

Il respecte la programmation définie par l'OAP:

- densité de plus de 50 log/ha (OAP = minimum 45 log/ha),
- réalisation de nouvelles cellules commerciales en rez-de-chaussée de certains programmes d'immeubles collectifs, sur la façade urbaine de la rue Beaumanoir,
- diversité des formes urbaines avec des hauteurs de constructions variant de R+1 à R+3+A,
- préservation et mise en valeur de la trame paysagère de la rue de la Mare Pavée,
- plantation d'arbres et végétalisation de l'espace public,
- trame viaire cohérente limitant les voies en impasse,
- aménagement de la rue Beaumanoir sur sa partie haute afin de renforcer son rôle d'axe structurant,
- création de liaisons dédiées aux modes doux pour connecter le centre-Ville aux quartiers voisins.

Le secteur de La Réauté

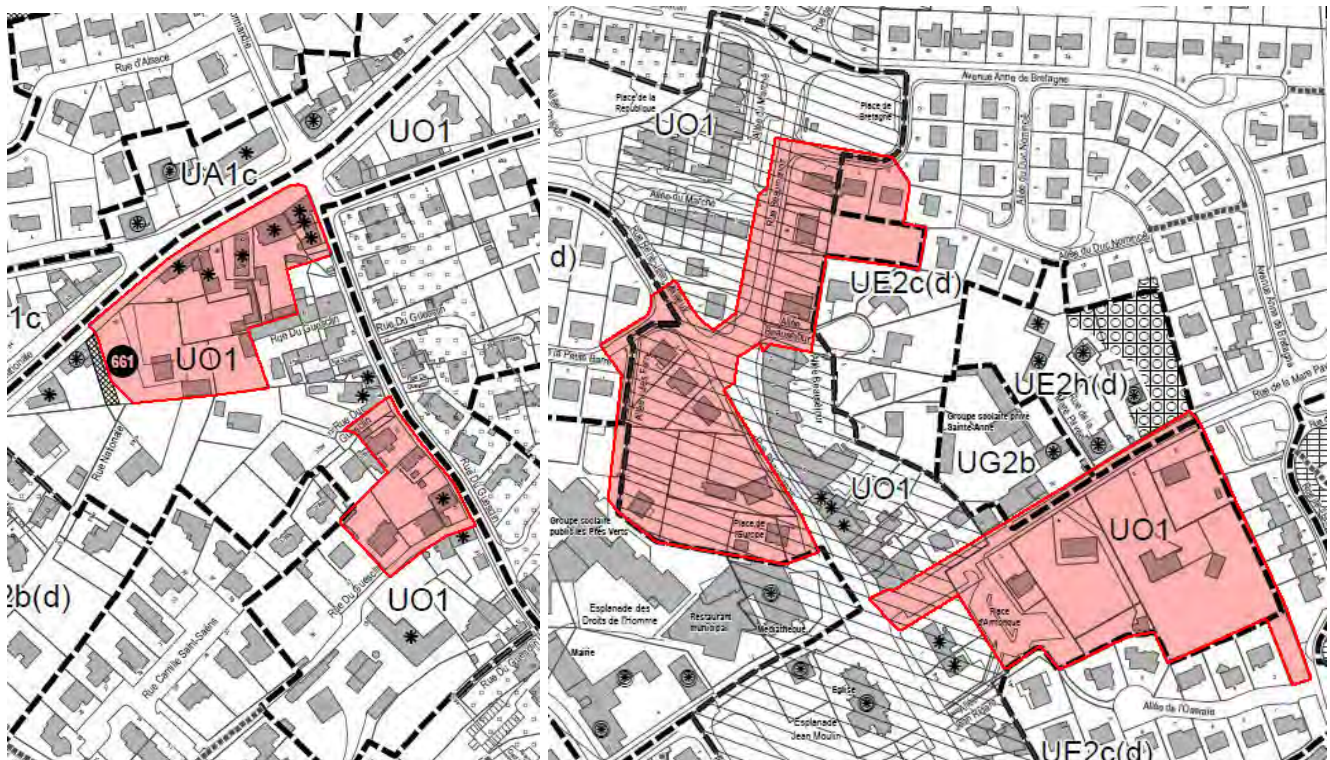
Le PLUi ne prévoit pas d'OAP sur ce secteur classé en zone 2AU au plan de zonage du PLUi.

