

THORIGNÉ-FOUILLARD

ZAC MULTI-SITES

DOSSIER DE CRÉATION MODIFICATIF



Bilan de la concertation
DC.mod_05

Janvier 2025

Table des matières

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le
ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

1. LE PROJET DE ZAC MULTISITES	3
2. DÉROULEMENT ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE	4
2.1 Les modalités d'information.....	7
2.2 Les modalités de contribution au projet.....	8
3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS	11
3.1 Synthèse de l'atelier 1 : balade urbaine du 31 mai 2022.....	11
3.2 Synthèse de l'atelier 2 : atelier du 9 novembre 2022.....	14
4. BILAN DE LA CONCERTATION	17
5. ANNEXES	18
Compte rendu atelier 1	
Compte rendu atelier 2	
Présentation réunion publique	

1. LE PROJET DE ZAC MULTI-SITES

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Le projet de ZAC multi-sites modificatif a pour objectif de permettre un développement de la cité Thoréfoléenne sur elle-même tout en participant à la rénovation de la trame urbaine et à la création de liens physiques dans le tissu urbain pour l'irriguer d'une trame active qui puisse mettre en lien les quartiers d'habitat, les équipements et les commerces.

La réflexion sur la composition de la ZAC multi-sites s'est appuyée sur la structuration actuelle de la partie agglomérée de Thorigné-Fouillard, à savoir :

> d'une part **les polarités repères dans le tissu urbain**

> d'autre part **l'organisation des flux** notamment les 3 axes principaux qui irriguent le territoire communal urbanisé sur un format triangulaire :

- L'axe nord-sud, situé au centre de la commune et constitué par la rue des Vignes, la rue Beaumanoir et la rue de la Forêt
- L'axe Est-Ouest qui ceinture le sud du territoire communal et marque sa limite administrative avec la commune de Cesson-Sévigné
- La rue Nationale, axe sud-ouest/nord-est qui marque la limite nord-ouest du tissu urbain

> Et enfin **la trame verte particulièrement développée du nord au sud**

Les enjeux de préservation qui ont été identifiés à la reprise des études préalables ont permis **la définition d'une recomposition ambitieuse** en renouvellement urbain qui s'est imposée dès la reprise des études.

Aussi les enjeux de la ZAC peuvent être répartis en deux catégories :

Les enjeux de préservation :

- Limiter l'extension urbaine et privilégier le renouvellement urbain selon les directives la loi Résilience
- Préserver les espaces naturels et agricoles de la Réauté

Les enjeux de recomposition :

- Faire de la rue nationale un quartier à part entière et requalifier l'espace public par un séquençage adapté à ces fonctions et son histoire.
- Favoriser la mixité des fonctions de la ville de Thorigné-Fouillard
- Renforcer la centralité historique
- Créer des liens depuis le centre de la commune vers le nord-ouest : la rue Nationale et les prairies des Blanchets Portails
- Valoriser les entrées de ville
- Avoir une vision à long terme des capacités de développement de la commune et une maîtrise par la collectivité des projets de construction

Ces enjeux ont permis de définir d'abord 5 périmètres de ZAC multi-sites, dont 3 étaient déjà partiellement dans la ZAC multi-sites V1.

2. DÉROULEMENT ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Les modalités de concertation souhaitées par la commune de Thorigné-Fouillard afin d'assurer une information et une participation du public ont été arrêtées par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 mai 2022 et prévoyait la réalisation de :

- **2 ateliers de concertation ouvert à tous les habitants** et auxquels les habitants membres des comités consultatifs

« Aménagement Durable du Territoire » et « Vie Économique » seront associés;

- **avis dans la presse locale et sur le magazine municipal ;**

- **mise à disposition d'un dossier consultable** en mairie et/ou dématérialisé accompagné d'un registre ;

- **1 réunion publique ;**

- **possibilité d'entretiens individuels ou collectifs** à la demande avec les services de la mairie en complément de la démarche initiale.

DELIBERATION

DU

CONSEIL MUNICIPAL DE
THORIGNÉ-FOUILLARD

SEANCE DU 09 MAI 2022

L'an deux mil vingt-deux, le lundi neuf mai à vingt heures trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil municipal en séance publique. La séance a été intégralement retransmise en direct sur youtube. Elle est disponible sur le site de la commune.

Date de convocation : Présents : Mesdames, Messieurs ANDRÉ-SABOURDY Isabelle, BOULEAU Jocelyne, DEGUILLARD Julie, GEZEQUEL Damien, GROSEIL-MOREAU Arlette, JOUAULT Jaroslava, LEFEUVRE Gaël, LETENDRE Christophe, MAHÉO Aude, MÉTAYER Chrystèle, PIERRE Frédéric, POINTIER Vincent, POINTIER Virginie, RAOUL Gérard, SERANDOUR Cyril, SIMON Didier, SOUQUET Eric, THÉRAUD Carine, TORTELLIER Laëtitia, VAN CAUWELAERT Damien

Mardi 02 mai 2022

Affichage :

Du jeudi 12 mai au
mercredi 13 juillet
2022

Nombre de
Conseillers en
exercice : 29

Procurations de vote et mandataires :

M.Eric SOUQUET est nommé secrétaire de séance.

Mme Véronique COGEN-LE NOZER, Directrice Générale des Services, assure la fonction de secrétaire auxiliaire.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 02 mai 2022) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies.

40-2022 - Urbanisme : ZAC Multisites - Modalités de concertation dans le cadre de la reprise des études des dossiers de création et de réalisation

Rapporteur : Gaël LEFEUVRE

VU le code général des collectivités locales,
VU la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 103-2 et R311-12,
VU que par les délibérations du Conseil Municipal n°24-2020 en date du 2 mars 2020 et n° 86-2021 du 28 juin 2021, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC Multi-sites ont été approuvés,
VU l'étude exploratoire sur le renouvellement urbain en centre-ville de Thorigné-Fouillard par l'AUDIAR en novembre 2010,
VU l'étude préalable pour la réalisation d'opérations de renouvellement urbain à Thorigné-Fouillard par la SETUR en juin 2015,

CONSIDERANT l'intérêt d'associer notamment les membres des comités consultatifs « Aménagement Durable du Territoire » et « Vie Économique » à la concertation,
CONSIDERANT qu'afin de permettre, entre autres, la prise en compte de la future desserte de la commune par un transport en commun du type Trambus/Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) depuis la station terminus de la ligne B du Métro, la ré-interrogation des objectifs de développement durable ou de qualité des constructions ainsi que l'intégration de la notion d'urbanisme dit « acceptable » dans le cadre de l'opération d'aménagement, le Conseil Municipal en date du 28 juin 2021 a décidé d'engager des études nécessaires à la modification de la ZAC Multi-sites,

En application de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme, la modification du dossier de création de la ZAC s'effectue dans les formes prescrites pour la création de la zone.

Aussi, la modification du dossier de création d'une zone d'aménagement concertée doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées en vertu de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est donc proposé que les modalités de la concertation préalable à la modification de la ZAC Multi-sites soient définies comme suit :

- 2 ateliers de concertation ouvert à tous les habitants et auxquels les habitants membres des comités consultatifs « Aménagement Durable du Territoire » et « Vie Économique » seront associés;
- avis dans la presse locale et sur le magazine municipal ;
- mise à disposition d'un dossier consultable en mairie et/ou dématérialisé accompagné d'un registre ;
- 1 réunion publique ;
- possibilité d'entretiens individuels ou collectifs à la demande avec les services de la mairie en complément de la démarche initiale.

Madame JOUAULT ayant quitté la salle pour ne pas prendre part au vote
Après en avoir délibéré, à l'unanimité (19/19 voix), les membres du conseil municipal décident :
D'APPROUVER les modalités de concertation définies ci-dessus et pour les périmètres d'études présentés en annexe.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Gaël LEFEUVRE



2.1 Les modalités d'information

Afin de renseigner les habitants et usagers, la commune de Thorigné-Fouillard diffuse l'information via les canaux suivants :

- Site internet de la commune pour annoncer les ateliers et expliquer la réalisation d'une opération d'aménagement, les raisons, ainsi que les temps de concertation dédiés à l'opération d'aménagement.
- Page Facebook de la commune pour annoncer les étapes de la concertation
- Le journal local « l'AMI », pour annoncer les ateliers et expliquer la réalisation d'une opération d'aménagement, les raisons, ainsi que les temps de concertation dédiés à l'opération d'aménagement.

Atelier 1 : Balade urbaine du 31 mai 2022

Publication sur le site internet



Thorigné-Fouillard lance sa démarche de concertation !

Participez à définir le périmètre de la ZAC et les futurs secteurs à l'étude.

Mardi 31 MAI 2022
18 h 30 – 21 h
 Rendez-vous à la salle du Conseil municipal

Lors d'une balade, partagez-nous votre point de vue, vos pratiques et vos interrogations sur les périmètres existants : Centre-ville/Beaumanoir - Nationale/Duguesclin - Réauté et les nouveaux secteurs identifiés : L'Omélais - Nationale nord - Nationale sud

Merci de vous inscrire à la balade urbaine à urbanisme@thorignefouillard.fr ou au 02 99 04 54 65

www.ville-thorigne-fouillard.fr

Publication sur la page facebook



Mairie de Thorigné-Fouillard
 23 mai 2022 · 🌐

Thorigné-Fouillard lance sa démarche de concertation !

Le 31 mai prochain, une balade urbaine à travers Thorigné-Fouillard marquera le lancement de la démarche de concertation en vue de la modification de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Multi-sites initiée par la commune.

Cette balade doit permettre de redéfinir le périmètre de la ZAC et les secteurs à urbaniser pour répondre aux enjeux de développement de la commune (aménagements, offre de logements et de services). En plus des 3 périmètres existants de la ZAC que sont le Centre-ville/ Beaumanoir, Nationale/Duguesclin et Réauté, d'autres secteurs en renouvellement urbain ont été identifiés et pourraient être inclus comme L'Omélais, Nationale sud, Nationale nord.

Cette première étape visera donc à sillonner la ville en groupes restreints pour en révéler les usages, les points de vue, les interrogations mais aussi les craintes des habitants sur les différents lieux (qualité des aménagements, accessibilité, ambiances...). Les participants seront ensuite invités à se projeter dans l'avenir pour imaginer ces lieux, partager leurs réflexions et débattre.

+ d'infos et inscriptions : urbanisme@thorignefouillard.fr

#urbanisme #reflexion #concertation #activite #ConcertationCitoyenne #multisite #avenir

ZAC multisites

Une balade urbaine pour lancer la démarche

Le 31 mai prochain, une balade urbaine à travers Thorigné-Fouillard marquera le lancement de la démarche de concertation en vue de la modification de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Multi-sites initiée par la commune. La mission confiée au bureau d'études spécialisé COMMUN accord (en groupement avec UNIVERS, mandataire) doit permettre de redéfinir le périmètre de la ZAC et les secteurs à urbaniser pour répondre aux enjeux de développement de la commune (aménagements, offre de logements et de services).

En plus des 3 périmètres existants de la ZAC que sont le Centre-ville/Beaumanoir, Nationale/Duguesclin et Réauté, d'autres secteurs en renouvellement urbain ont été identifiés et pourraient être inclus comme L'Omélais, Nationale sud, Nationale nord.

Cette première étape visera donc à sillonner la ville en groupes restreints pour en révéler les usages, les points de vue, les interrogations mais aussi les craintes des habitants sur les différents lieux (qualité des aménagements, accessibilité, ambiances...). Les participants seront ensuite invités à se projeter dans l'avenir pour imaginer ces lieux, partager leurs réflexions et débattre.

Une deuxième étape de concertation aura lieu en automne prochain pour présenter des scénarios d'aménagement urbain issus de la balade, puis une réunion publique de restitution sera proposée en début d'année 2023.

+ d'infos et inscriptions (limité à 30 personnes): urbanisme@thorignefouillard.fr



Publication sur le journal local de la commune l'AMI de mai 2022

Atelier 2 : 9 novembre 2022

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Publication sur la page facebook

Mairie de Thorigné-Fouillard
21 octobre 2022 · 🌐

Thorigné-Fouillard poursuit sa démarche de concertation !

La commune de Thorigné-Fouillard poursuit sa démarche de concertation en vue de la modification de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Multi-sites.

Le bureau d'études spécialisé COMMUN accord doit permettre de redéfinir le périmètre de la ZAC et les secteurs à urbaniser pour répondre aux enjeux de développement de la commune (aménagement, offre de logements et de services). Après un 1er atelier en mai dernier, nous vous invitons à un deuxième atelier de concertation de la future ZAC : mercredi 9 novembre 2022 - de 18h30 à 21h, à la salle du conseil municipal.

Partagez-nous votre point de vue, sur les différents scénarios d'aménagement des secteurs : « Centre-ville/Beaumanoir », « Nationale/Duguesclin », « Réauté », « Nationale/Omelais », « Beaumanoir » et « Nationale Nord ».

+ d'infos et inscriptions : urbanisme@thorignefouillard.fr

#concertation #projeturbain #urbanisme #projet



Page · Ville

Esplanade des Droits de l'Homme, Fouillard-Thorigné, France

02 99 04 54 54

mairie@thorignefouillard.fr

thorignefouillard.fr

Mairie de Thorigné-Fouillard
2 novembre 2022 · 🌐

Zac Multisites : 2ème atelier de concertation mercredi 9 novembre de 18h30 à 21h00 – salle du conseil municipal.

Tous les détails sur le site de la commune :

VILLE-THORIGNE-FOUILLARD.FR
Thorigné-Fouillard - ZAC Multisites

1

Page · Ville

Esplanade des Droits de l'Homme, Fouillard-Thorigné, France

02 99 04 54 54

mairie@thorignefouillard.fr

thorignefouillard.fr

Actuellement ouvert

Mairie de Thorigné-Fouillard
7 novembre 2022 · 🌐

Zac Multisites : 2ème atelier de concertation mercredi 9 novembre de 18h30 à 21h00 – salle du conseil municipal.

Tous les détails sur le site de la commune :

VILLE-THORIGNE-FOUILLARD.FR
Thorigné-Fouillard - ZAC Multisites

2

J'aime Commenter Partager

2ÈME ATELIER POUR LA ZAC MULTISITES

La commune de Thorigné-Fouillard poursuit sa démarche de concertation en vue de la modification de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Multi-sites.

La mission confiée au bureau d'études spécialisé COMMUN accord (en groupement avec UNIVERS, mandataire) doit permettre de redéfinir le périmètre de la ZAC et les secteurs à urbaniser pour répondre aux enjeux de développement de la commune (aménagement, offre de logements et de services). Après un 1^{er} atelier en mai dernier, nous vous invitons à un deuxième atelier de concertation de la future ZAC :

mercredi 9 novembre 2022

18 h 30 – 21 h

salle du conseil municipal

Partagez-nous votre point de vue, sur les différents scénarios d'aménagement des secteurs : « Centre-ville/Beaumanoir », « Nationale/Duguesclin », « Réauté », « Nationale/Omelais », « Beaumanoir » et « Nationale Nord ».

+ d'infos et inscriptions : urbanisme@thorignefouillard.fr

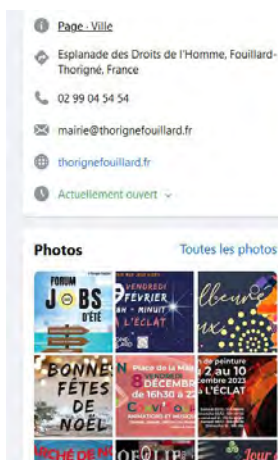


Nov/Déc 2022

1

Publication sur le journal local de la commune l'AMI de novembre-décembre 2022

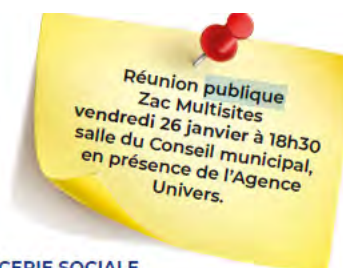
Publication sur la page facebook



Travaux

DE GRANDS CHANTIERS POUR 2024

Voici les différents scénarii proposés pour les trois grands futurs projets de 2024.



UNE NOUVELLE ÉPICERIE SOCIALE



L'épicerie sociale Sol'Epi est actuellement dans les locaux de la Juteauderie. Afin de répondre à une demande de plus en plus importante et satisfaire les besoins élémentaires nécessaires, Sol'Epi déménagera à la place de l'actuelle salle Duguesclin. Un avant goût du projet ci-contre.

COMPLEXE DES 3 RAQUETTES

Publication sur le journal local de la commune l'AMI de novembre-décembre 2022

2.2 Les modalités de diffusion et la communication réalisée pour chacune de ses étapes de concertation.

Les étapes de la concertation ont fait l'objet d'articles dans la presse locale

Atelier 1 : Balade urbaine du 31 mai 2022

MENU **ouest france** LaPlace Mon espace

Accueil > Bretagne > Thorigné-Fouillard

Thorigné-Fouillard. La zone d'aménagement concerté pose questions

Les thoréfoléens se sont déplacés pour le premier atelier de concertation afin d'indiquer leurs souhaits sur le futur urbanistique de la commune pour les 15 prochaines années.



Les participants au premier atelier de concertation sur la création de la nouvelle ZAC multisites. | OUEST-FRANCE

Ouest-France
Publié le 07/06/2022 à 19h56

[Lire le journal](#)

La ville de **Thorigné-Fouillard**, près de **Rennes** en **Ile-et-Vilaine**, engage une nouvelle réflexion sur l'aménagement de la commune dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites. Gaël Lefeuvre le maire a rappelé pourquoi la commune modifie cette ZAC, créée et approuvée depuis 2020.

« L'utilisation de 39 hectares de terre agricole à la Réauté, c'était trop, nous proposons une réduction de 50 %. Nous prévoyons 1 300 logements avec plus de renouvellement urbains. Le dossier de création prévu au premier trimestre 2023 prendra en compte le financement des nouvelles infrastructures à réaliser pour accueillir ces nouveaux habitants. »

L'agence Univers, retenue pour la création de la ZAC multisites a expliqué ce qu'était une ZAC et à quoi servait la concertation.

L'un des thoréfoléens présent a demandé à mettre en place un référendum pour associer plus de personnes à la concertation. « Il s'agit de retravailler le dossier de création », explique Gaël Lefeuvre. « Si on ne fait pas ces aménagements, avec une ZAC les promoteurs achèteront des maisons et bétonneront de façon anarchique. Le chiffre de 1 300 logements provient du document de panification démographique de Rennes Métropole qui prévoit 100 000 habitants de plus, en 2040. Sans oublier que la commune représente 2 % de Rennes métropole. »

Concertation avec la population

Après la présentation, les participants se sont déplacés par petits groupes sur les différents sites, notant sur les caméts de déambulations remis avant le départ ce qu'ils pensaient de ces secteurs.

Le périmètre de la ZAC est composé de cinq secteurs et représente un total de 37,8 hectares dont 53,7 % en renouvellement urbain.

Le centre-ville représente 4,4 hectares.

L'étude permet d'analyser les différents secteurs et leurs fonctionnements, définir une programmation pour répondre aux besoins des habitants, consolider le projet urbain et approfondir ses conditions opérationnelles.

« Le but n'est pas de supprimer le travail qui a été fait mais de questionner les contenus exacts ce qui nécessite de retravailler le dossier de création et de concertation », précise Justine Raimbault du cabinet Univers. « L'expertise d'usage des habitants citoyens qui ont participé à cet atelier nous sera utile et nous verrons dans quelles mesures on peut intégrer leurs remarques. »

Un second atelier sera programmé avant la fin de l'année 2023, une synthèse du premier atelier sera restituée à l'automne.

Thorigné-Fouillard

MENU

Accueil > Bretagne > Thorigné-Fouillard

Reservé aux abonnés

Cette commune d'Ille-et-Vilaine prévoit la construction de plus de 1 700 logements d'ici 20 ans

Les habitants de Thorigné-Fouillard (Ille-et-Vilaine) ont pu découvrir, lors d'une réunion publique, les orientations de développement urbain, pour les vingt prochaines années, avec la zone d'aménagement concerté (Zac) multisites.



Rue de la Mare-Pavée, secteur de la future ZAC multisites. | OUEST-FRANCE

Ouest-France
Publié le 30/01/2024 à 13h22

Lire le journal

Offrir l'article

Les habitants ont pu découvrir, lors d'une récente réunion publique, les orientations de développement urbain, pour les vingt prochaines années à Thorigné-Fouillard (Ille-et-Vilaine), avec la zone d'aménagement concerté (Zac) multisites.



Qu'en disent les riverains ?

La densité suscite quelques craintes. Une habitante explique avoir « du mal à se projeter » sur des plans à plat. Le maire rassure et cite des exemples où les hauteurs des collectifs ont baissé. « On ne va pas aller chercher toutes les hauteurs maximales que permet le Plan d'urbanisme intercommunal (PLUI), même si, demain, on sait qu'il y a aura davantage de densité que dans les quartiers anciens. »

Et si un promoteur achète sur un emplacement dans la Zac ? « On a la possibilité de temporiser la délivrance du permis de construire si cela ne correspond pas au descriptif de la Zac », répond Gaël Lefeuve. Le dossier d'approbation de la Zac multisites sera soumis au vote du conseil municipal en juin et le dossier de réalisation en fin d'année.

Thorigné-Fouillard Urbanisme Aménagement du territoire Société Environnement Logement >

Quel était le projet initial ?

La création de la Zac multisites a été décidée en mars 2020. « Le dossier de création prévoyait 1 300 logements », expose Gaël Lefeuve, maire de la commune. « Pendant la campagne électorale, nous avons dit que cette création de la Zac avait un impact trop important d'extension urbaine sur les terres agricoles. C'est pourquoi, en 2021, nous avons décidé de retravailler son périmètre. »



Les deux représentants du cabinet Univers, Jaroslava Jouault, adjointe au maire en charge des transports ; Gaël Lefeuve, le maire et Aude Mahéo, première adjointe. | OUEST-FRANCE

Qu'en est-il aujourd'hui ?