➤ Le règlement graphique

Les secteurs Duguesclin/Nationale et Centre/Beaumanoir

Les 2 sites en renouvellement urbain sont entièrement situés en zone UO1 destinée à favoriser le renouvellement urbain. Sur le secteur Duguesclin/Nationale plusieurs éléments bâtis ont été identifiés comme d'intérêt local 1 ou 2 étoiles :

- Le bâti une étoile est composé d'édifices intéressants, témoins de l'histoire locale. Leur conservation est recommandée mais la démolition n'est pas interdite.
- Le bâti deux étoiles identifie les édifices significatifs de qualité patrimoniale. Leur conservation a minima partielle est imposée sauf état sanitaire dégradé. La démolition partielle est ainsi autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.



extrait du zonage du PLUi sur le site Duguesclin/Nationale (à gauche) et Centre-Ville/Beaumanoir (à droite)

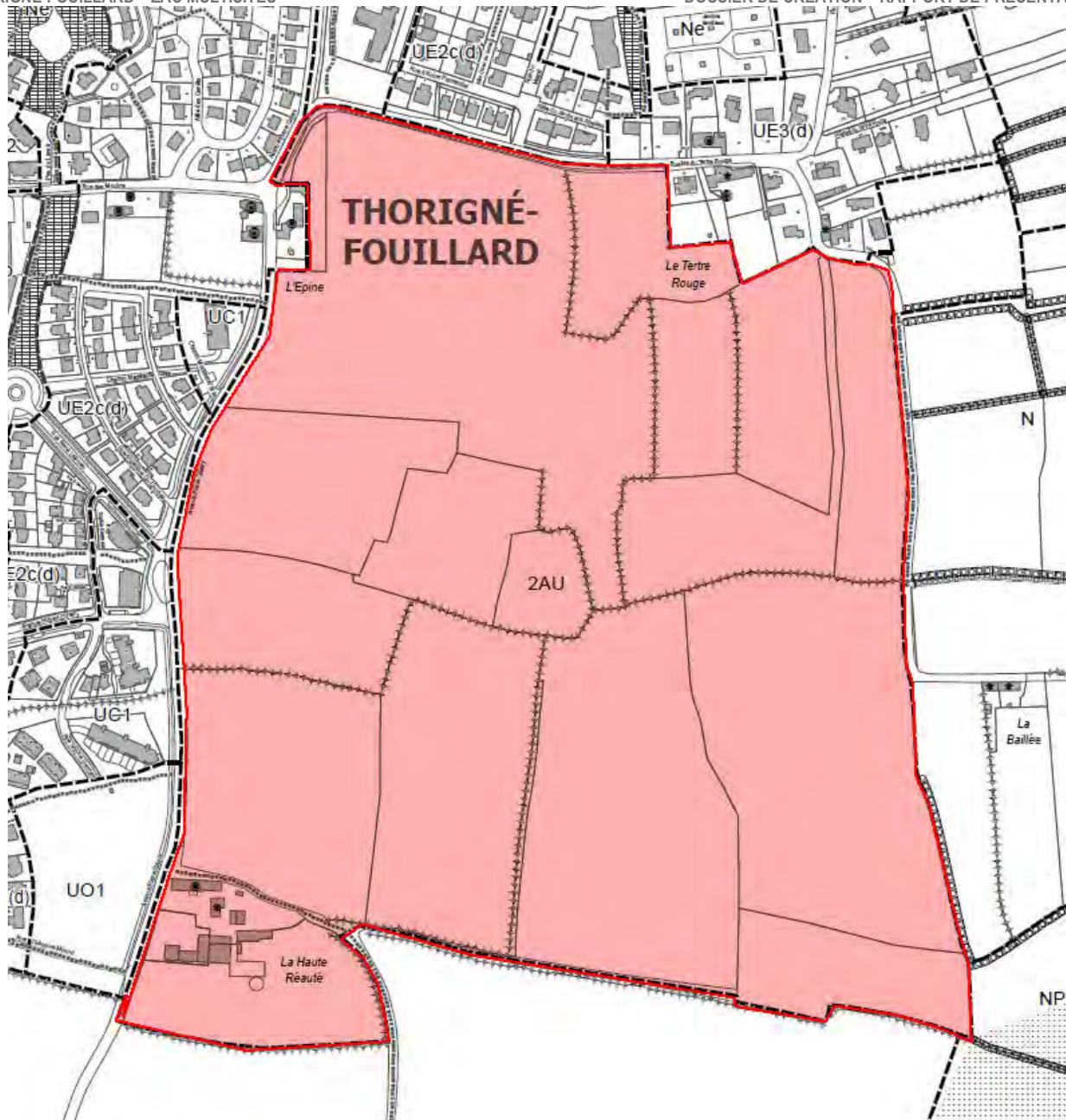
Compatibilité de la ZAC avec le règlement graphique du PLUi - secteurs en renouvellement

Le projet prévoit la démolition de l'ensemble des édifices identifiés comme édifices patrimoniaux, celle-ci n'étant pas interdite.

Le secteur de La Réauté

Le secteur de La Réauté est situé en zone 2AU. Deux éléments de protection sont identifiés :

- La ferme de la "Petite Réauté" est identifiée comme édifice intéressant une étoile dont la conservation est recommandée mais pas interdite.
- Les différentes haies bocagères du site sont également identifiées comme espaces d'intérêt paysager ou écologique. Un recul des constructions par rapport aux arbres peut être exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes. La suppression partielle de ces espaces sous condition, doit être compensée par une surface identique de plantations de qualité équivalente, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.



extrait du zonage du PLUi sur le site de La Réauté

Compatibilité de la ZAC avec le règlement graphique du PLUi

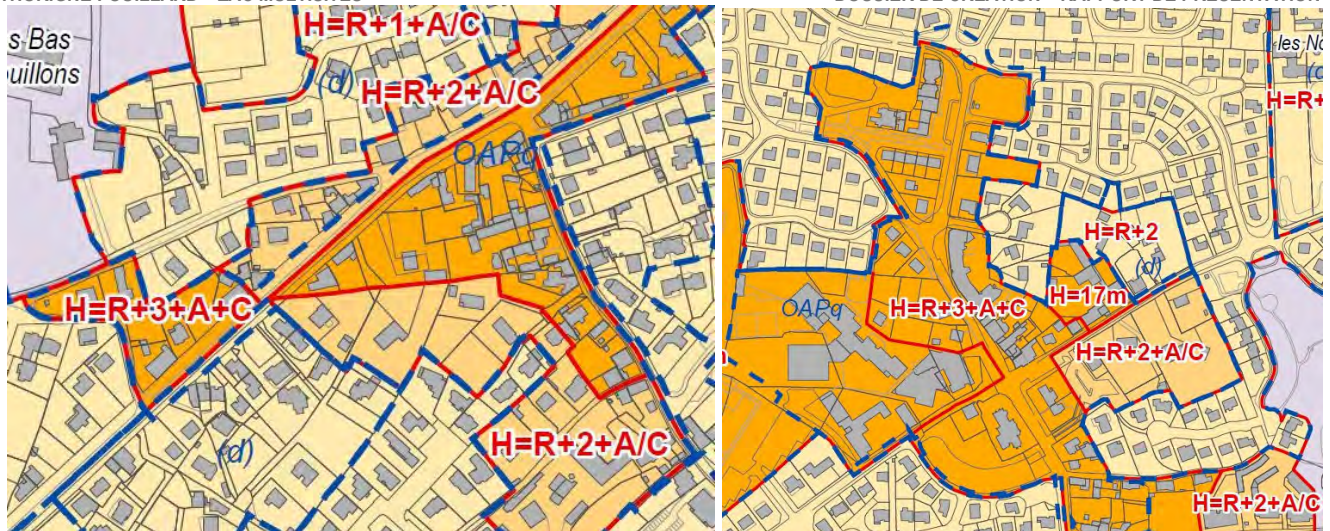
Le projet prévoit la réhabilitation de l'ancien corps de ferme ainsi que la préservation de l'ensemble des haies bocagères identifiées et est donc compatible avec le règlement graphique.

➤ Le règlement écrit

Le dossier de création de ZAC ne présentant pas un plan de masse détaillé, mais seulement des schémas d'aménagement, nous ne pouvons vérifier la compatibilité du projet avec l'ensemble des règles du PLUi.

On note toutefois que la zone UO1 des 2 sites en renouvellement permet une certaine latitude quant à leur gabarit avec une implantation libre des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives ainsi qu'une densité non réglementée.

A ce stade, seules 2 règles principales peuvent ainsi être analysées : les constructions interdites ou autorisées sous condition et la hauteur des constructions (dont on doit se référer au règlement graphique).



extrait du plan réglementaire des hauteurs sur le site Duguesclin/Nationale (à gauche) et Centre-Ville/Beaumanoir (à droite)
(PLUi Rennes Métropole)

Compatibilité de la ZAC avec le règlement écrit du PLUi

Le projet est à dominante résidentielle (environ 150 logements) mais permet également l'accueil d'activités autour du carrefour Duguesclin (environ 1000m²).