La nouvelle Zac prévoit 1 772 logements repartis sur 216 319 m² de renouvellement urbain au lieu de 38 332 m² et 181 338 m² de terre agricole à la Reauté contre 369 600 m² dans la première version.

Dans le nouveau projet, 243 logements sont prévus pour le secteur centre-ville Beaumanoir, 405 pour le secteur Duguesclin/Nationale, 484 pour le nouveau secteur Omélais/Nationale et 640 logements à la Reauté.

Pourquoi faire une Zac multisites ?

Lors de la présentation, l'agence Univers a expliqué le pourquoi de la Zac : « Elle est garante de l'équilibre du développement urbain global et de l'équilibre économique de l'opération. La réalisation d'un secteur peut permettre la réalisation d'un autre qui ne serait pas possible si on les dissociait. »

Dans la Zac, les promoteurs versent une participation aux équipements qui s'élève à 223 € par mètre carré de surface plancher. La participation aux équipements se fera ainsi pour le complexe trois raquettes, l'extension du groupe scolaire, le déplacement des services techniques de la commune proche de la ferme de la petite Reauté qui elle-même sera réaménagée en salle des fêtes.

Les supports de réunions publiques sont également disponibles en ligne sur l'adresse suivante :

<https://www.ville-thorigne-fouillard.fr/ma-ville/urbanisme-environnement/projets-durbanisme/>

[MA VILLE](#)[MES SERVICES EN LIGNE](#)[MON QUOTIDIEN](#)[MES LOISIRS](#)

Les projets en cours

- La Zac de la Vigne
- Zone d'activités économiques Porte de Tizé
- La Zac multisites

ZAC Multisites

Dossier de création modificatif

La commune a relancé la réflexion sur les périmètres de la Zac Multisites.

Cette réflexion s'accompagne d'une démarche de concertation dont le premier atelier a eu lieu le 31 mai 2022.

La présentation de ce dernier et son compte-rendu sont disponibles ci-dessous :

- Présentation
- Compte rendu
- Délibération

3. LA SYNTHÈSE DES AVIS

Les ateliers et la réunion publique ont permis de rassembler des habitants et des usagers autour du projet. Chaque atelier a donné lieu à un compte rendu détaillé (cf.annexes).

3.1 Synthèse de l'atelier 1 : balade urbaine du 31 mai 2022

1er temps de travail en salle : carte mentale et mots clés



Les mots clés



Les cartes mentales

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

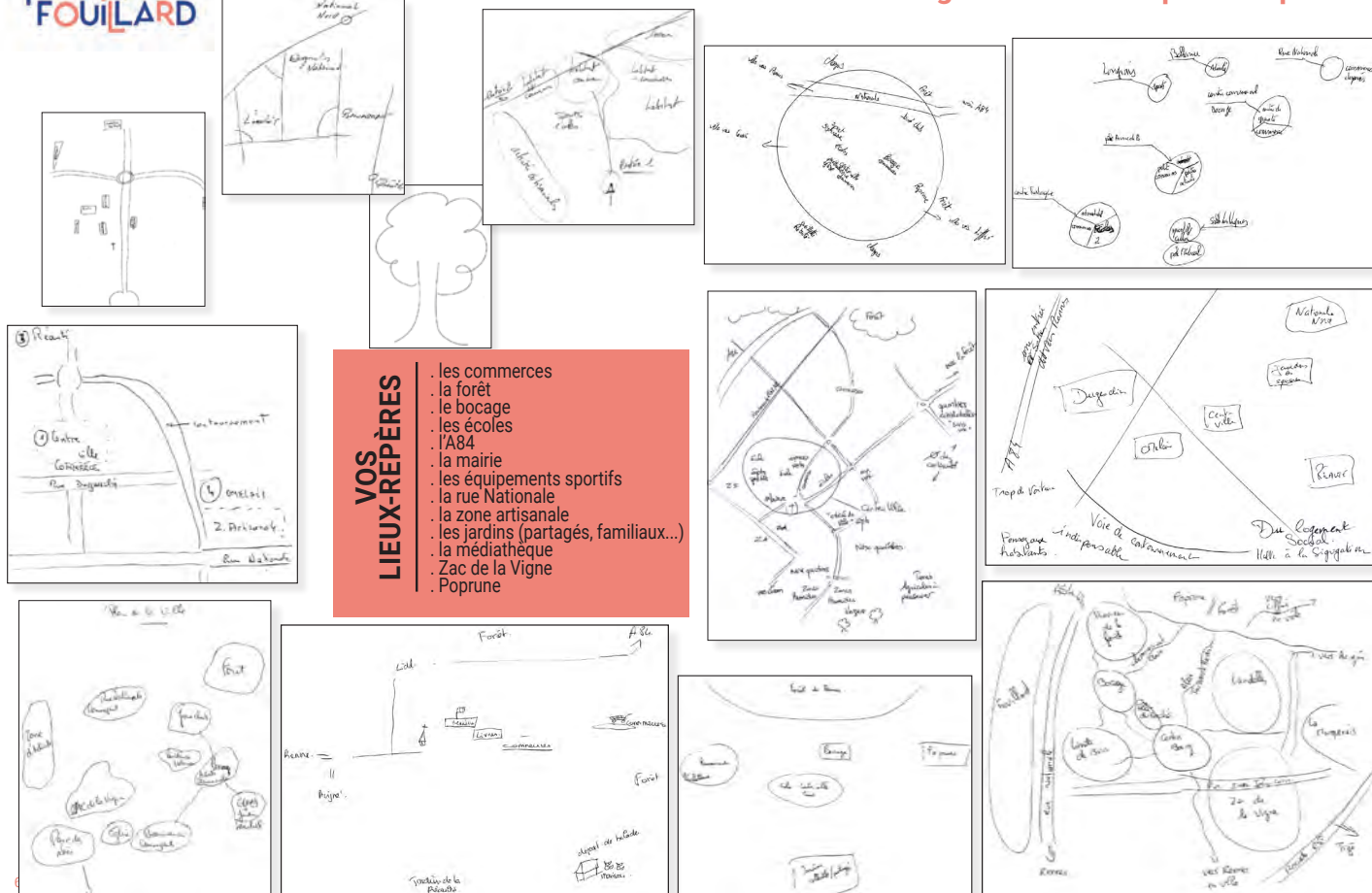
Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

THORIGNÉ-FOUILLARD

// Dessinez la ville de Thorigné et ses et les points repères

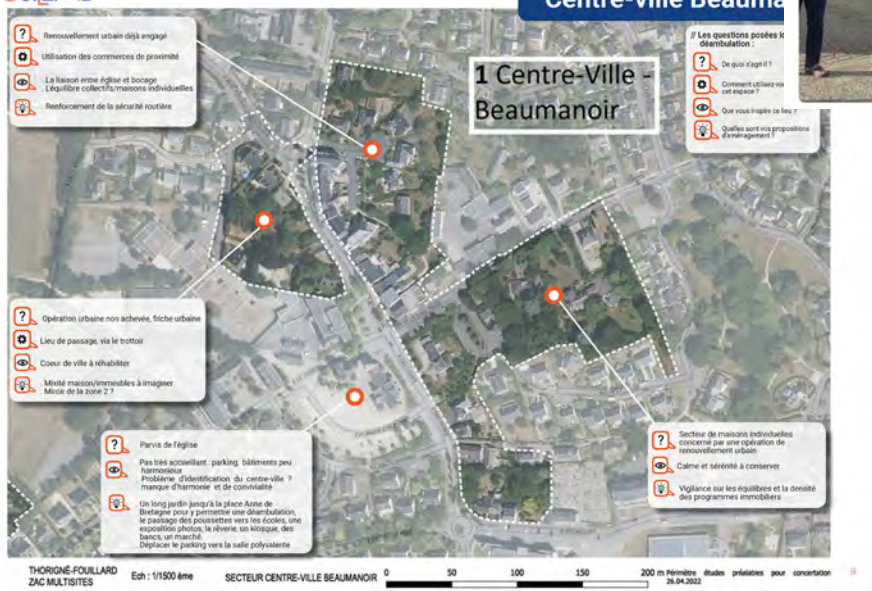


2nd temps de travail sur le terrain en groupe



THORIGNÉ-FOUILLARD

Centre-ville Beaumanoir



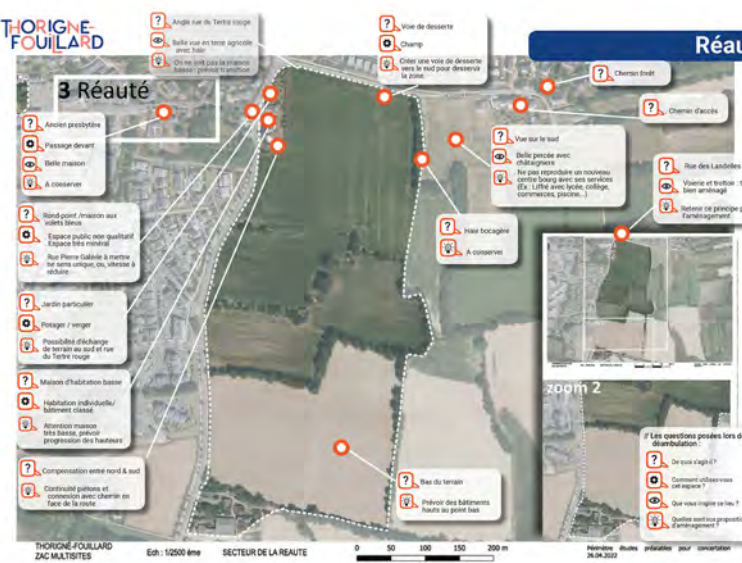
Duguesclin- Nationale



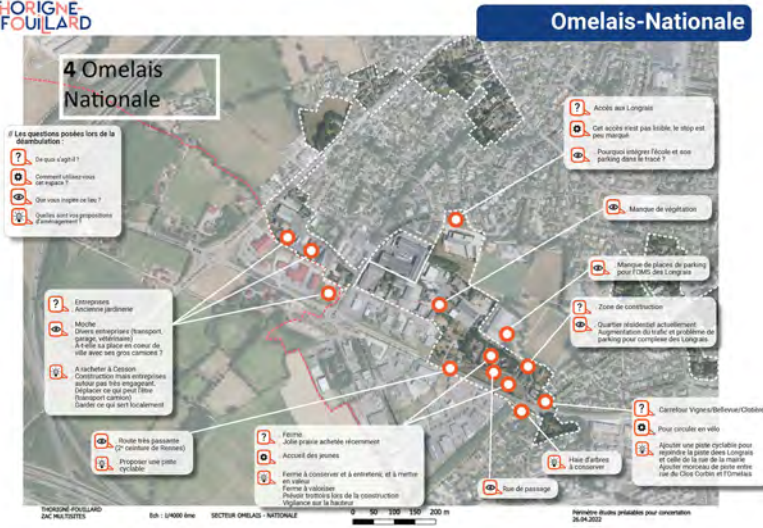
5 Nationale Nord



Réauté



Omélais-Nationale



3ème temps de travail cartographie synthèse



3.2 Synthèse de l'atelier 2 : co-construction sur plan - 9 novembre 2022



Pour ce second atelier, le travail des participants s'organisait à partir de plans d'invariants par secteur et d'une règle du jeu à respecter intégrant des objectifs d'accessibilité, de densification, de gestion des stationnements tout en respectant les invariants.

Exemple du plan d'invariant pour le secteur 1

Le périmètre du site 1. Centre-ville Beaumanoir



Les invariants du site

Secteur 1 - CV - BEAUMANOIR

1. Valoriser la médiathèque comme lieu d'articulation
2. Créer des perméabilités actives en cœur d'îlot
3. Préserver le patrimoine végétal en place
4. Requalifier la rue des Vignes, la rue Beaumanoir et la rue de la Mare Pavée

Programmation-secteur 1

- 100 logements
- Commerce(s)
- Équipement(s)



Travail de groupe : Règles du jeu

Chaque secteur est voué à accueillir de nouvelles formes d'habitat, des espaces de loisirs, de l'activité économique, des cheminements...

- Imaginer cet espace pour les **20 prochaines années**.

- Composer cet espace en positionnant les modules pour figurer des aménagements (habitat, espaces de loisirs, activité économique, cheminements...) dans les espaces délimités de la carte

Vous pouvez également positionner des aménagements en dehors des périmètres opérationnels si c'est opportun.



Règles du jeu

Rappel des invariants

INVARIANTS DE COMPOSITION

- TRAME VERTE À CONSERVER
- HAIR BOISERIE À CRÉER
- PERMEABILITÉ À CRÉER
- VOIES À VALORISER
- ÉQUIPEMENT / LIEN À METTRE EN VERTU

Les objectifs programmatiques

	Secteur 1 - CV Beaumanoir	Secteur 3 Réauné	Secteur 2 : Digueville / Nationale	Secteur 5 : Nationale / Rive	Secteur 4 : Nationale / Rive
Logements	100	500	100	150	400
Équipements	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Commerces	Oui	Non	Oui	Oui	Oui

Nota Bene

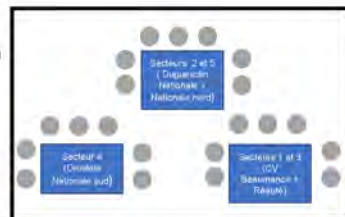
Stationnement

- Pour chaque logement, 1,7 à 2 places de stationnement sont à prévoir. Pour l'habitat individuel - lot libre, le stationnement est prévu dans l'emprise de la trame
- La gestion des stationnements peut aussi être réalisée dissociée des parcelles individuelles et sous la forme de parking à étages
- Les équipements peuvent être des lieux culturels, sportifs, intergénérationnels, etc...
- Les « voies à valoriser » sont des voies existantes qui sont à utiliser pour être la voie de desserte principale des futurs quartiers,

Par groupe

Kit de travail :
1 plan
1 kit de modules de programmation

1h25 atelier
15 min restitution



1 ambassadeur pour une synthèse en 3 min/groupe

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

Secteur 1 : Beaumanoir Centre-Ville

Secteur Beaumanoir :

// Rue Mare Pavée : conserver le poumon vert actuel

// Rues des Vignes et Beaumanoir :

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



Secteur 2 : Duguesclin Nationale

// Prendre en compte le tissu pavillonnaire existant

// Secteur Duguesclin :

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

// Secteur Nationale Nord :

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





WE95 - Décembre 2022

Secteur 3 : Réauté

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

Objectifs :

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

Secteur 4 : Omelais Nationale

// Imposer du parking en sous-sol des logements

// Conserver l'environnement existant (type pavillonnaire)

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



4. LE BILAN DE LA CONCERTATION

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

La concertation publique s'est déroulée de mai 2022 à janvier 2024.

Elle a permis aux habitants et usagers de Thorigné-Fouillard d'exprimer leurs attentes et besoins, leurs questionnements. Les projets sur chaque secteur ont été affinés en fonction de leurs remarques.

Les 2 étapes de concertation de mai et novembre 2022 ont fait émerger des observations convergentes.

En renouvellement urbain, les observations portaient sur :

- La prise en compte du tissu urbain existant et notamment le tissu pavillonnaire : intégrer le tissu existant que le renouvellement urbain se réalise dans des gabarits progressifs et en limitant les hauteurs et les ombres portées ;
- Le maintien et le renforcement de la biodiversité avec la création d'espaces verts arborés ;
- Prendre en compte les gabarits de l'espace public ;
- Diversifier les fonctions urbaines au sein des nouveaux bâtiments ;
- Dynamiser le commerce, notamment rue Nationale.

En extension urbaine,

- Varier les épannelages et faire le lien avec le quartier du Tertre Rouge au nord et la ZAC de la Vigne à l'Ouest ;
- Valoriser la topographie pour intégrer la hauteur des nouvelles constructions ;
- Diversifier les typologies de logement ;
- Valoriser le patrimoine arboré et créer un espace de loisirs au centre du quartier.

Pour l'ensemble des secteurs, la compréhension des objectifs de densité a conduit les participants à prescrire du stationnement sous-sol pour les collectifs.

5. ANNEXES

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Compte rendu atelier 1

Compte rendu atelier 2

Présentation réunion publique

THORIGNÉ- FOUILLARD

ZAC Multisites

Compte-rendu de la balade urbaine organisée le mardi 31 mai 2022



Sommaire

1. La ville & ses points repères..... 5

2. Secteur 1 « centre-ville beaumanoir »..... 7

3. Secteur 2 « duguesclin– nationale »..... 10

4. Secteur 3 « réauté » 13

5. Secteur 4 « omelais-nationale » 16

6. Secteur 5 « nationale nord »..... 19

7. Synthèse des 5 balades urbaines 22

La concertation, pour quoi faire ?

La ville de Thorigné-Fouillard engage une nouvelle réflexion sur l'aménagement de la commune dans le cadre d'une procédure modificative de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) multisites créée et approuvée depuis 2020.

La procédure de ZAC, est un outil d'aménagement, qui permet de traduire de façon opérationnelle, une stratégie de développement urbain concertée et organisée à long terme. C'est une procédure complète qui permet d'associer la création de logements et de services aux financements de nouveaux équipements nécessaires pour une commune qui grandit et évolue.

Cette procédure d'aménagement se découpe en 2 grandes étapes :

- Le dossier de création qui vise à identifier les enjeux, les objectifs et à définir les périmètres opérationnels ;
- Le dossier de réalisation qui détaille le programme des travaux et des constructions qui seront réalisés dans ces périmètres.

Aujourd'hui, la commune réinterroge les objectifs et périmètres de cette première ZAC Multisites et engage une nouvelle réflexion sur des contours de réflexion élargis.

Cette nouvelle démarche porte sur les composantes fondatrices d'une commune : la création de nouveaux logements, le développement des services et des équipements, le dynamisme commercial, l'accompagnement de la vie sociale et associative, et la création de nouveaux axes de déplacements pour tous les moyens de transports dont les mobilités actives (piétons et cycles) et collectives.

Cette réflexion prend en compte d'autres projets et orientations qui sont menés parallèlement sur la commune et la métropole, telle que l'arrivée du Tram Bus par exemple, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), le Plan Local pour l'Habitat (PLH).

Ce projet de grande ampleur contribuera fortement au développement de la ville dans les quinze-vingt années à venir.

L'étude pluridisciplinaire vise donc à construire le projet urbain communal articulant qualité de vie, arrivée de nouveaux habitants et capacité d'accueil du territoire (environnement, services, équipements, commerces, etc.). L'enjeu est donc de penser la ville de demain.

Le périmètre de réflexion de ZAC est composé de plusieurs secteurs :

- **Secteur 1 : « Centre-ville-Beaumanoir », 4,4 ha**
- **Secteur 2 : « Duguesclin – Nationale », 4,3 ha**
- **Secteur 3 : « Réauté », 17,5 ha**
- **Secteur 4 : « Omelais-Nationale », 7,9 ha**
- **Secteur 5 : « Nationale nord », 3,7 ha**

Cette étude consiste à répondre aux enjeux suivants :

- Analyser les différents secteurs et leurs fonctionnements,
- Définir une programmation pour répondre aux besoins des habitants, en établissant des scénarii d'aménagement qui traduisent spatialement ces intentions ;
- Consolider le projet urbain et approfondir ses conditions opérationnelles.

> Une démarche de concertation avec la population

La municipalité a souhaité vivement associer à cette réflexion l'ensemble des habitants ainsi que les acteurs volontaires. Une série d'ateliers d'échanges ont ainsi été programmés pour mener à bien cette étude, de mai 2022 à fin 2023.

Cette première étape a permis de sillonner la ville en groupes restreints pour en révéler les usages, les points de vue, les interrogations mais aussi les craintes des habitants sur les différents lieux (qualité des aménagements, accessibilité, ambiances...).

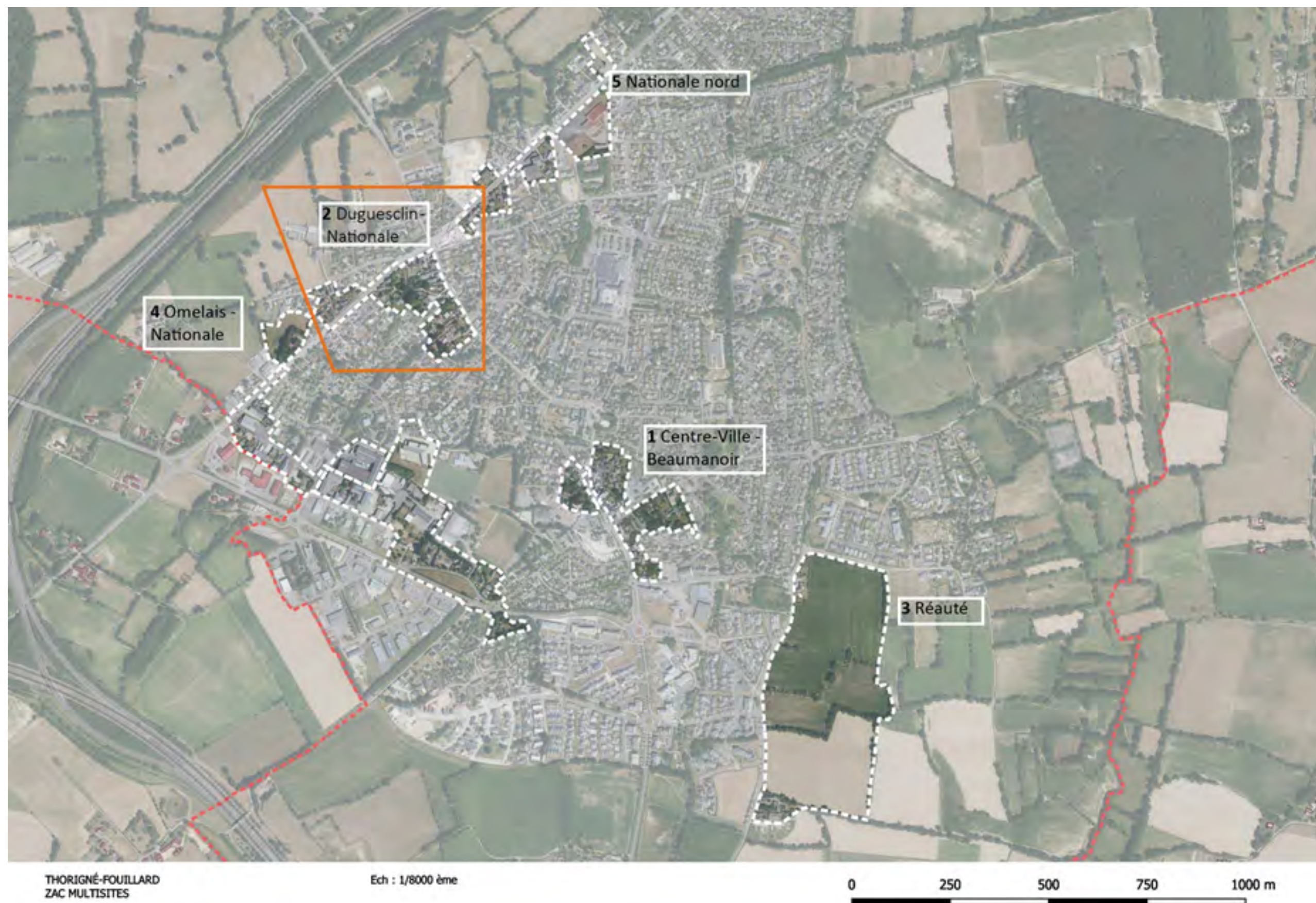
Les participants seront ensuite invités à se projeter dans l'avenir pour imaginer ces lieux, partager leurs réflexions et débattre.

Dans le cadre de ce premier atelier, qui a réuni une trentaine de participants, nous vous proposons une synthèse des échanges. Il en sera restitué une synthèse lors du prochain atelier à l'automne prochain.

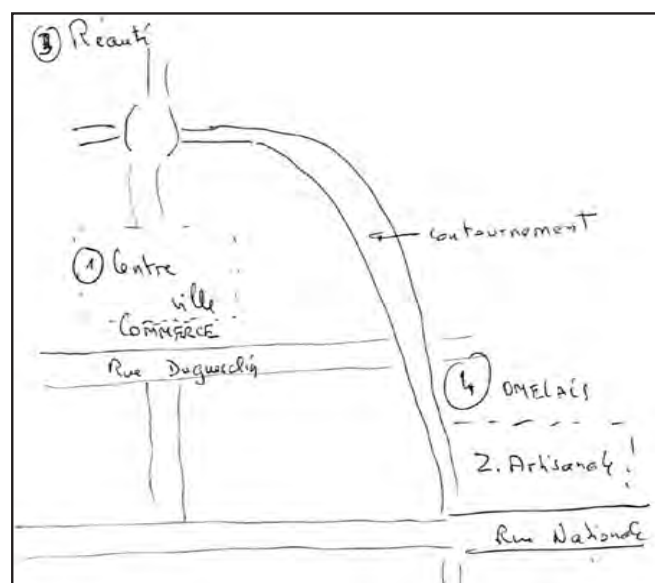
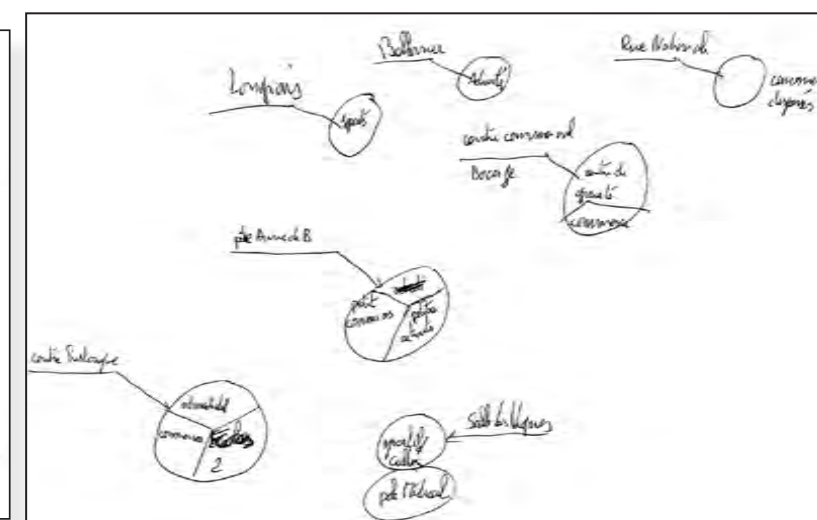
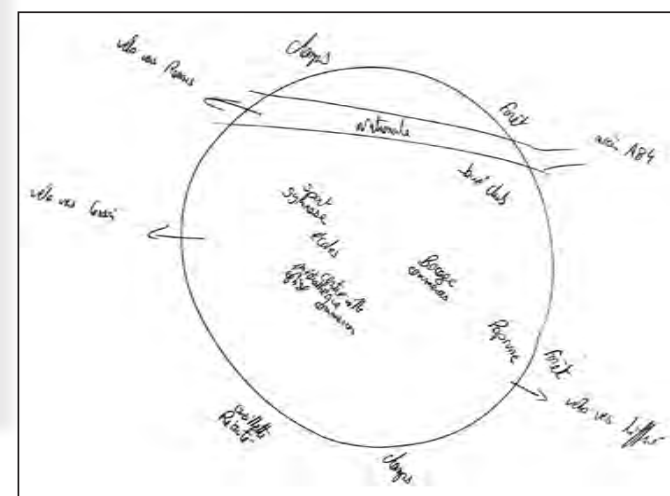
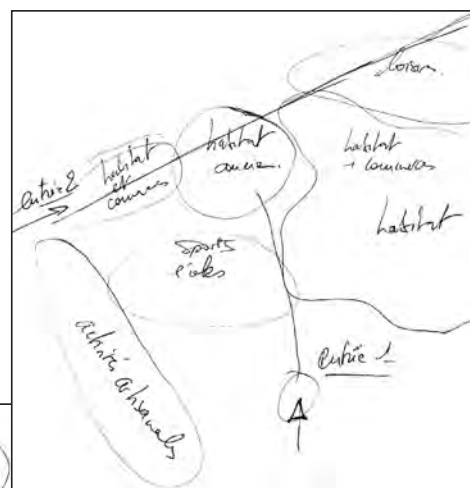
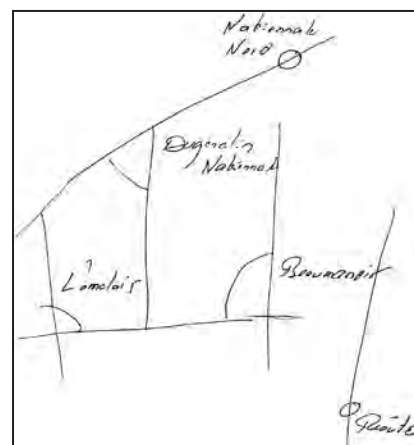
Nous tenions à remercier l'ensemble des participants lors de ce rendez-vous pour leur temps ainsi que leurs contributions.



Présentation des 5 secteurs de la ZAC multisites – Procédure d'aménagement

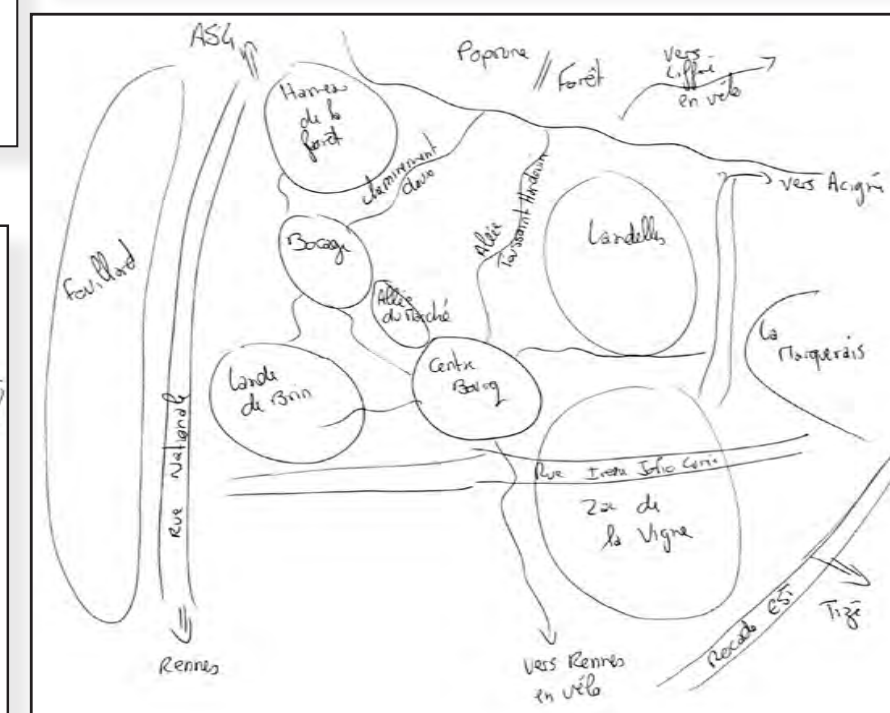
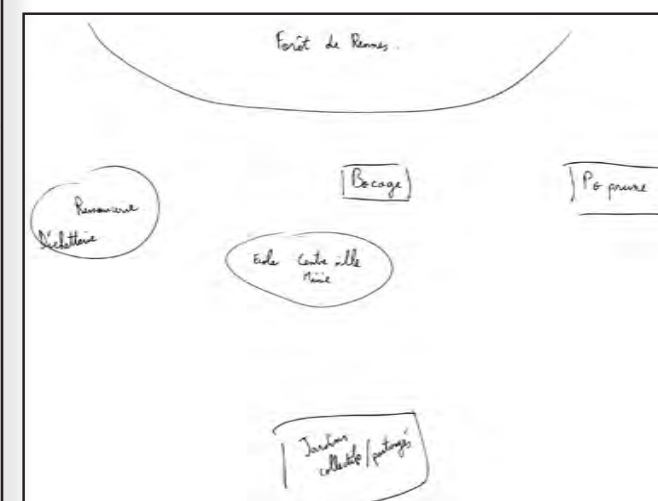
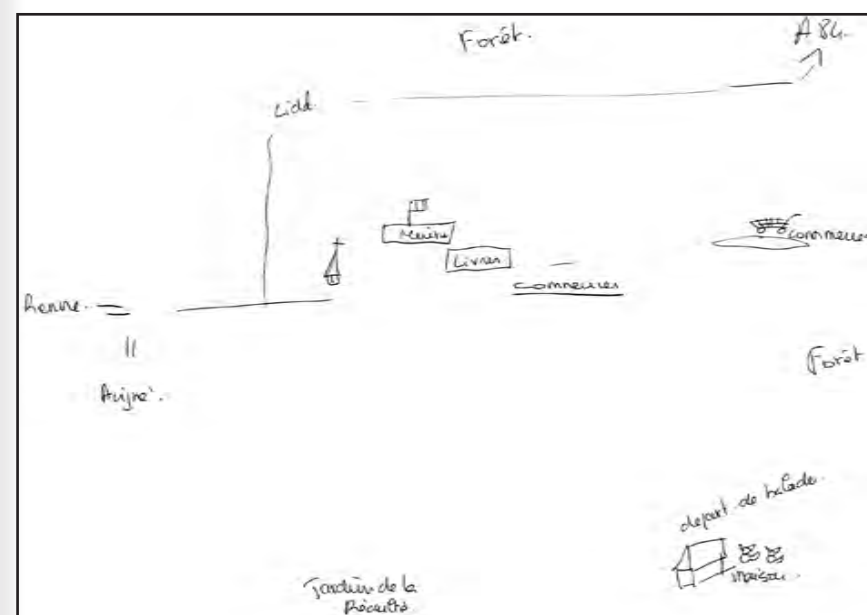
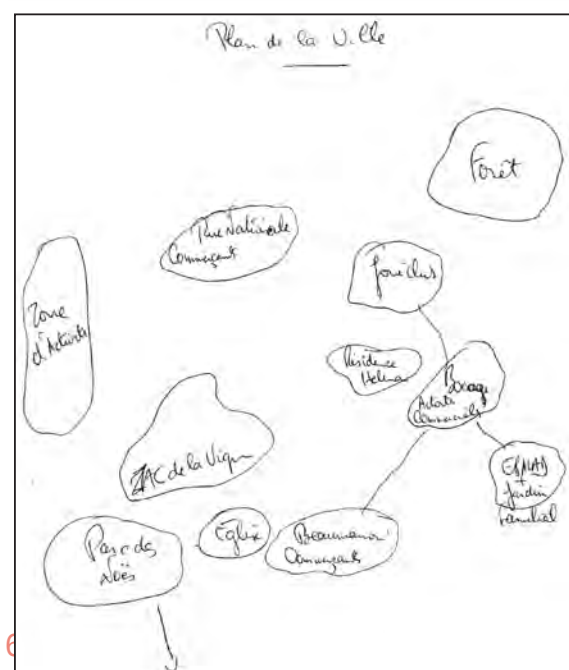
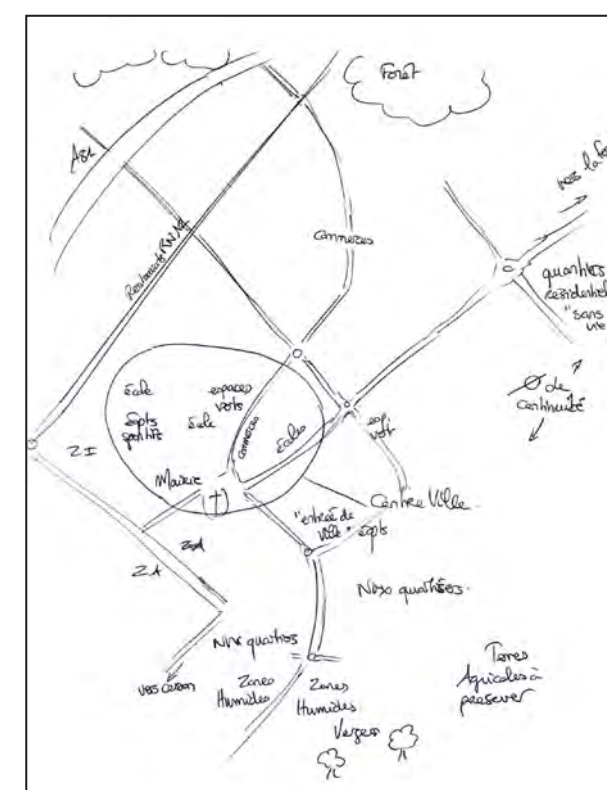


1.LA VILLE & SES POINTS REPÈRES



VOS LIEUX-REPÈRES

- . les commerces
- . la forêt
- . le bocage
- . les écoles
- . l'A84
- . la mairie
- . les équipements sportifs
- . la rue Nationale
- . la zone artisanale
- . les jardins (partagés, familiaux...)
- . la médiathèque
- . Zac de la Vigne
- . Poprune



2. SECTEUR 1

« CENTRE-VILLE BEAUMANOIR »

Garder la biodiversité
A préserver
Espaces verts non valorisés

Piéton Centre Commerces (proximité)

Vivant Essentiel

Animation ville

A taille humaine

Vie sociale

Surprenante

Important

Lieux collectifs

Paisible

Place de la République constructible

La place de la ville

Patrimoine bâti et vernaculaire

Secteur équilibré aujourd'hui (immeubles collectifs, individuels, maisons)

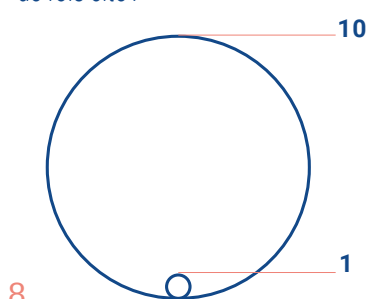
Communes/services à renforcer

Stationnement Desserte

Zone bleue Dangereux au niveau du carrefour

Etriqué Mort
Tristesse

Taille du mot fonction du nombre
de fois cité :



Centre-ville Beaumanoir

1 Centre-Ville - Beaumanoir

- ? Renouvellement urbain déjà engagé
- ⚙️ Utilisation des commerces de proximité
- 👁️ . La liaison entre église et bocage
- 💡 . L'équilibre collectifs/maisons individuelles
- 💡 . Renforcement de la sécurité routière

// Les questions posées lors de la déambulation :

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

- ? Opération urbaine non achevée, friche urbaine
- ⚙️ Lieu de passage, via le trottoir
- 👁️ Coeur de ville à réhabiliter
- 💡 . Mixité maison/immeubles à imaginer
- 💡 . Miroir de la zone 2 ?

- ? Parvis de l'église
- 👁️ . Pas très accueillant : parking, bâtiments peu harmonieux
- 👁️ . Problème d'identification du centre-ville ? manque d'harmonie et de convivialité
- 💡 . Un long jardin jusqu'à la place Anne de Bretagne pour y permettre une déambulation, le passage des poussettes vers les écoles, une exposition photos, la rêverie, un kiosque, des bancs, un marché.
- 💡 . Déplacer le parking vers la salle polyvalente

- ? Secteur de maisons individuelles concerné par une opération de renouvellement urbain
- 👁️ Calme et sérénité à conserver
- 💡 Vigilance sur les équilibres et la densité des programmes immobiliers

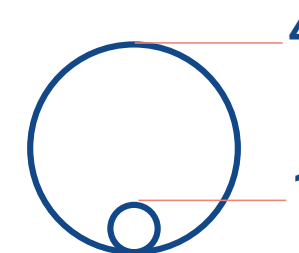
3. SECTEUR 2

« DUGUESCLIN – NATIONALE »

Duguesclin – Nationale

// En deux mots, comment qualifieriez-vous chaque secteur de la ZAC ?

Taille du mot fonction
du nombre de fois cité :

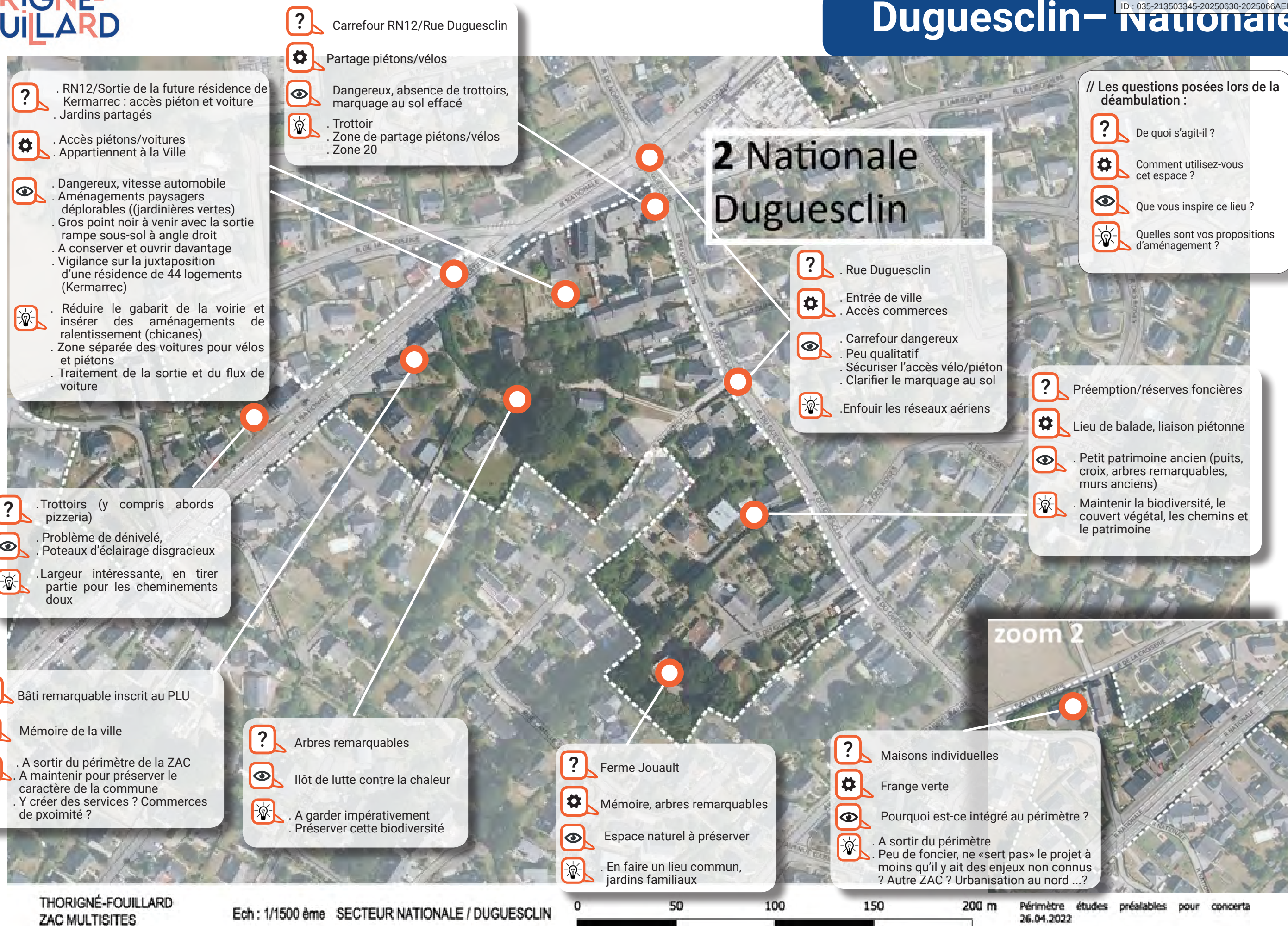


Désordonné
Pas de trottoirs Délaissé
Bateau
Incohérent Biscornue
Abandon
Ancien
Vieillissant
Inesthétique Moche