Constructions interdites ou autorisées sous condition

Le site Duguesclin/Nationale est situé en zone UO1 et prévoit de l'habitat et la possibilité d'implanter du commerce/service/bureau et d'étendre l'auberge existante :

- les logements sont autorisés sans condition,
- la restauration est autorisée sans condition,
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sans condition,
- les bureaux sont autorisés sans condition,
- l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous condition d'une emprise au sol maximale de 300m².

Le site Centre-Ville/Beaumanoir est situé en zone UO1 de centralité et prévoit de l'habitat et la possibilité d'implanter du commerce et des services :

- les logements sont autorisés sans condition,
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sans condition,
- l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sans condition.

Le site de La Réauté est situé en zone 2AU et prévoit de l'habitat et des équipements (salle polyvalente, groupe scolaire). Les nouvelles constructions ne sont pas réglementées, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'adaptation du PLUi.

Hauteur des constructions

Sur le site Duguesclin/Nationale, la hauteur des constructions est réglementée par le plan des hauteurs du règlement graphique. La hauteur maximale fixée par le PLUi est de R+3+A et R+2+A. Le schéma d'aménagement du site respecte ces hauteurs et leur périmètre d'application.

Sur le site Centre-Ville/Beaumanoir, la hauteur des constructions est réglementée par le plan des hauteurs du règlement graphique. La hauteur maximale fixée par le PLUi est de R+3+A et R+2+A. Le schéma d'aménagement du site respecte ces hauteurs et leur périmètre d'application.

Le schéma du site de La Réauté ne fait pas figurer la hauteur des constructions. Celle-ci n'est pas non plus réglementée par le PLUi en zone 2AU.

4. Le PDU en vigueur de Rennes Métropole

Le PDU en vigueur sur le territoire de Rennes Métropole et par extension sur celui de Thorigné-Fouillard, a été adopté le 30 janvier 2019 après une procédure de révision lancée le 21 février 2013.

Il définit des priorités à l'échelle du territoire métropolitain :

- provoquer des changements de comportements en matière de mobilité quotidienne par la sensibilisation de tous,
- garantir une mobilité pour tous en contribuant à l'amélioration de la santé publique, notamment par l'amélioration de la qualité de l'air et la "transition énergétique",
- hiérarchiser et territorialiser les modes de déplacements selon la zone de pertinence de leurs usages; assumer une géographie différenciée des solutions de mobilité (hiérarchisation des voies et plan de modération des vitesses, fonctions et rôle des pôles d'échanges),
- renforcer l'intermodalité à l'échelle du bassin de vie rennais par l'émergence d'une culture partagée de la mobilité entre acteurs du territoire.



carte de déclinaison territoriale du PDU

On peut notamment retenir pour Thorigné-Fouillard et les 3 sites d'études les objectifs suivants :

- l'étude d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) entre Rennes et Thorigné-Fouillard, (dont le tracé n'est pas précisé).
- la création d'une liaison cyclable structurante "réseau express vélo" vers le cœur de la Métropole.

Compatibilité de la ZAC avec le PDU

Le projet de ZAC sera desservi directement ou indirectement par le nouveau TCSP prévu par le PDU. Les futurs résidents et usagers de la ZAC auront donc un accès rapide et régulier vers le centre de la Métropole. Cela renforce la légitimité du développement de Thorigné-Fouillard et notamment des différents sites de la ZAC.

Le projet de ZAC prévoit la création de nombreux parcours et itinéraires dédiés aux modes actifs. Ainsi il offre la possibilité de se connecter au réseau de liaisons douces existantes ainsi qu'aux futures liaisons structurantes telles que celles du "réseau express vélo".

5. Compatibilité de la ZAC avec l'ensemble des documents d'urbanisme supra-communaux en vigueur.

Le dossier de création de la ZAC a été élaboré en prenant en compte, tout au long de la procédure, les orientations, règles et problématiques des différents documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de Thorigné-Fouillard ainsi que les contextes de renouvellement urbain ou d'extension urbaine dans lesquels s'inscrivent les trois sites.

Aussi, la ZAC, à travers son périmètre mais également ses schémas d'aménagement et sa programmation est compatible avec l'ensemble de ces documents. Elle propose ainsi un développement raisonné de la Ville **pour les 15-20 prochaines années**, dans le respect des enjeux environnementaux, urbains, paysagés, démographiques, sociaux, économiques ou encore de mobilité.