Vitesse Transit Danger
Axe Stopper les
véhicules venant
de l'A84
Passage
Ligne droite

Historique
Vieux bâti, voieries à rénover
Habitat plutôt ancien Vétuste Diffus
Logements
Densification modérée
Peu de commerces de proximité

Secondaire Travaux Sortie de T Fol Fermes Arrivée du TRAMBUS
« Nationale » (pas pour ville) Terrains de sport Cœur de Fouillard
Accès forêt de Rennes

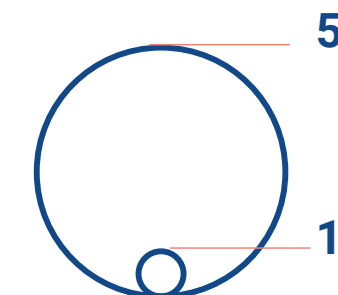


4. SECTEUR 3 « RÉAUTÉ »

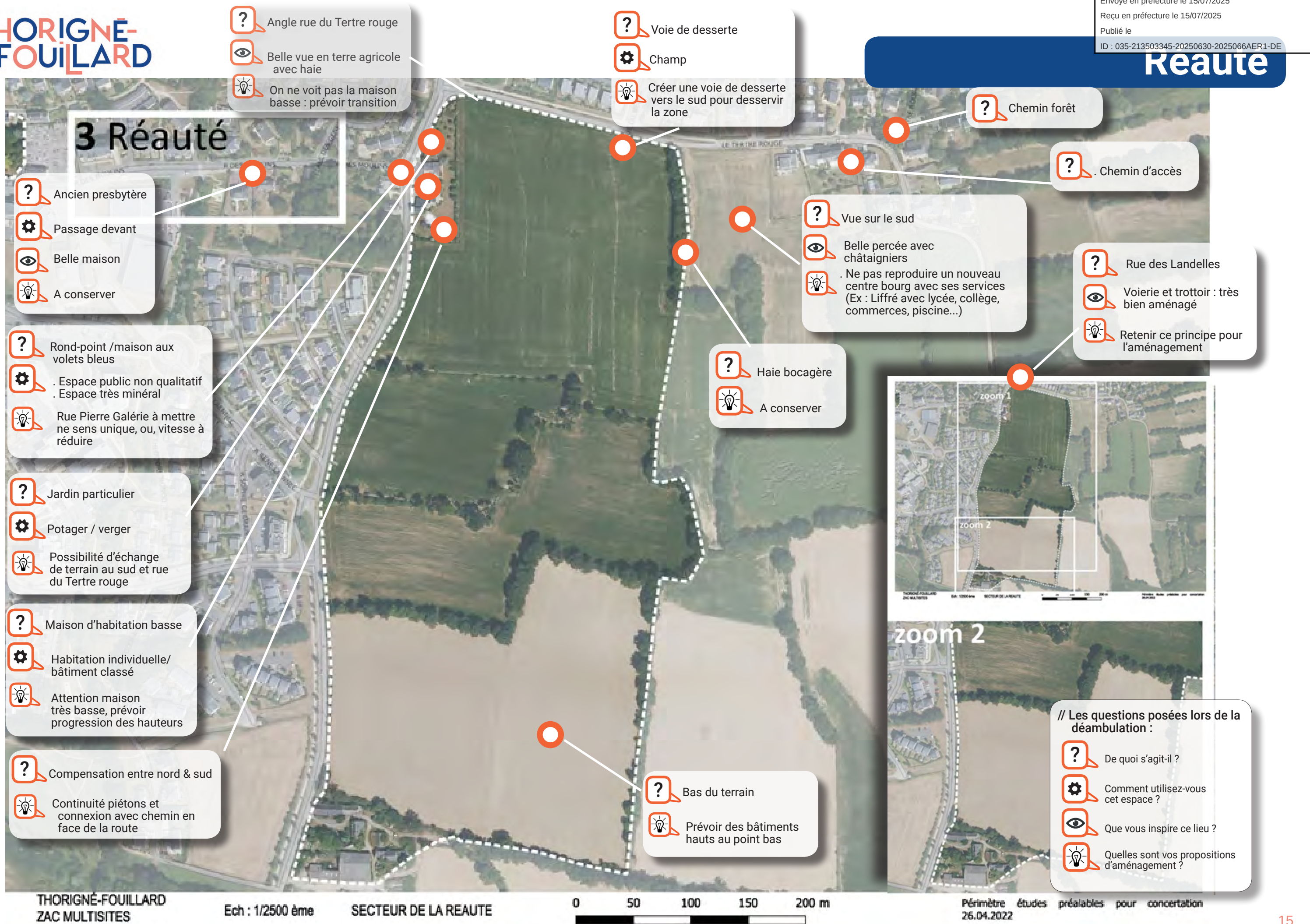
// En deux mots, comment qualifieriez-vous chaque secteur de la ZAC ?

Taille du mot fonction
du nombre de fois cité :

Secteur jeune
Accessibilité & services
Eloigné
Nécessaire
Essentiel



Agricole (à préserver)
Potentiel
Aéré
Calme
Nature
Campagne
Biodiversité
Habitat
Mixité maisons
Entrée de ville
Périphérique à l'urbanisation
Urbanisation augmente
Petits collectifs
Terre agricole
Balade
Fragile
Cueillette
Coulée verte
Vues à préserver, visible de loin
Herboré
Vaste

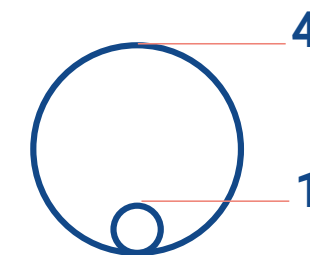


5. SECTEUR 4

« OMELAIS-NATIONALE »

// En deux mots, comment qualifieriez-vous chaque secteur de la ZAC ?

Taille du mot fonction
du nombre de fois cité :



Entrée de ville À requalifier Zone d'activités artisanale

Ancien Proche des infrastructures Etendu Ressourcerie Planification
En friche Peu d'attractivité Grand

Contournement Traversée Bruyant
Dangereux
Ouvrir l'espace jeune
Ecoles Sport
Jeunesse
Zone enfant asso (Omélais)
Lien Clotière/Centre
«Labyrinthe», voies sans issue et surdimensionnées
Circulation à pied (Vigne --> Centre)
Circulation

Densification ⚡ Non extensible
Mixité activités/habitat

Piste cyclable vers Rennes
Séduisant Verduce

4 Omélais Nationale

// Les questions posées lors de la déambulation :

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

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

- 👁 . Route très passante (2^e ceinture de Rennes)
- 💡 . Proposer une piste cyclable

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

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

- 👁 . Manque de végétation

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

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

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

- 💡 Haie d'arbres à conserver

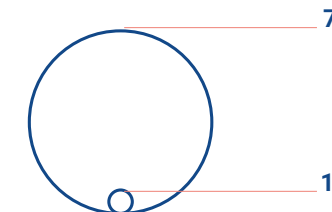
- 👁 Rue de passage

6. SECTEUR 5

« NATIONALE NORD »

// En deux mots, comment qualifieriez-vous chaque secteur de la ZAC ?

Taille du mot fonction du nombre
de fois cité :



Accès à l'autoroute

Echangeur sur l'A84 en provenance de Rennes

Forêt

Voies cyclables sécurisées

Dortoir Avenir
Garder une zone pavillonnaire principale
Ancien Bétonné Délaissé

JouéClub

Importance parcelle Commerçant

Circulation

Bruyant
Vitesse
Dangereux

Ferme A harmoniser
Attractivité ou pas de la ville Longueur
Front de voirie à densifier ?

Trop routier, coupe en 2 secteurs urbanisés

Peu dense Excentré

Pas de concertation, zonages déjà tracés

Entrée / sortie de ville

Reconfigurer route nationale en boulevard urbain

Inesthétique

5 Nationale Nord

// Les questions posées lors de la déambulation :

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

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

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

- ? Ancienne brocante
- 👁️ . Achat des terrains par la commune

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

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

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

THORIGNÉ-FOUILLARD
ZAC MULTISITES

SECTEUR NATIONALE NORD

0 50 100 150 200 m

Périmètre études préalables pour concertation
26.04.2022

7. SYNTHÈSE DES 5 BALADES URBAINES

Secteur 2 « Duguesclin Nationale »

- . Sécurité voirie
- . Conservation patrimoine bâti + vert
- . Modification périmètres :
 - . Intégrer la voirie
 - . Supprimer le bâti ancien
 - . Diminuer le secteur sud

② Sécurité voirie
② Conservation patrimoine bâti + vert
② Modification périmètres
- voirie
- bâti ancien
- diminution secteur Sud

⑤ NATIONALE NORD

Liberté d'expression
Concertation
+
Réunion publique sur les projets

Secteur 5 « Nationale Nord »

- Liberté d'expression
- +
- Concertation
- +
- Réunion publique sur les projets

Secteur 1 « Centre Ville »

- . Opérations immobilières déjà programmées
- . Préserver la biodiversité
- . Chercher à préserver la cohérence

Opérations immobilières déjà programmées
Préserver la biodiversité
- Chercher à préserver la cohérence

① Centre Ville

④ OMELAIS NATIONALE

③ RÉAUTÉ

POTENTIEL PATRIMOINE NATURE

garder et protéger la trame ou coulée verte sur toute la commune

Secteur 4 « Omelais Nationale »

- . Garder et protéger la tame ou coulée verte sur toute la commune
- . Potentiel
- . Patrimoine
- . Nature

Secteur 3 « Réauté »

- . Préserver la nature
- . Hauteurs sur la zone basse
- . Connecter avec les chemins environnants

- Routes
- Préserver la nature
- Hauteurs sur la zone basse
- Connecter avec les chemins environnants



**Rendez-vous
pour le prochain
atelier le
mercredi 9 novembre
2022 à 18 h 30**

**Salle du Conseil
Municipal**

Merci à toutes et tous !

THORIGNÉ- FOUILLARD



ZAC Multisites

Compte rendu de l'atelier n°2 Mercredi 09 novembre 2022

1. Présentation des cinq secteurs de la ZAC multisites	4
2. Les invariants identifiés à l'échelle des cinq sites	6
3. Synthèse des travaux des groupes : les scénarios d'aménagements selon la concertation	8

La concertation, pour quoi faire ?

La ville de Thorigné-Fouillard engage une nouvelle réflexion sur l'aménagement de la commune dans le cadre d'une procédure modificative de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) multisites créée et approuvée depuis 2020.

La procédure de ZAC, est un outil d'aménagement, qui permet de traduire de façon opérationnelle, une stratégie de développement urbain concertée et organisée à long terme. C'est une procédure complète qui permet d'associer la création de logements et de services aux financements de nouveaux équipements nécessaires pour une commune qui grandit et évolue.

Cette procédure d'aménagement se découpe en 2 grandes étapes :

- Le dossier de création qui vise à identifier les enjeux, les objectifs et à définir les périmètres opérationnels ;
- Le dossier de réalisation qui détaille le programme des travaux et des constructions qui seront réalisés dans ces périmètres.

Aujourd'hui, la commune réinterroge les objectifs et périmètres de cette première ZAC Multisites et engage une nouvelle réflexion sur des contours de réflexion élargis.

Cette nouvelle démarche porte sur les composantes fondatrices d'une commune : la création de nouveaux logements, le développement des services et des équipements, le dynamisme commercial, l'accompagnement de la vie sociale et associative, et la création de nouveaux axes de déplacements pour tous les moyens de transports dont les mobilités actives (piétons et cycles) et collectives.

Cette réflexion prend en compte d'autres projets et orientations qui sont menés parallèlement sur la commune et la métropole, telle que l'arrivée du Tram Bus par exemple, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), le Plan Local pour l'Habitat (PLH).

Ce projet de grande ampleur contribuera fortement au développement de la ville dans les quinze-vingt années à venir.

L'étude pluridisciplinaire vise donc à construire le projet urbain communal articulant qualité de vie, arrivée de nouveaux habitants et capacité d'accueil du territoire (environnement, services, équipements, commerces, etc.). L'enjeu est donc de penser la ville de demain.

Le périmètre de réflexion de ZAC est composé de plusieurs secteurs :

- **Secteur 1 : « Centre-ville-Beaumanoir », 4,4 ha**
- **Secteur 2 : « Duguesclin – Nationale », 4,3 ha**
- **Secteur 3 : « La Réauté », 17,5 ha**
- **Secteur 4 : « Omelais-Nationale », 7,9 ha**
- **Secteur 5 : « Nationale nord », 3,7 ha**

Cette étude consiste à répondre aux enjeux suivants :

- Analyser les différents secteurs et leurs fonctionnements,
- Définir une programmation pour répondre aux besoins des habitants, en établissant des scénarii d'aménagement qui traduisent spatialement ces intentions ;
- Consolider le projet urbain et approfondir ses conditions opérationnelles.

> Une démarche de concertation avec la population

La municipalité a souhaité vivement associer à cette réflexion l'ensemble des habitants ainsi que les acteurs volontaires. Une série d'ateliers d'échanges ont ainsi été programmés pour mener à bien cette étude, de mai 2022 à fin 2023.

Une balade urbaine le 31 mai 2022 a permis de sillonner la ville en groupes restreints pour en révéler les usages, les points de vue, les interrogations mais aussi les craintes des habitants sur les différents lieux (qualité des aménagements, accessibilité, ambiances...).

Les participants seront ensuite invités à se projeter dans l'avenir pour imaginer ces lieux, partager leurs réflexions et débattre.

Ce premier atelier a réuni une trentaine de participants.

Cet **atelier n°2 du mercredi 8 octobre 2022** s'est déroulé en deux temps :

// Dans un premier temps, une présentation par le cabinet d'urbanisme & paysage UNIVERS sur la définition d'une ZAC ainsi que les invariants identifiés à l'échelle des 5 sites, en parallèle d'un retour sur le bilan du premier atelier du 31 mai dernier pour le volet concertation par COMMUN accord.

// Dans un second temps, les participants ont travaillé en groupes pour composer les différents espaces sur chaque site :
 . en positionnant des modules pour figurer de futurs aménagements (habitat, espaces de loisirs, activité économique, cheminements...),
 . en respectant des objectifs programmatiques imposés par la réglementation (nombre de logements, de commerces, d'équipements).

L'atelier a réuni 23 participants.

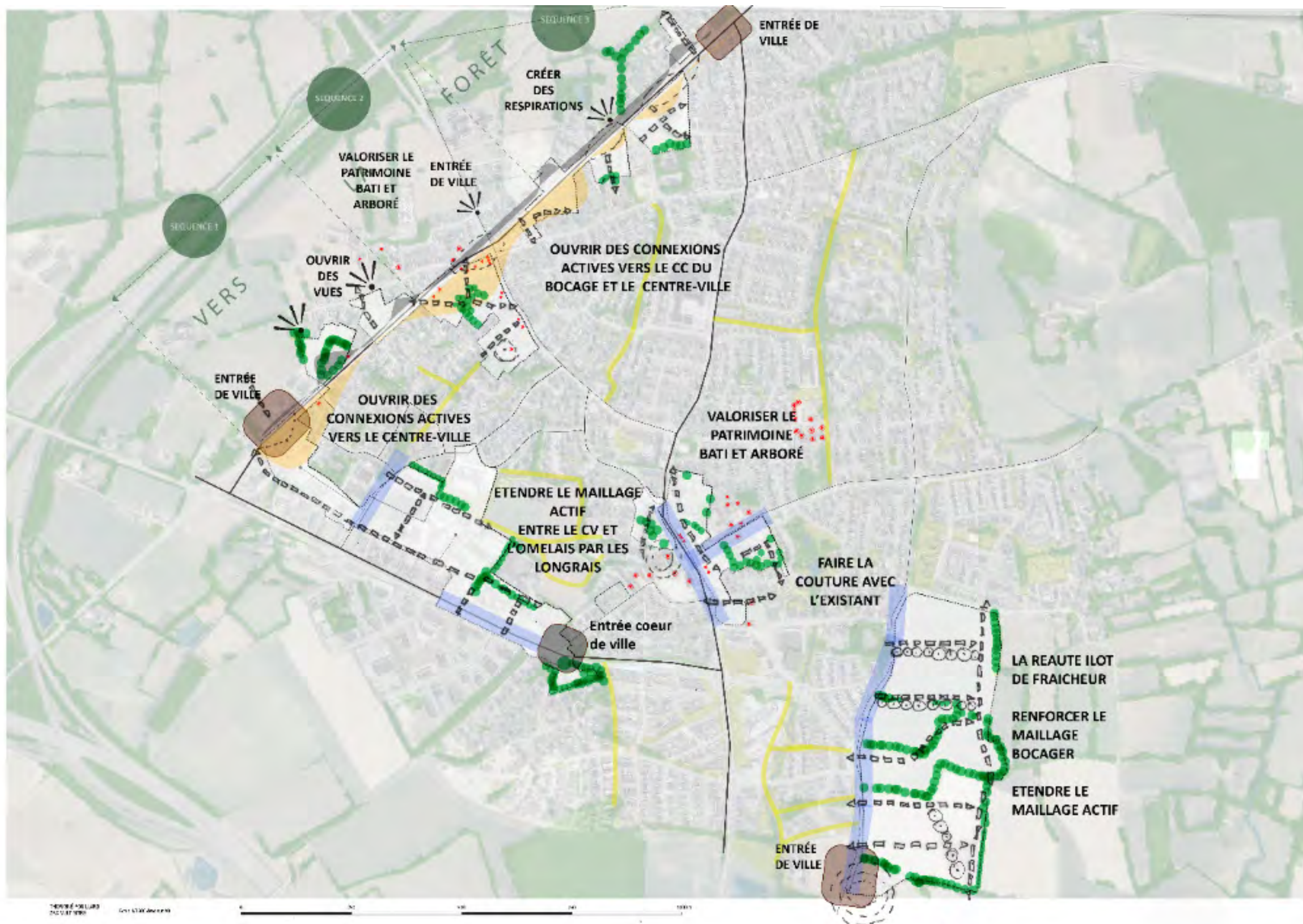
Nous tenions à remercier l'ensemble des participants lors de ce rendez-vous pour leur temps ainsi que leurs contributions.

1. Présentation des cinq secteurs de la ZAC

Présentation des 5 secteurs de la ZAC multisites – Procédure d'aménagement



2. Les invariants identifiés à l'échelle des cinq sites



3. Synthèse des travaux des groupes : les scénarios d'aménagements selon la concertation

Les règles du jeu

Chaque participant s'est librement dirigé vers les sites sur lesquels ils souhaitent co-construire les scénarios d'aménagement.

Chaque secteur étant voué à accueillir de nouvelles formes d'habitat (espaces de loisirs, activité économique, cheminements...), il était demandé aux participants d'imaginer l'avenir de ces espaces à horizon 2030/2040.

La composition de ces espaces a dû répondre néanmoins à quelques règles préalables : les « invariants » par site -et résumés ci-dessous- :

Rappel des invariants

INVARIANTS DE COMPOSITION

TRAME VERTE À CONSERVER

HAIE BOCAGÈRE À CRÉER

PERMEABILITÉ À CRÉER

VOIES À VALORISER

EQUIPEMENT / LIEU À METTRE EN VALEUR

Logements

Equipements

Commerces

Les objectifs
programmatiques

Secteur 1 : CV
Beaumanoir

Secteur 3
Réauté

Secteur 2 :
Duguesclin
/ Nationale

Secteur 5 :
Nationale
Nord

Secteur 4 :
Omélais
Nationale

100

500

100

150

400

Oui

Oui

Oui

Oui

Oui

Oui

Non

Oui

Oui

Oui

Nota Bene

• Stationnement

Pour chaque logement, 1,7 à 2 places de stationnement sont à prévoir. **Pour l'habitat individuel – lot libre**, le stationnement est prévu dans **l'emprise de la trame**

- La gestion des stationnements peut aussi être réalisée dissociée des parcelles individuelles et sous la forme de **parking à étages**

- Les équipements peuvent être des lieux culturels, sportifs, intergénérationnels, etc.
- Les « voies à valoriser » sont des voies existantes qui sont à utiliser pour être la voie de desserte principale des futurs quartiers

Les participants ont pu préciser les secteurs d'études en positionnant différents modules (habitat, espaces de loisirs, activité économique, cheminements, place des différents modes, parking...) pour en proposer des aménagements cohérents et répondant aux invariants de chaque périmètre.

Des références d'illustrations des différentes formes urbaines ont aidé à manipuler les différents modules.

Cinq tables ont été constituées pour permettre une répartition des personnes présentes en petits groupes. Le choix de travailler sur les différents secteurs s'est réparti ainsi :

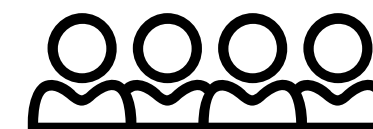
2 groupes

sur les secteurs
1 et 3 :
**Centre-ville /
Beaumanoir /
Réauté**

2 groupes

sur les secteurs
2 et 5 :
**Duguesclin/
Nationale /
Nationale nord**

23 participants



en 5 groupes

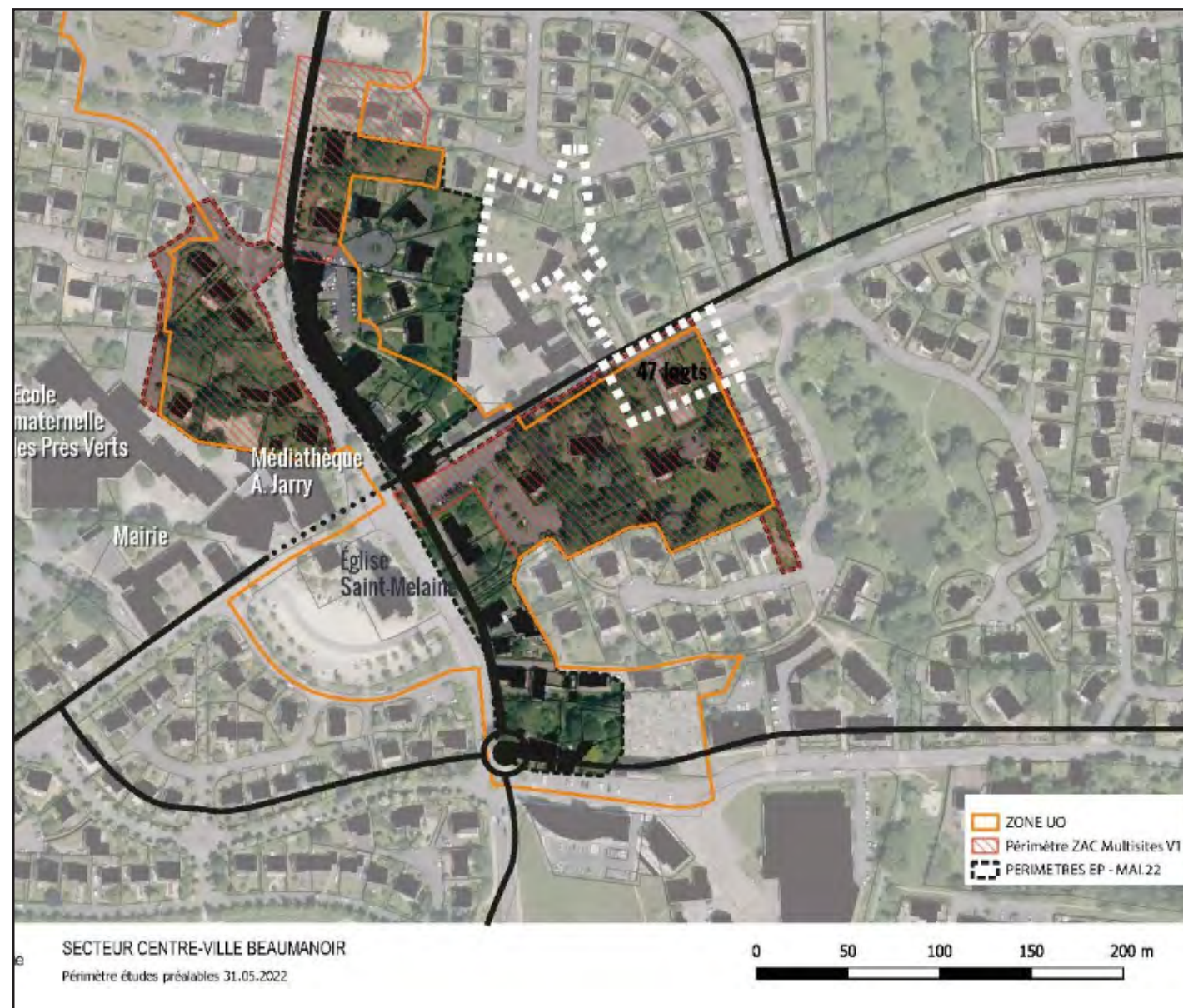
1 groupe

secteur4 :
**Omélais /
Nationale sud**

Secteurs 1 & 3 : Centre-ville - Beaumanoir - Réauté



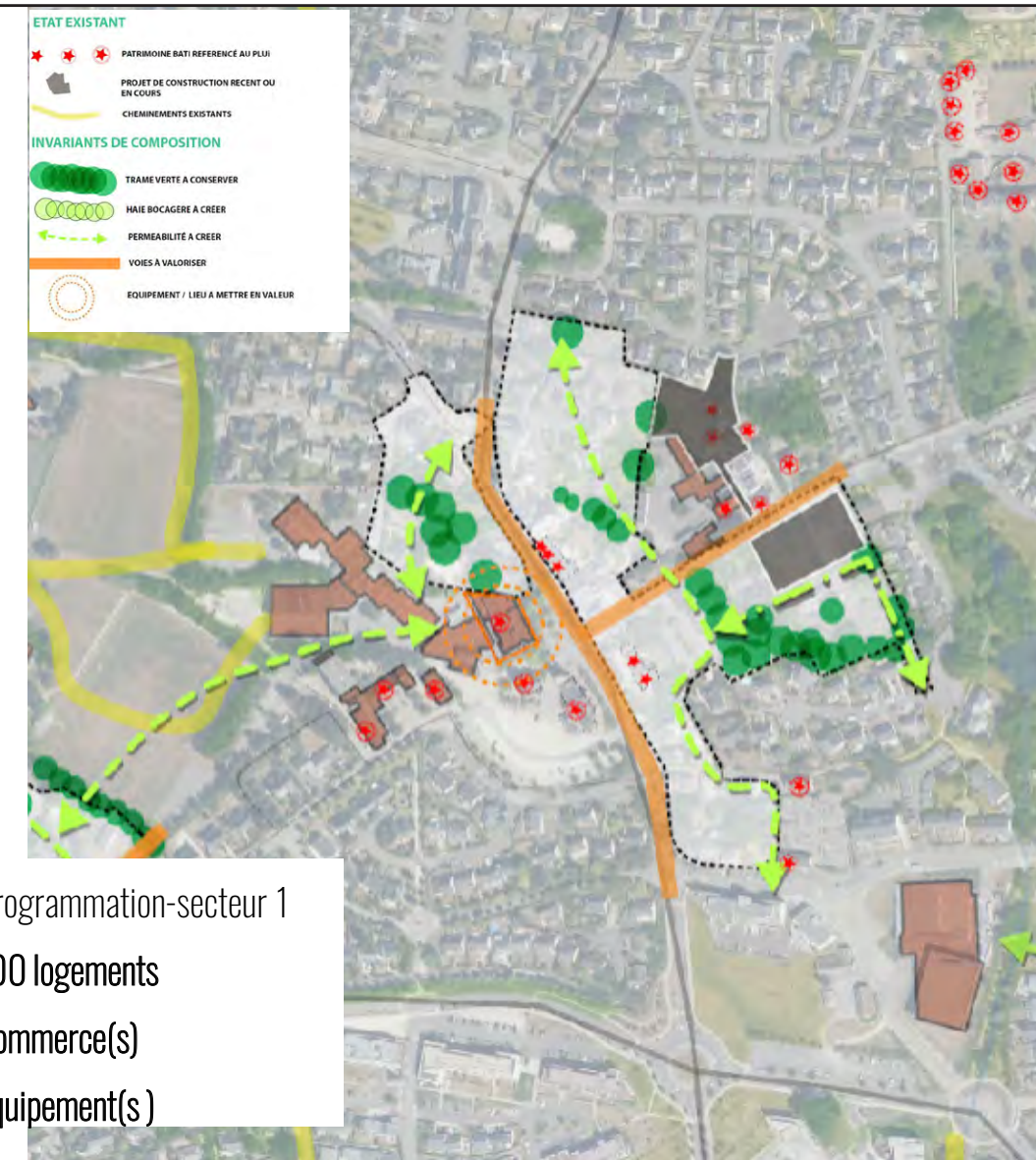
Le périmètre du site 1. Centre-ville Beaumanoir



Les invariants du site

Secteur 1 - CV – BEAUMANOIR

1. Valoriser la médiathèque comme lieu d'articulation
2. Créer des perméabilités actives en cœur d'îlot
3. Préserver le patrimoine végétal en place
4. Requalifier la rue des Vignes, la rue Beaumanoir et la rue de la Mare Pavée



Programmation-secteur 1

- 100 logements
- Commerce(s)
- Equipement(s)

Le périmètre du site 3. Réauté



Les invariants du site

Secteur 3

Réauté

1. Maintenir le patrimoine végétal en place et le renforcer
2. Valoriser l'avenue Pierre Galéry comme principale desserte du site
3. Connecter les liaisons actives de la ZAC de la Vigne au site de la Réauté
4. Créer un lieu repère à la Petite Réauté



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

Secteur Beaumanoir :

// Rue Mare Pavée : conserver le poumon vert actuel

// Rues des Vignes et Beaumanoir :

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



○ La proposition d'aménagement du groupe 1 sur le secteur Centre-ville - Beaumanoir :



- Rester dans la continuité des prévisions et projets en cours et à venir
- Conserver le poumon vert actuel en trame verte, accompagné de jardins partagés et d'espaces boisés...
- Privilégier l'implantation des bâtiments le long de la rue Beaumanoir et de la rue des Vignes (dans la perspective des projets prévus et à venir - exemple : autour de l'école Saint-Anne)
- Etre vigilant sur l'ombre des bâtiments collectifs vis-à-vis des maisons individuelles voisines
- Proposer du bâti collectif avec du stationnement le long de la voie ou en souterrain

NB : le groupe 1 a souhaité se focaliser sur le secteur du Centre-ville-Beaumanoir et n'a pas effectué de contribution sur le secteur de la Réauté

○ La proposition d'aménagement du groupe 4 sur le secteur Centre-ville - Beaumanoir :



- Avoir une vision globale en intégrant : des logements, du commerce (en réponse à l'autre côté de la rue) ainsi que des espaces de bureaux
- Intégrer un équipement public à proximité de la médiathèque pour prévoir la mutation future
- Proposer un espace vert avec des jeux d'enfants en sécurité par rapport à la rue
- Proposer une résidence seniors en centre-ville semble judicieux pour une qualité de vie à proximité des équipements et commerces
- Prévoir des espaces de bureaux pouvant servir de cellules de santé à proximité du médecin actuel
- Renforcer l'offre de parking est une nécessité pour les commerces

○ La proposition d'aménagement du groupe 4 sur le secteur Réauté :



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

Objectifs :

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

Secteur 2 & 5 « Duguesclin - Nationale - Nationale nord »



Le périmètre du site

2. Duguesclin - Nationale

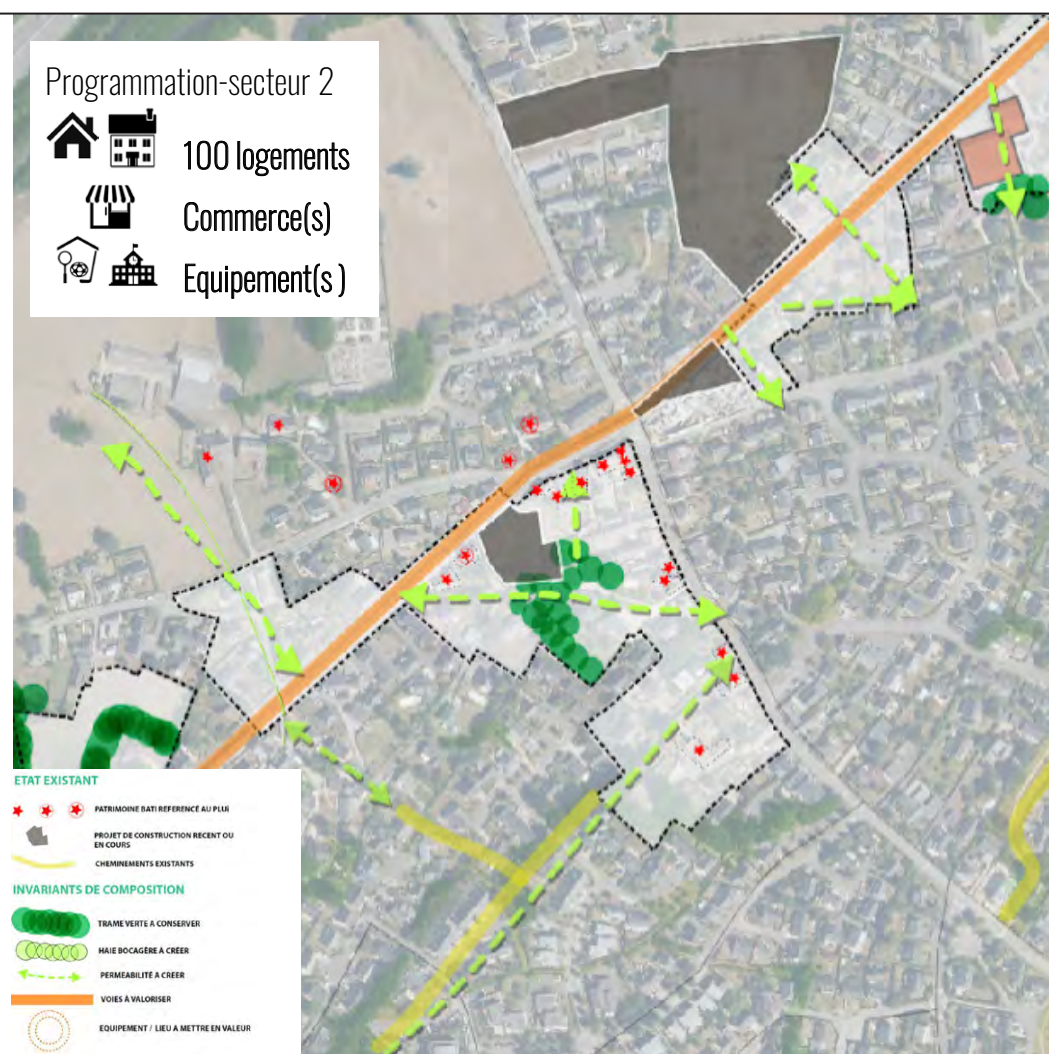


Les invariants du site

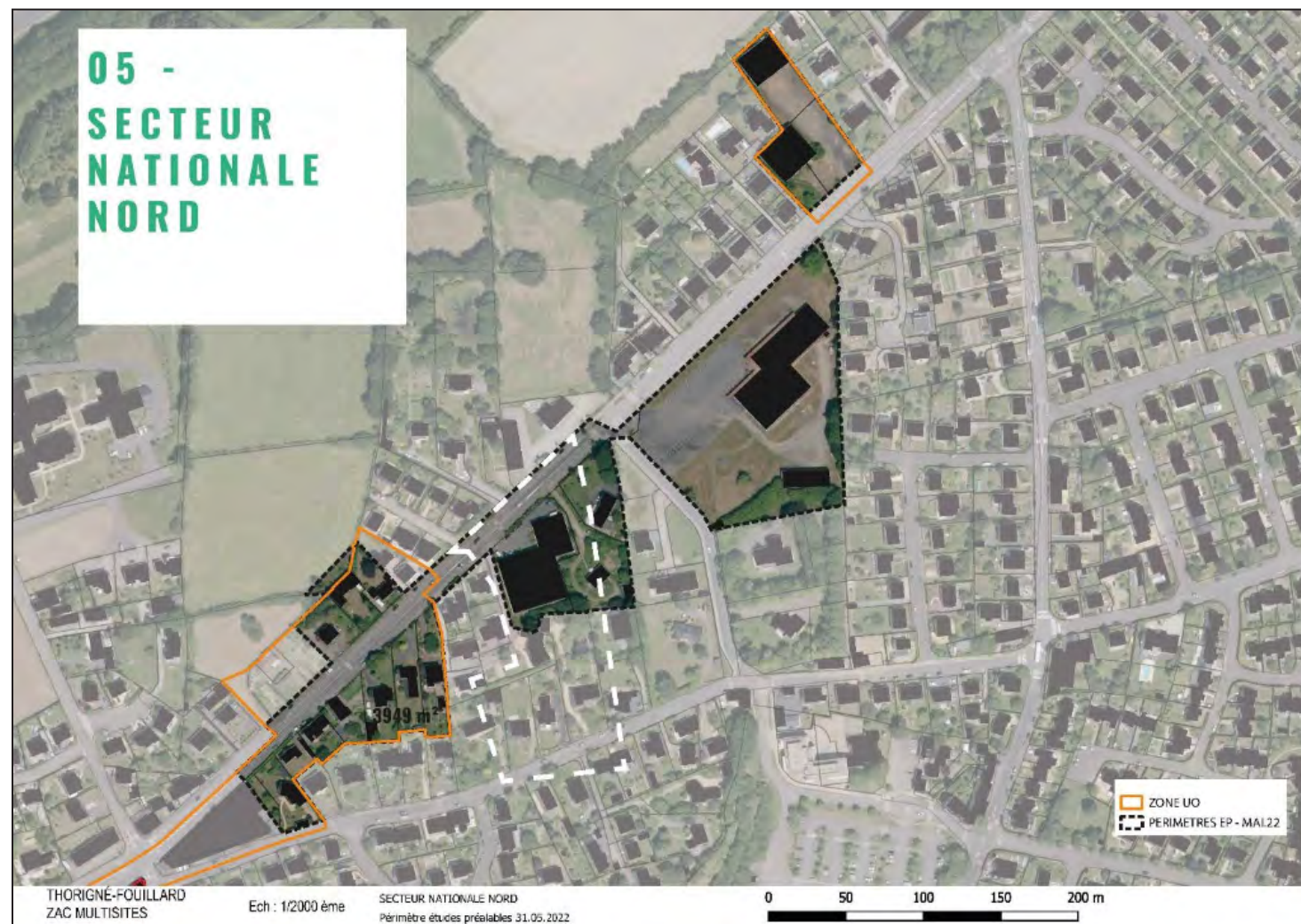
Secteur 2

Duguesclin-Nationale

1. Préserver la trame patrimoniale : bâti, parcellaire, boisements
2. Créer des connexions en cœur d'îlot
3. Reconquérir l'espace public rue Nationale et rue Duguesclin
4. Ouvrir le paysage urbain sur les champs



Le périmètre du site 5. Nationale Nord

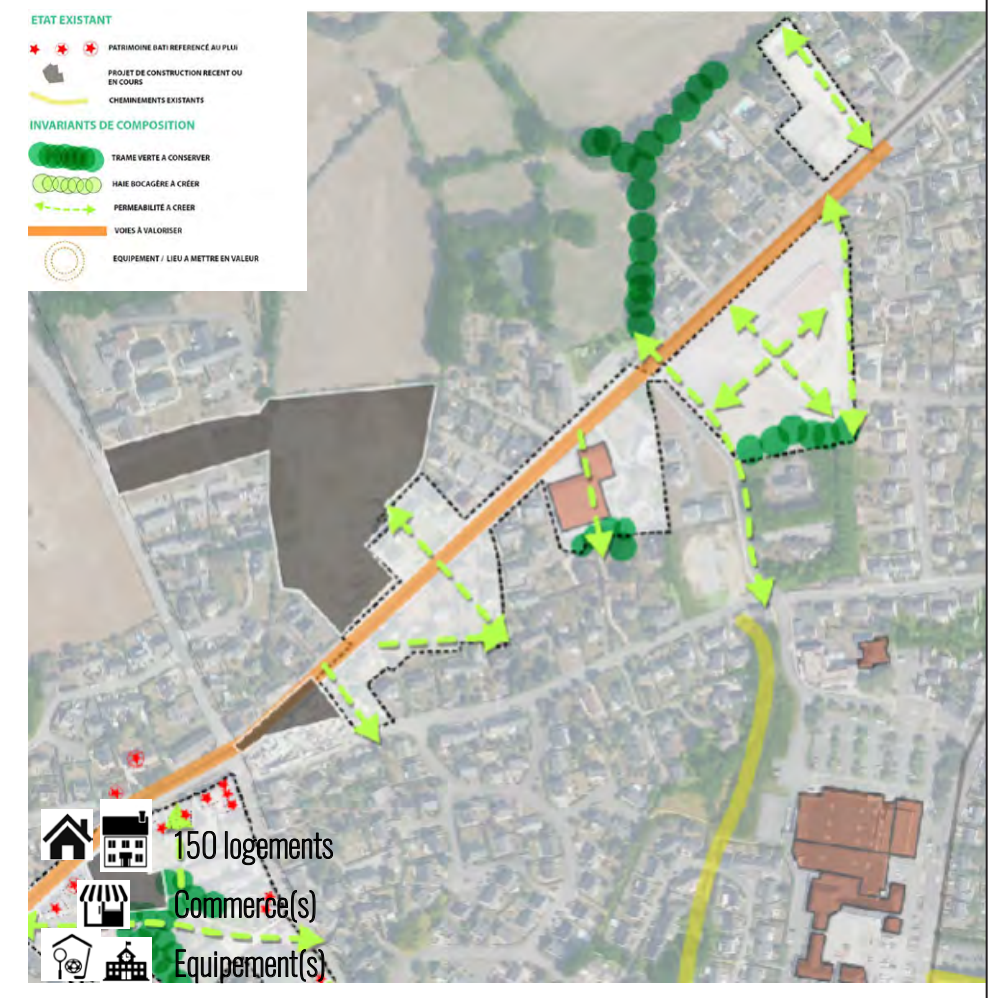


Les invariants du site

Secteur 5

Nationale nord

1. Ouvrir la rue Nationale
2. Créer des connexions actives vers le bocage et le cœur de ville
3. Maintenir le patrimoine végétal en place et le renforcer
4. Ouvrir les cheminements et les vues vers les champs à l'Ouest



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

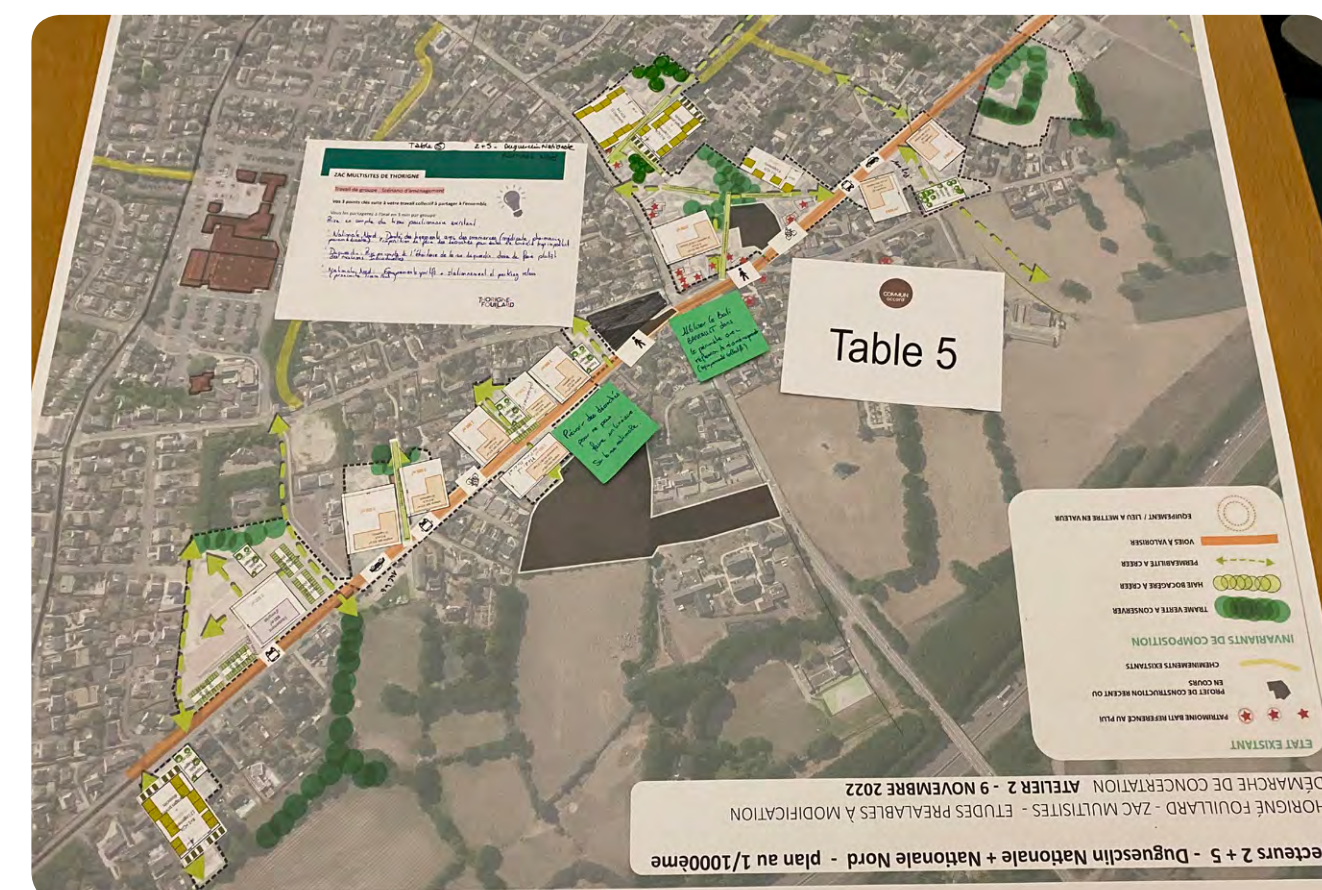
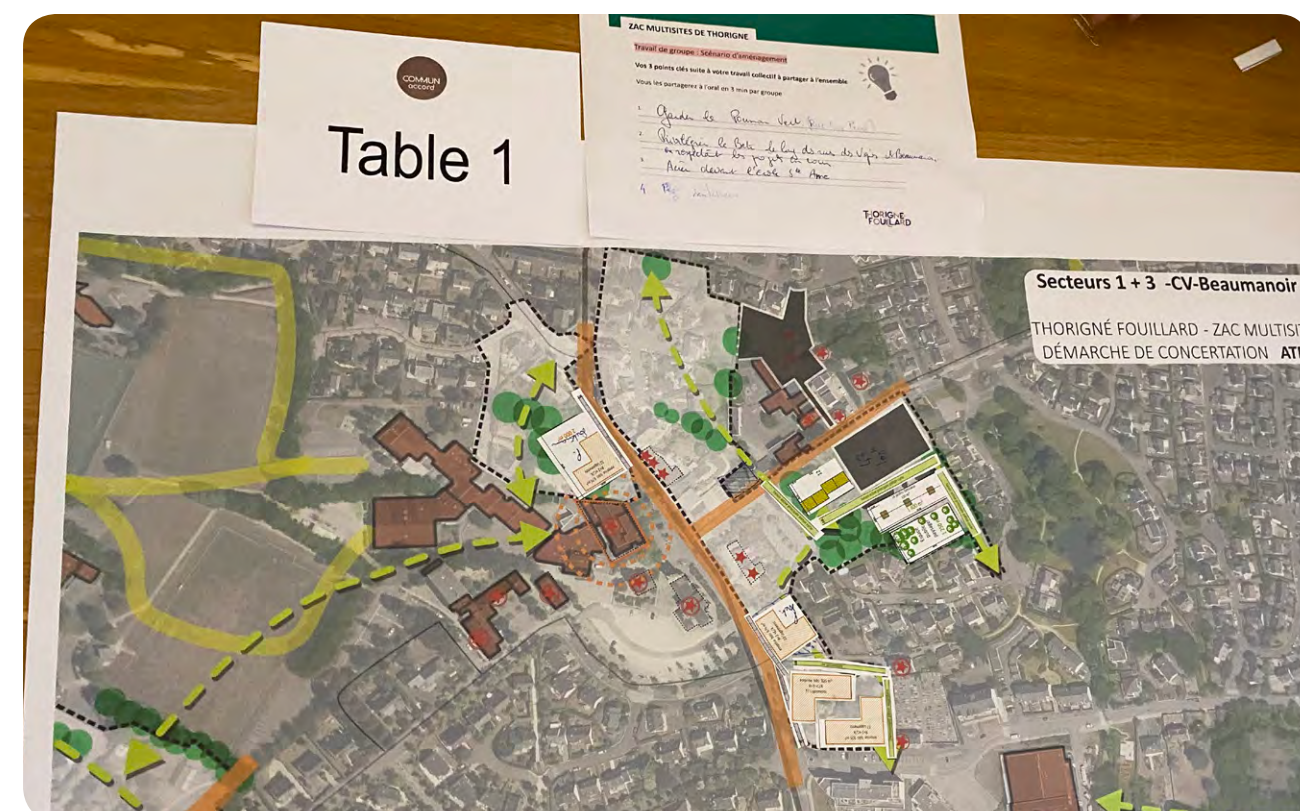
// Prendre en compte le tissu pavillonnaire existant

// Secteur Duguesclin :

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

// Secteur Nationale Nord :

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



○ La proposition d'aménagement du groupe 2 sur le secteur Duguesclin-Nationale-Nationale Nord :

Les partis pris du groupe :

- Rester sur une répartition équitable du bâti sur l'ensemble de la zone (limiter la nuisance visuelle pour les riverains : alterner collectifs hauts et construction plus basses en retrait de la voie pour permettre le passage de lumière...)
- Redynamiser cette rue actuellement sans commerces identifiés
- Développer des pôles de mobilité (espaces vélos/ transports en commun/piétons...)
- Intégrer et se laisser l'opportunité d'accueillir le projet de TRAMBUS à l'avenir à travers des espaces réservés
- Intégrer une réflexion plus globale avec l'échangeur qui contribue à ce pôle et au trafic de la Rue Nationale (non visible à ce stade sur les cartes « *L'échangeur qui va aujourd'hui du côté de Liffre, pourquoi ne pas le faire aussi côté Rennes en permettant une entrée et une sortie ? Cela désengorgerait la circulation et limiterait le stationnement de voitures ventouses* »)
- Pour les parkings : si les parkings souterrains ne sont plus « en vogue » réfléchir aux parkings aériens sous les bâtiments pour conserver de la surface au sol non imperméabilisée, voire, d'aller sur des constructions sur pilotis



Objectifs :

- Nationale Nord : 150 logements /150 souhaités
- Nationale - Duguesclin : 80/100 logements souhaités car souhait de conserver l'axe de verdure déjà présent et de développer les mobilités douces pour l'ensemble de la commune

○ La proposition d'aménagement du groupe 5 sur le secteur Duguesclin-Nationale-Nationale Nord :

- Le groupe a eu un raisonnement similaire à la proposition précédente : densifier le cœur, proposer des collectifs, des résidences seniors car ce sera un besoin à l'avenir, avec une offre commerciale, pour répondre aux besoins médicaux et paramédicaux, puis au fur et à mesure que l'on s'éloigne diminuer la densité avec des résidences semblables aux maison existantes
- Intégrer le futur projet d'avenir de Thorigné : le TRAMBUS
- Intégrer une réflexion sur les parkings : offrir suffisamment de stationnements en proximité du TRAMBUS et autour d'un nouvel équipement sportif pour un usage en semaine, ainsi que pour des compétitions sportives le week-end
- Jouer sur les retraits, les décrochés du bâti, les hauteurs, les espaces verts pour ne pas reproduire le boulevard Henri Fréville à Rennes
- Structurer les voies vertes
- Offrir un équipement sportif pour équilibrer l'offre sur la commune et compenser des suppressions possibles



- Conserver le JouéClub, c'est un lieu de convivialité et de rassemblement pour les parents
- Proposer un dancing pour les résidents de la résidence seniors

Secteur 4 « Omélais / Nationale Sud »



Le périmètre du site 4. Omelais / Nationale Sud

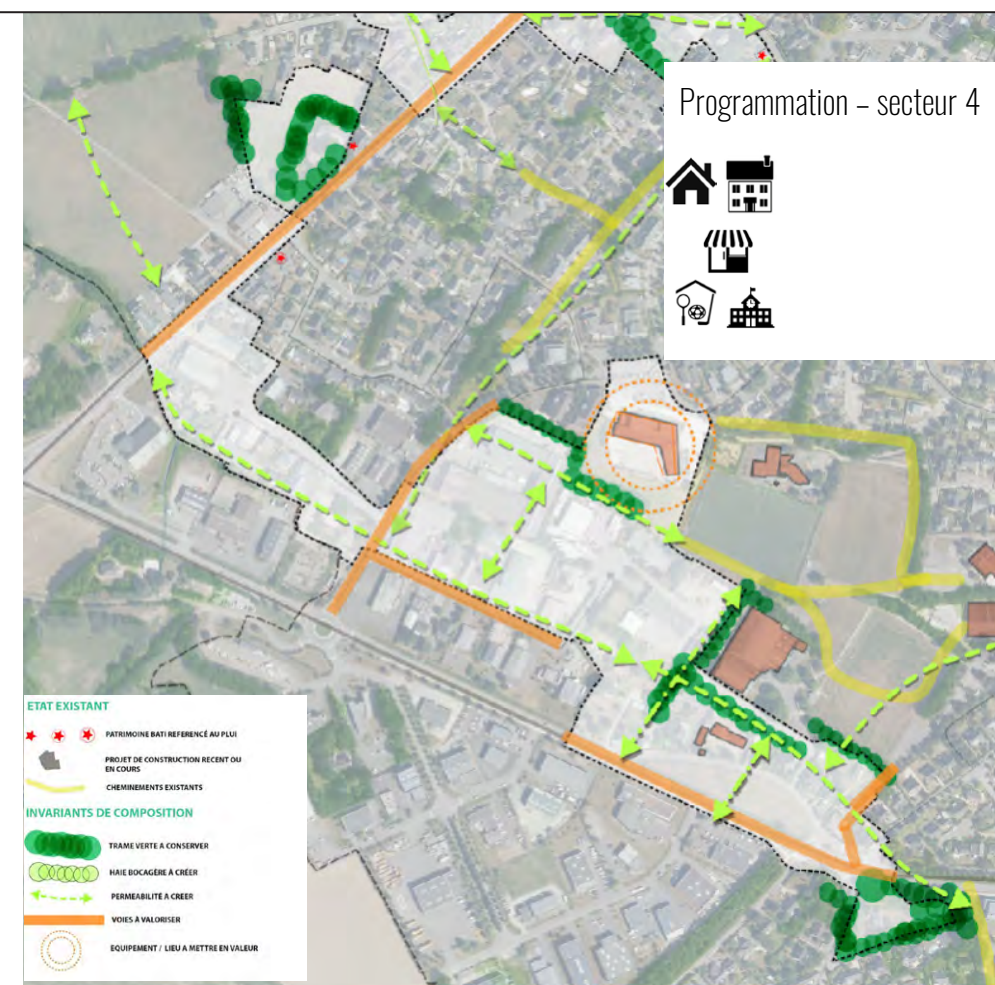


Les invariants du site

Secteur 4

Omelais – Nationale sud

1. Relier la rue Nationale au site des Longrais par des connexions actives en cœur d'îlot
2. Valoriser les voiries existantes (Joliot Curie, Fauré, Nationale) pour assurer la desserte automobile
3. Conserver les boisements et le bâti ancien de la maison des Jeunes
4. Valoriser l'école élémentaire et permettre son agrandissement



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

// Imposer du parking en sous-sol des logements

// Conserver l'environnement existant (type pavillonnaire)

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



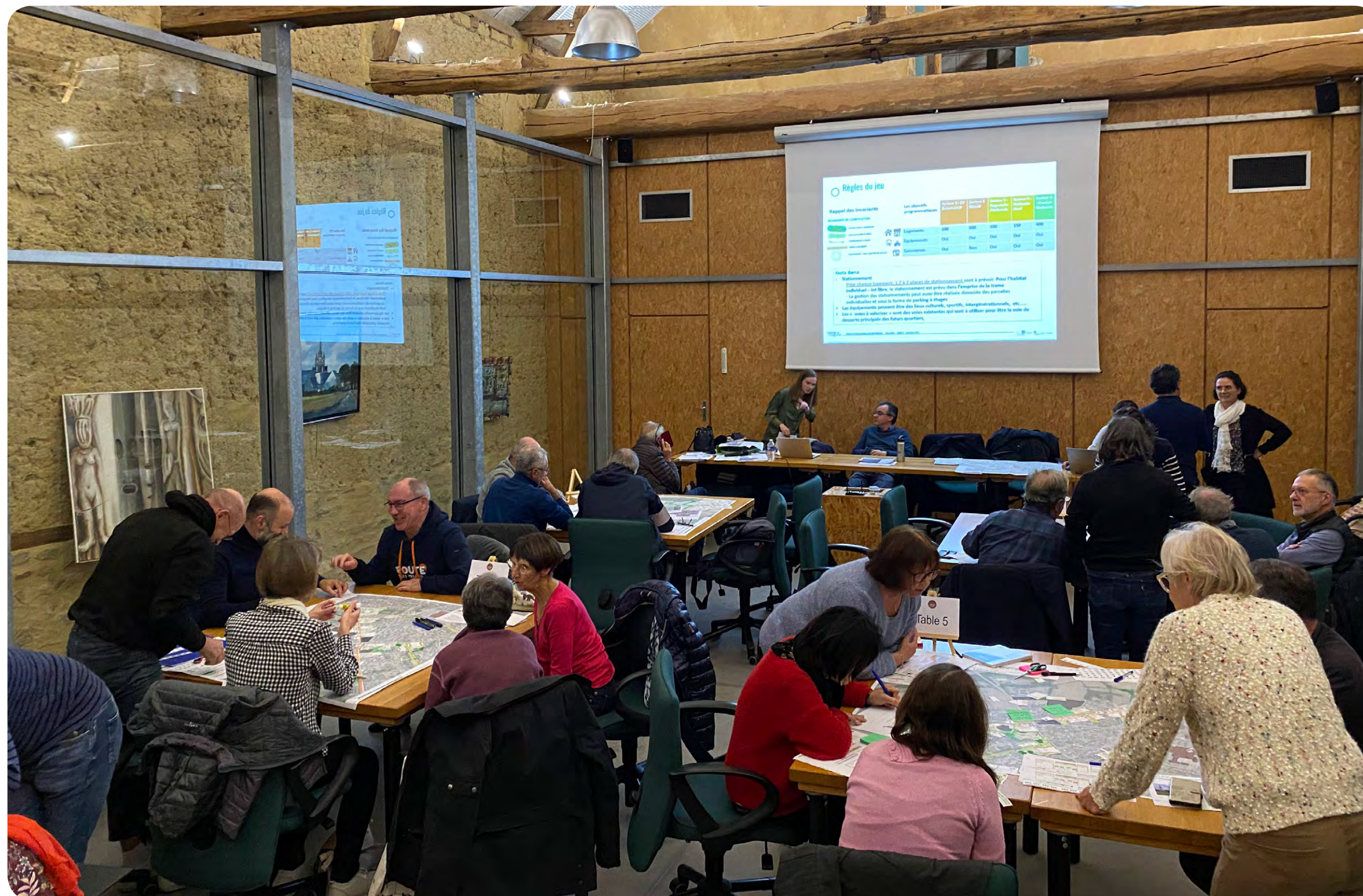
○ La proposition d'aménagement du groupe 3 sur ce secteur :



- Essayer de rapprocher la jonction entre L'Omélais, la Rue Nationale et le centre-ville
- Privilégier les bâtiments de type R+1
- Les services techniques n'ont plus de raison d'être présents à cet emplacement ; sur cette parcelle il semble judicieux de proposer des immeubles et des équipements sportifs
- Maximiser la construction des parkings en souterrains et à proximité des terrains de sport
- Le bâtiment OMS aurait été racheté par un promoteur, l'ensemble de ce secteur sera composé en partie d'immeubles de type R +3

Objectifs :

- 297/300 logements souhaités



Merci à toutes et tous pour votre participation !

THORIGNÉ- FOUILLARD

ZAC Multisites

Concertation

Réunion publique

Vendredi 26 janvier 2024

18h30

THORIGNE-
FOUILLARD

Reprise des études préalables de la ZAC Multisites

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



Concertation

Réunion publique

Vendredi

26 janvier 2024

18h30

Déroulé

1 Introduction

2 La procédure de ZAC, c'est quoi ?

3 Les étapes du projet

4 Les fondations du projet

5 La construction du projet

6 Les étapes à venir

7 Temps des questions

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

1

Introduction – mot d'accueil

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



2 La procédure de ZAC, c'est quoi ?

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



La définition de la ZAC multisite

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

Z.A.C. = **Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté

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



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



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

Z.A.C. = **Z**one d'**A**ménagement
Concerté

**Stratégie de développement urbain
concerté**

Ingénierie & Expertise d'usage



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

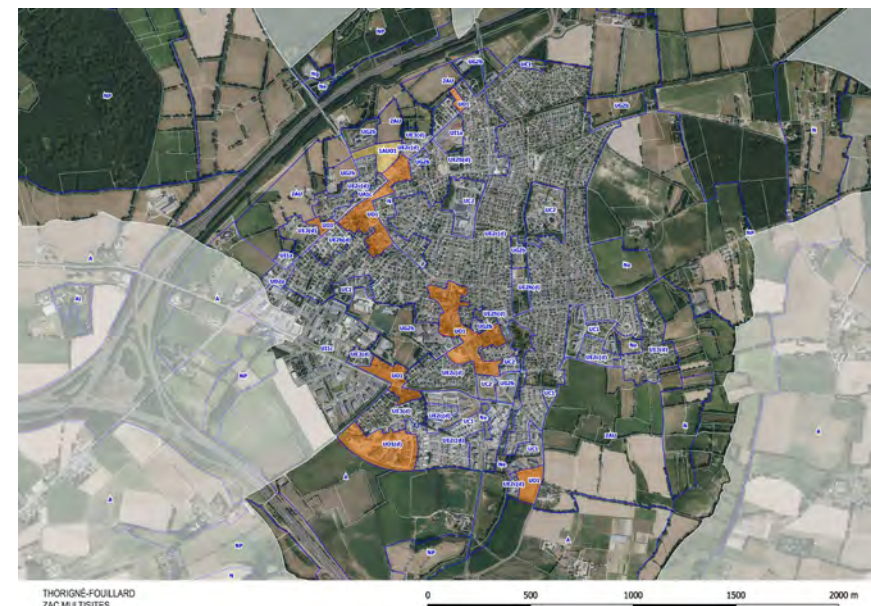
Pourquoi une Z.A.C. à Thorigné-Fouillard ?

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

+ Comment fait-on pour organiser cette perspective ?

Plusieurs documents organisent déjà cette évolution :

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



La démarche de la ZAC multisite

Organiser l'évolution du territoire en cohérence avec son histoire

+ 1965



+ 1980



+ 2010



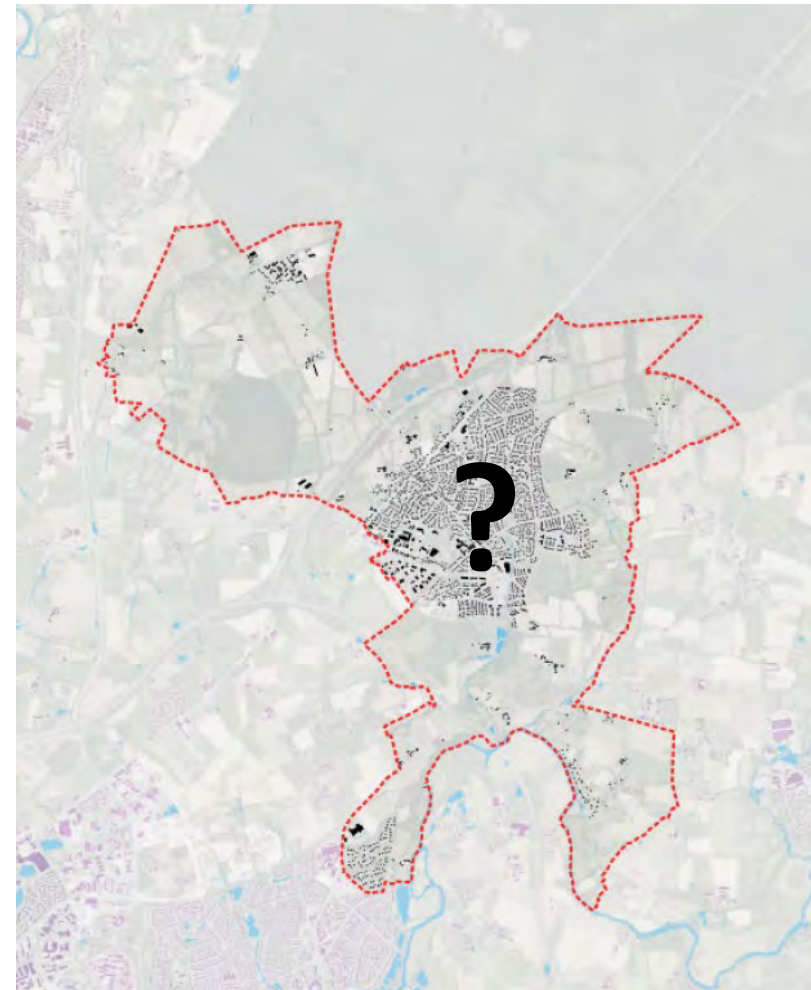
La démarche de la ZAC multisite

Organiser l'évolution du territoire en cohérence avec son histoire

+ 2020



+ 2040 - 2045



La démarche de la ZAC multisite

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

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

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



La démarche de la ZAC multisite

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

+ Thorigné-Fouillard en 2040

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

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

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

Pourquoi 4 sites :

RECHERCHE D'EQUILIBRE...

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



3 Les étapes du projet de ZAC multisites

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



La définition de la ZAC multisites

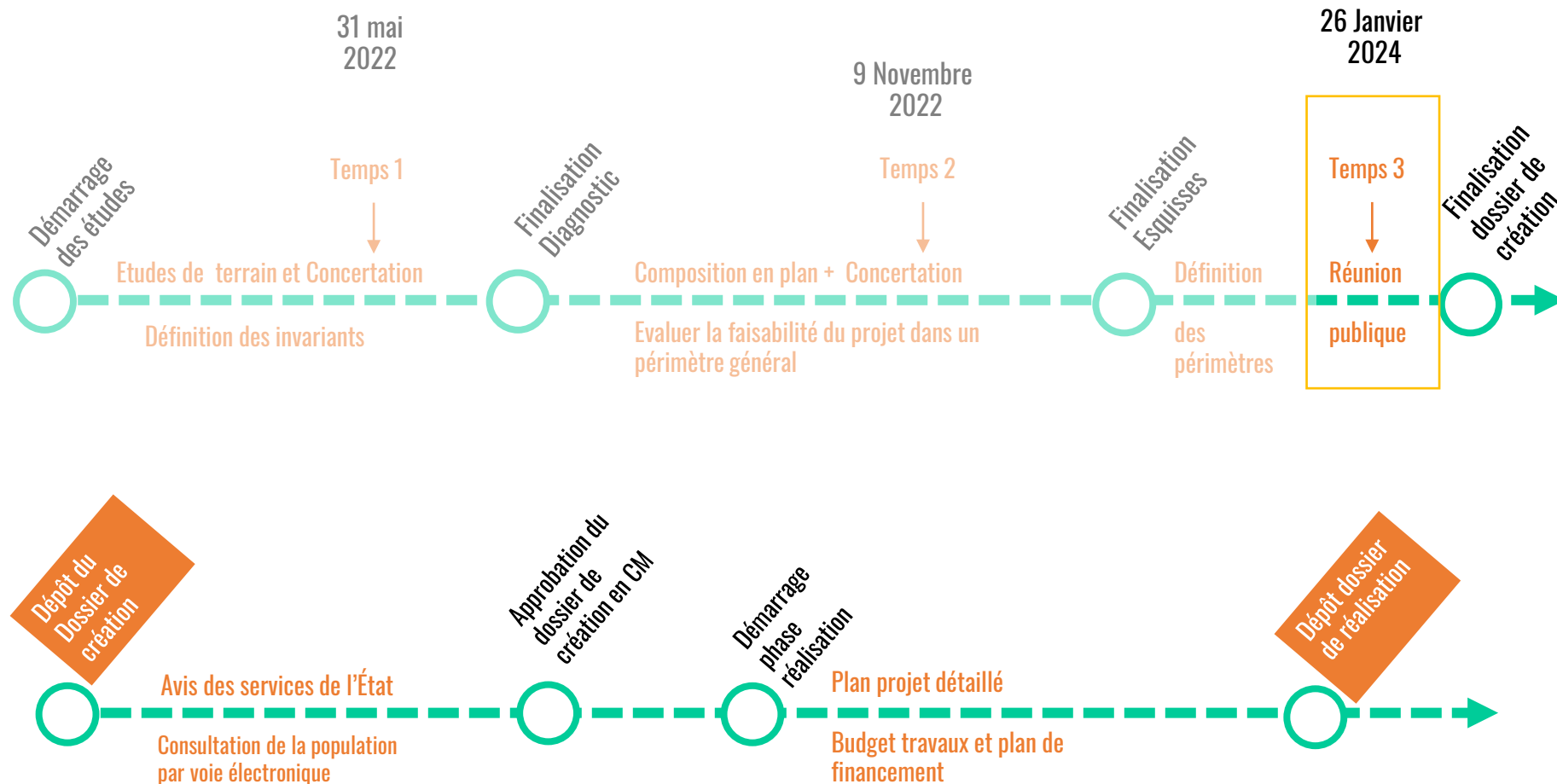
Les principales étapes

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



4 Les fondations du projet



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Le cadre réglementaire

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

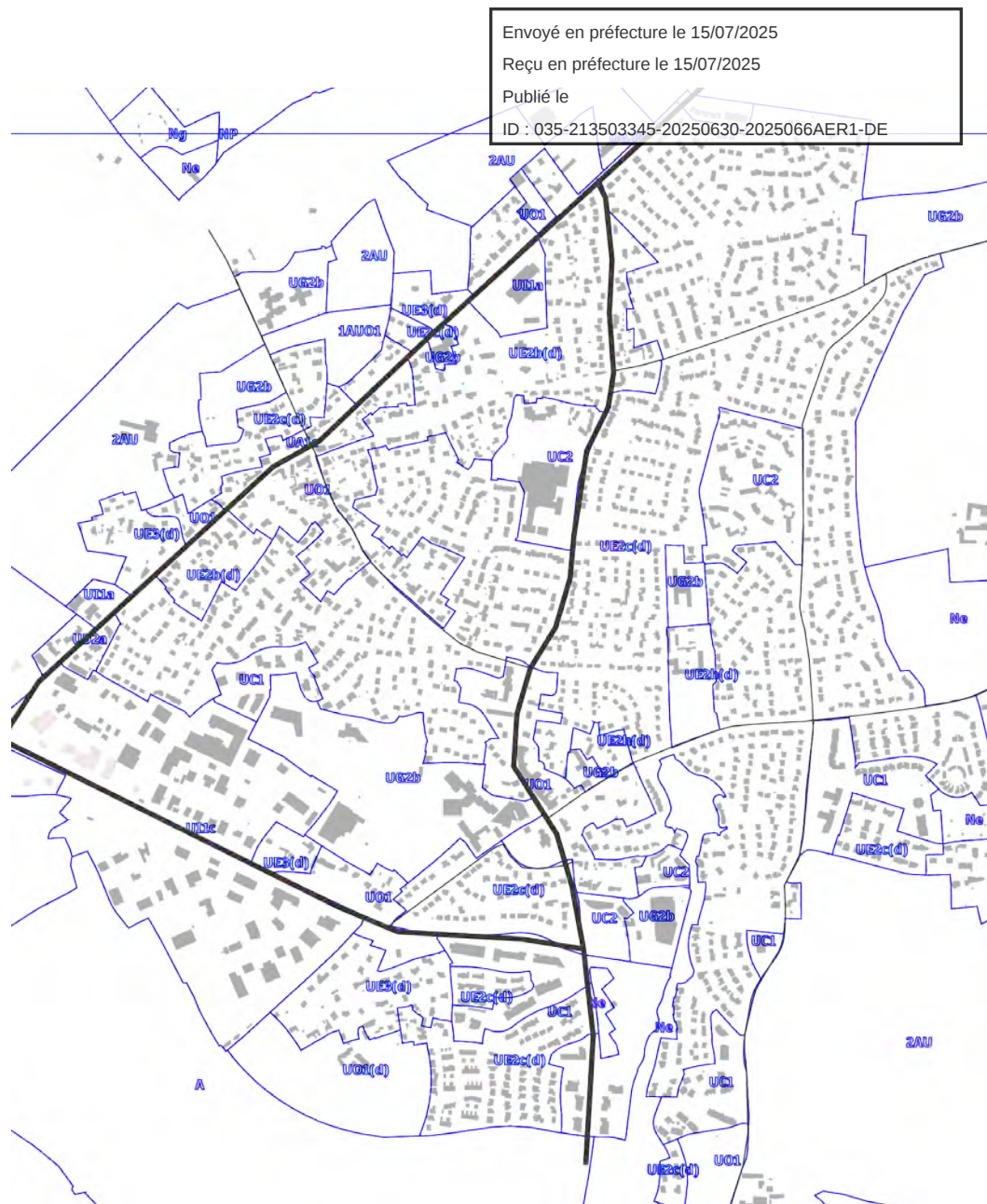
> Organiser l'arrivée de nouveaux habitants, la réalisation de nouveaux équipements et le développement de services et d'activités

Plusieurs documents organisent déjà cette évolution :

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

Le nouveau PLH de Rennes Métropole fixe pour Thorigné-Fouillard

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



+ La balade urbaine du 31 mai 2022

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



De la concertation aux invariants

1^{er} atelier
diagnostic

31 mai 2022



Définition des
invariants



2^{ème} atelier
composition

9 novembre 2022

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

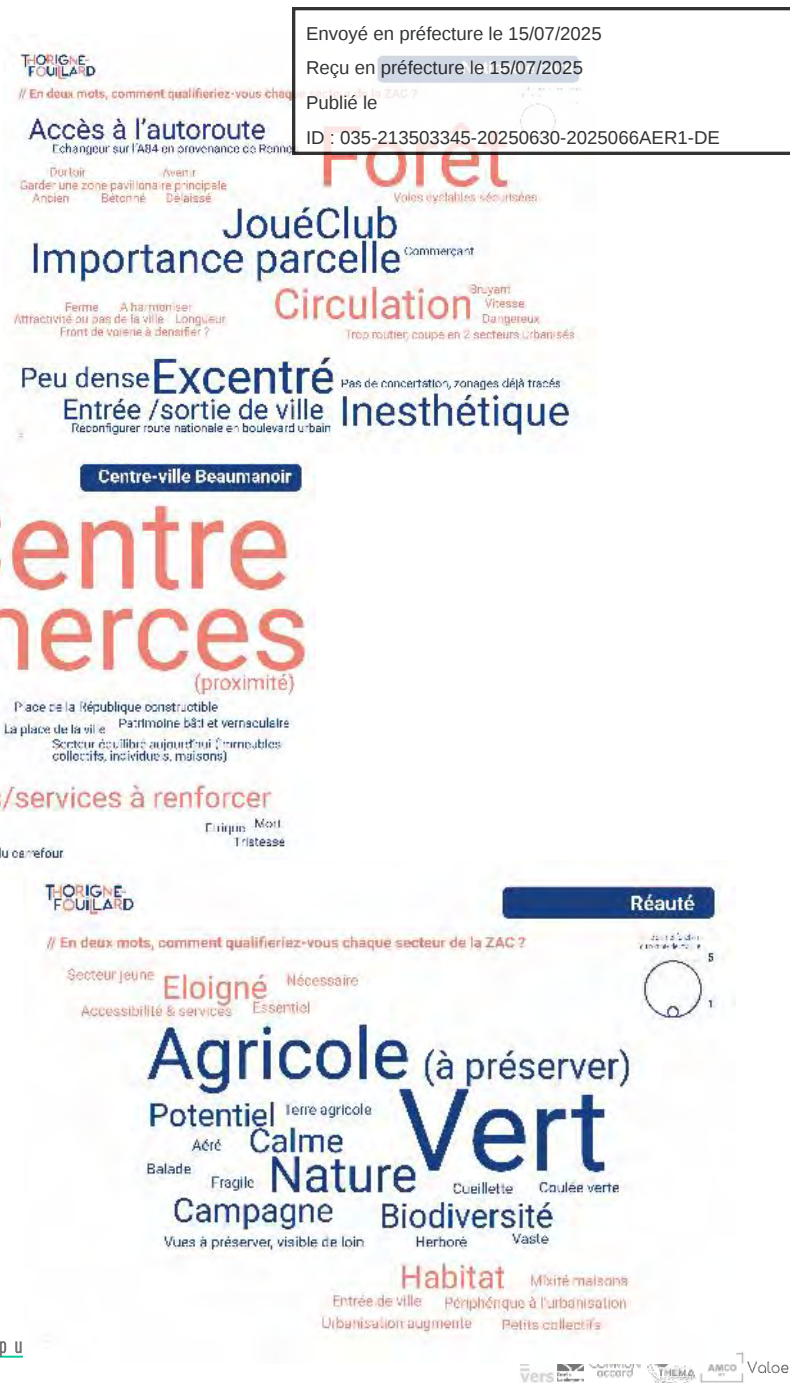
Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



Bilan du 1^{er} atelier – 31 mai 2022



Bilan de la concertation site par site

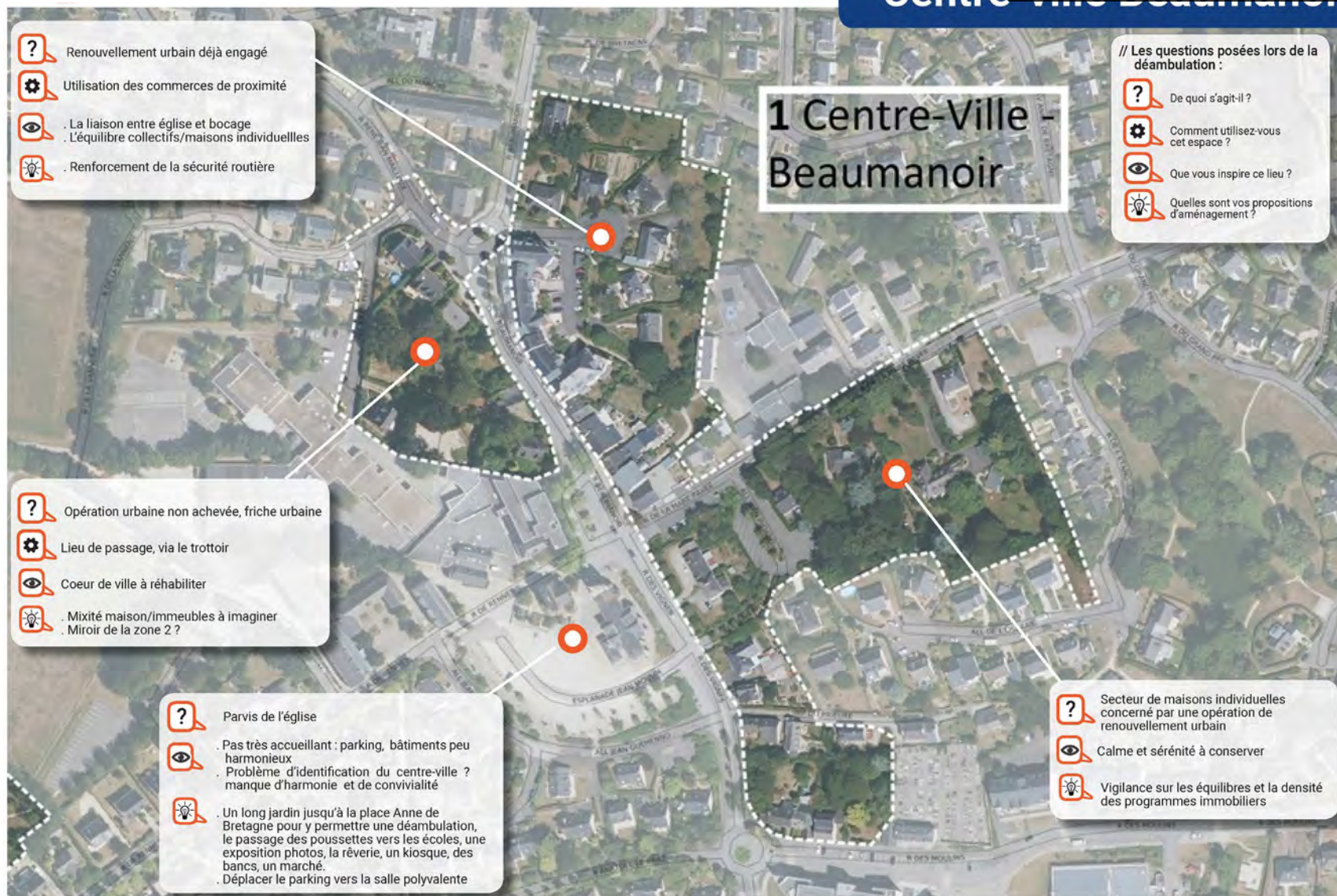
Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Centre-Ville Beaumanoir



THORIGNÉ-FOUILLARD
ZAC MULTISITES

Ech : 1/1500 ème

SECTEUR CENTRE-VILLE BEAUMANOIR

0 50 100 150 200 m Périmètre études préalables pour concertation 26.04.2022

Bilan de la concertation site par site

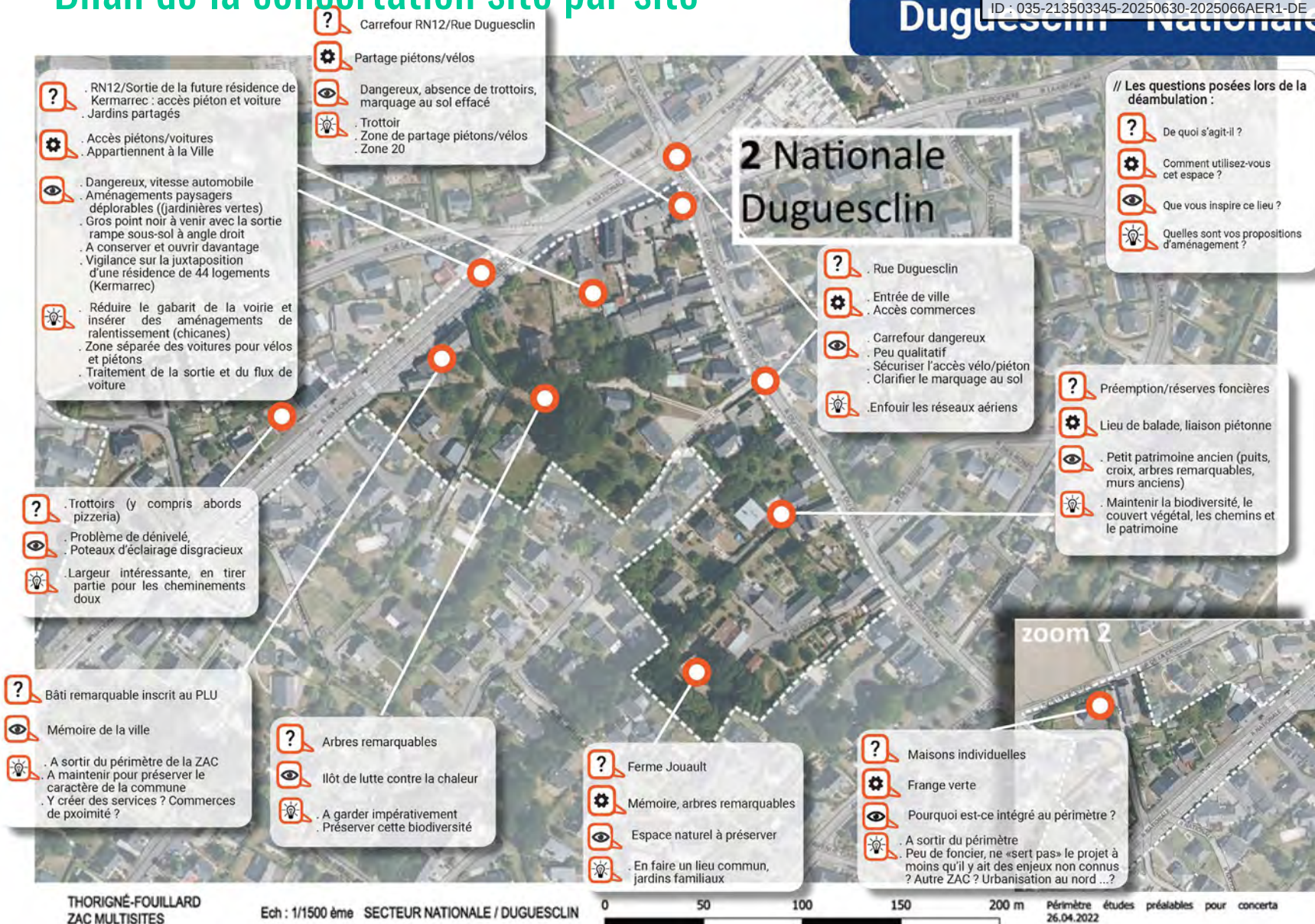
Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Duguesclin Nationale



Bilan de la concertation site par site

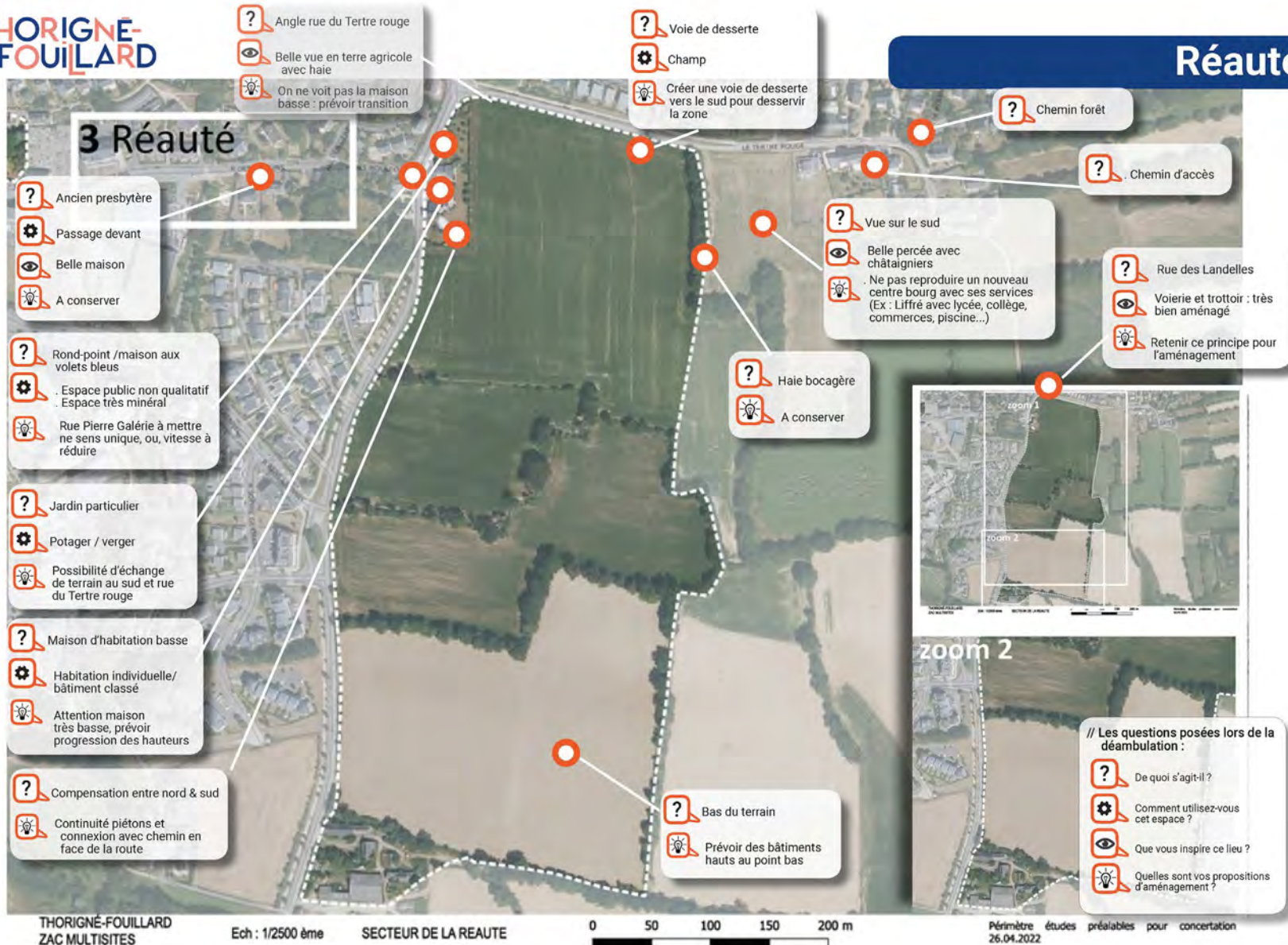
Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

THORIGNÉ-FOUILLARD



Bilan de la concertation site par site

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

4 Omelais Nationale

// Les questions posées lors de la déambulation :

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

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

- 👁 Route très passante (2^e ceinture de Rennes)
- 💡 Proposer une piste cyclable

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

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

- 👁 Manque de végétation

- 👁 Manque de places de parking pour l'OMS des Longrais

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

- ? Carrefour Vignes/Belevue/Clotière
- ⚙ Pour circuler en vélo
- 💡 Ajouter une piste cyclable pour rejoindre la piste des Longrais et celle de la rue de la mairie
Ajouter morceau de piste entre rue du Clos Corbin et l'Omelais

- 💡 Haie d'arbres à conserver

- 👁 Rue de passage

THORIGNÉ-FOUILLARD
ZAC MULTISITES

Ech : 1/4000 ème

SECTEUR OMELAIS - NATIONALE

0 50 100 150 200 m

Périmètre études préalables pour concertation
26.04.2022

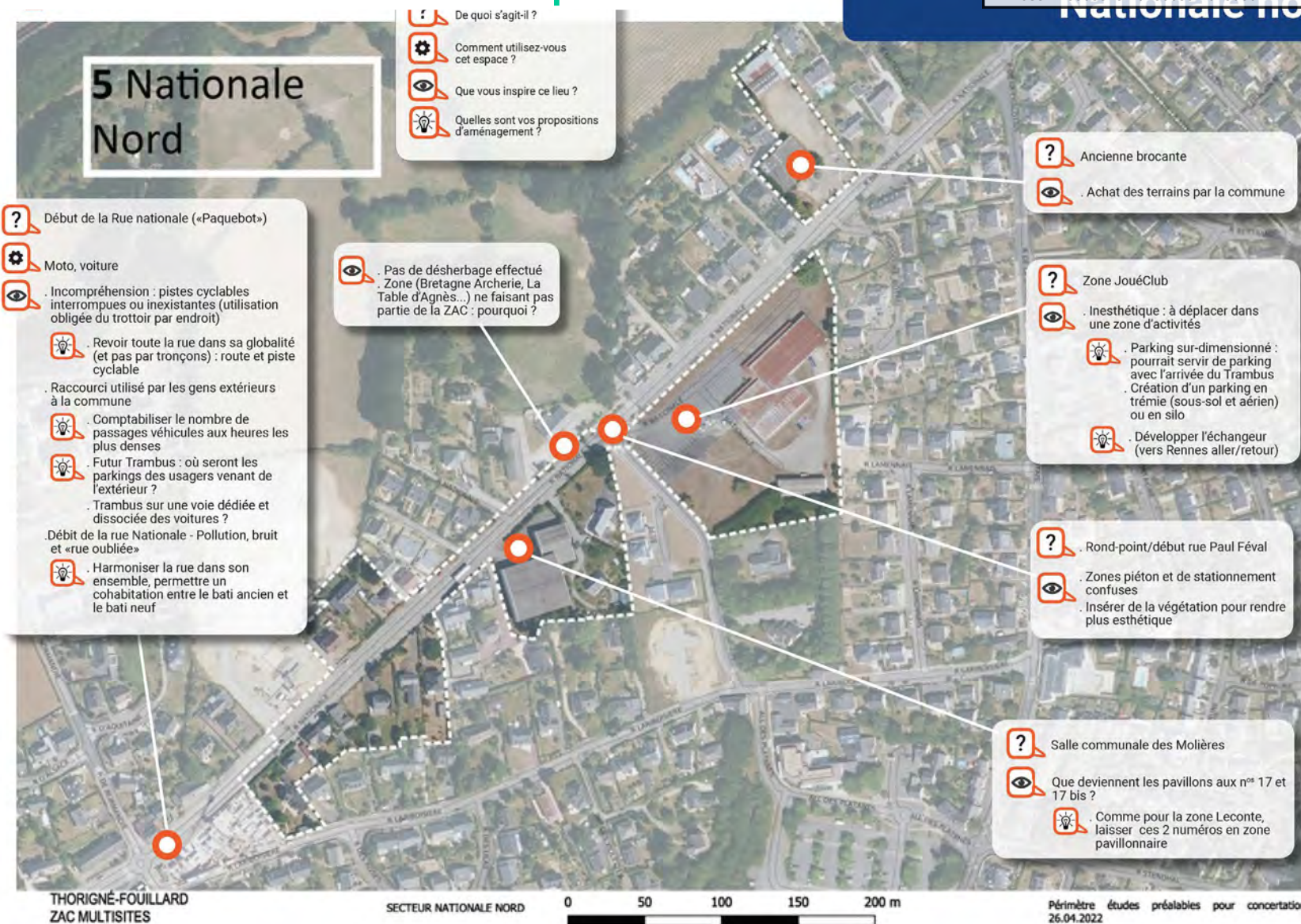
Bilan de la concertation site par site

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



Un schéma directeur qui pose des invariants

Reçu en préfecture le 15/07/2025

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Un schéma directeur issu du diagnostic du territoire du cadre réglementaire et des enseignements de la concertation



Un schéma directeur qui s'appuie sur 5 axes

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Orientations Urbaines

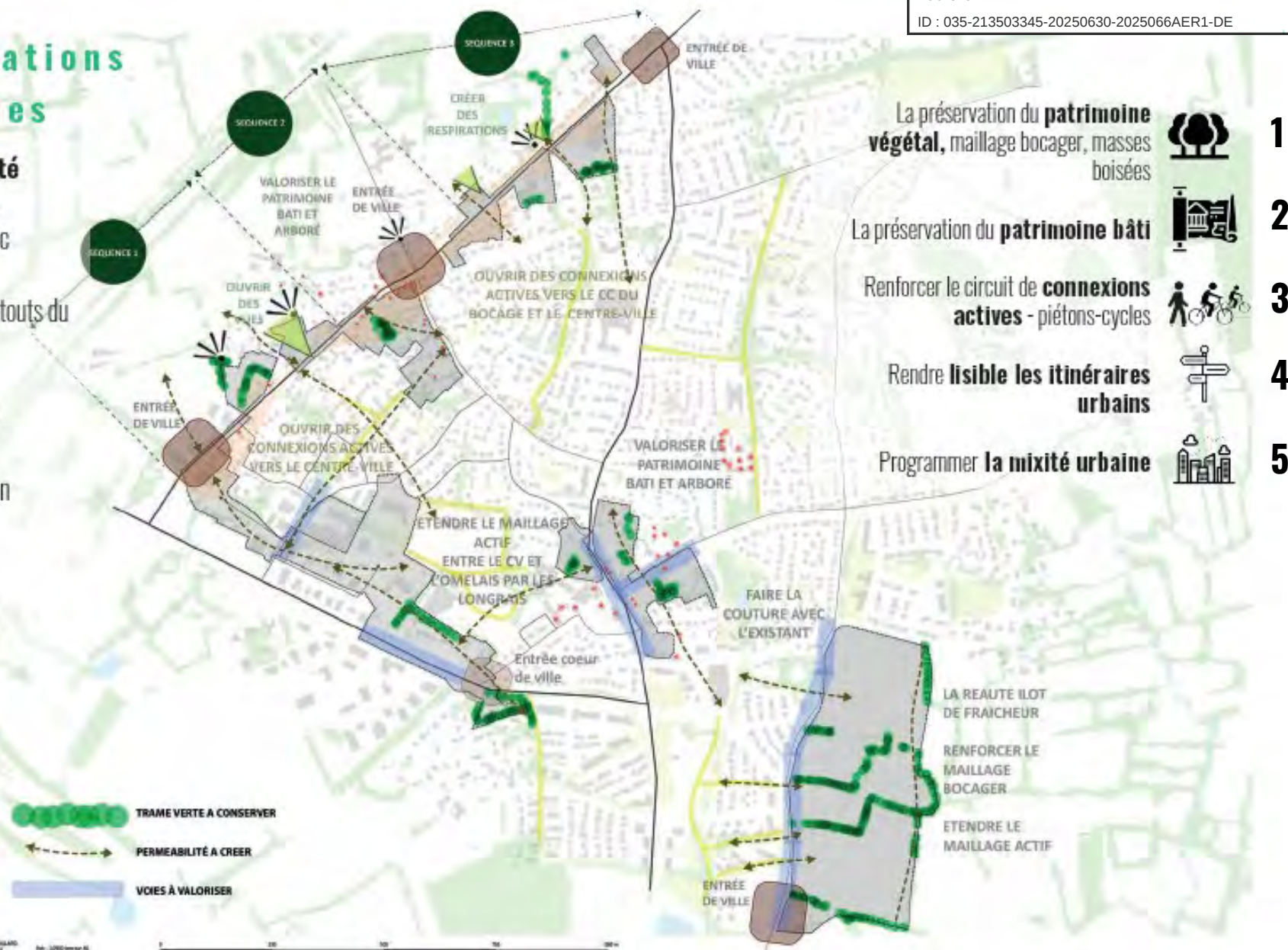
Vers une cité soutenable

Composer avec
l'existant

Valoriser les atouts du
territoire

Développer
l'accessibilité

Créer une
programmation
soutenable



Un schéma directeur qui s'appuie sur 5 axes

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Intentions Urbaines



THORIGNE-FOUILARD
DES MATÉRIELS

Scale 1:125000

0 250 500 750 1000 m

Un schéma directeur qui se décline site par site

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Secteur 1 - CV – BEAUMANOIR

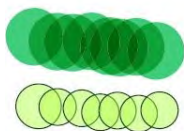
1. Valoriser la médiathèque comme lieu d'articulation comme lieu d'articulation



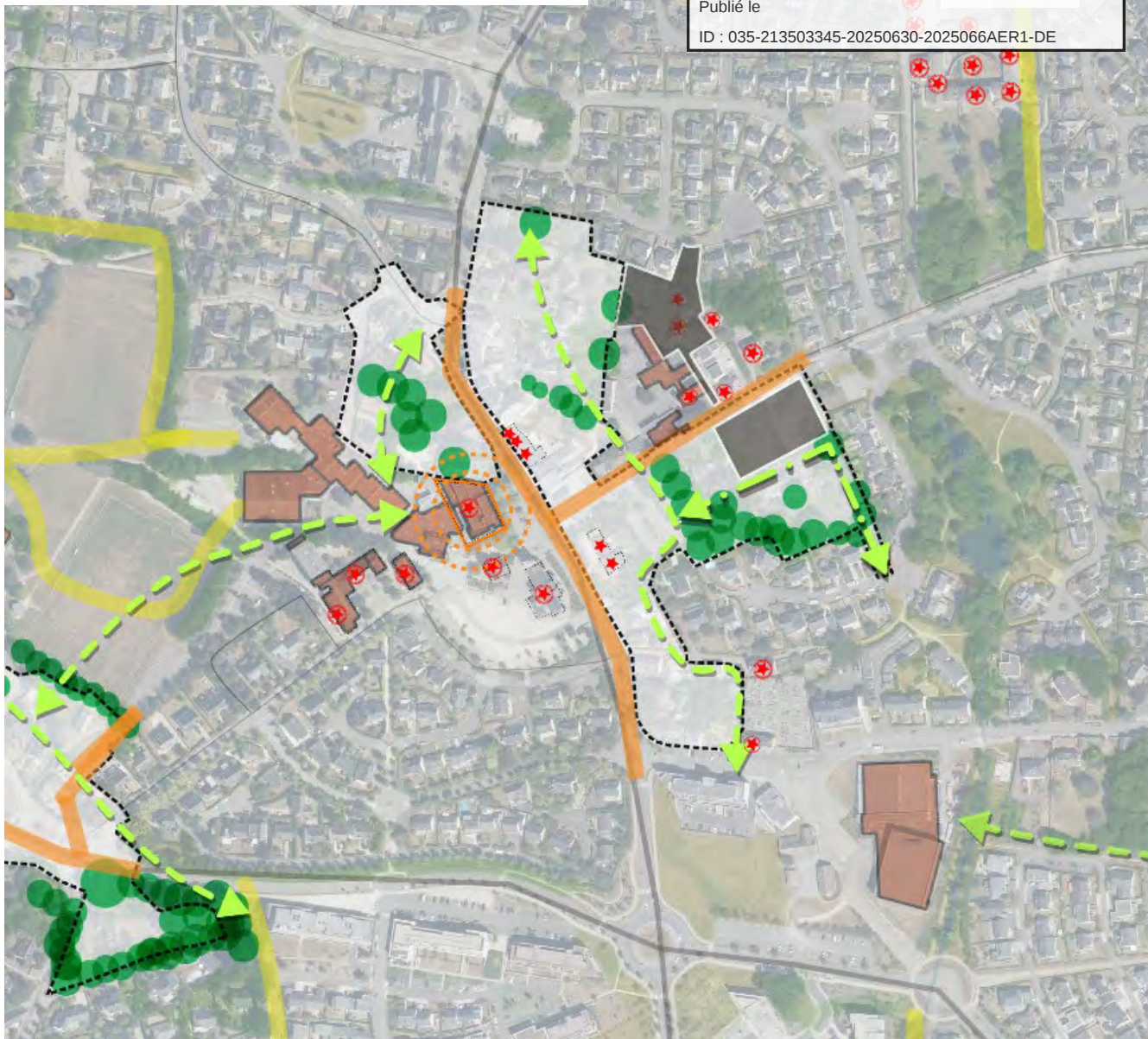
2. Créer des perméabilités actives en cœur d'îlot



3. Préserver le patrimoine végétal en place



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



Un schéma directeur qui se décline site par site

Secteur 2 Duguesclin-Nationale

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



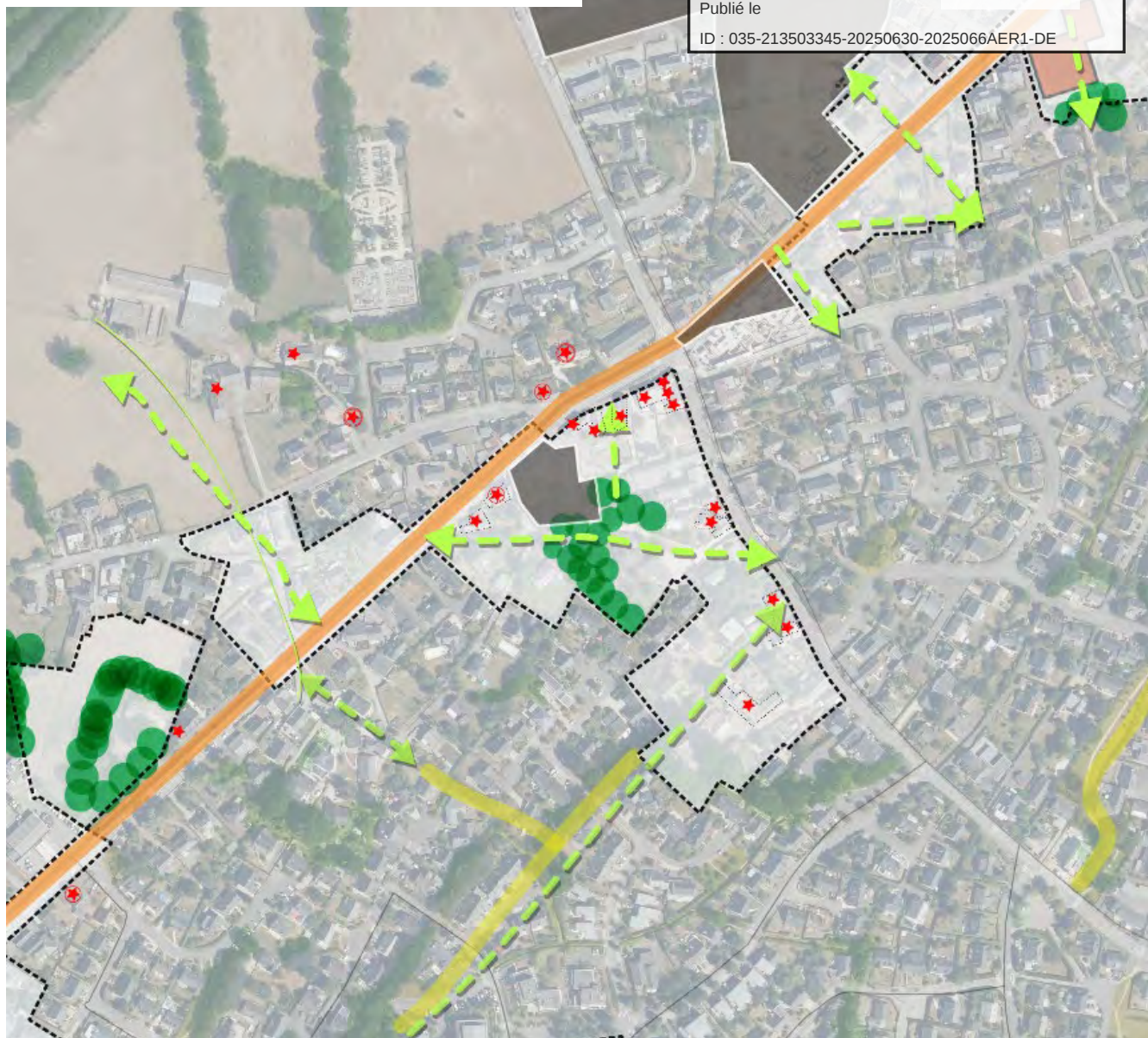
2. Créer des connexions en cœur d'îlot



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



4. Ouvrir le paysage urbain sur les champs



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Un schéma directeur qui se décline site par site

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Secteur 5 Nationale nord

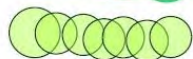
1. Ouvrir la rue Nationale



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



3. Maintenir le patrimoine végétal en place et le renforcer



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



Un schéma directeur qui se décline site par site

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

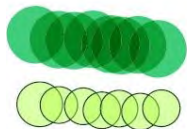
Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Secteur 3 Réauté

1. Maintenir le patrimoine végétal en place et le renforcer



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



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



4. Créer un lieu repère à la Petite Réauté



Un schéma directeur qui se décline site par site

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Secteur 4 Omelais – Nationale sud

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

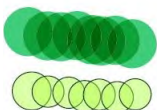
2. Valoriser les voiries existantes (

Joliot Curie, Fauré, Nationale)

pour assurer la desserte

automobile

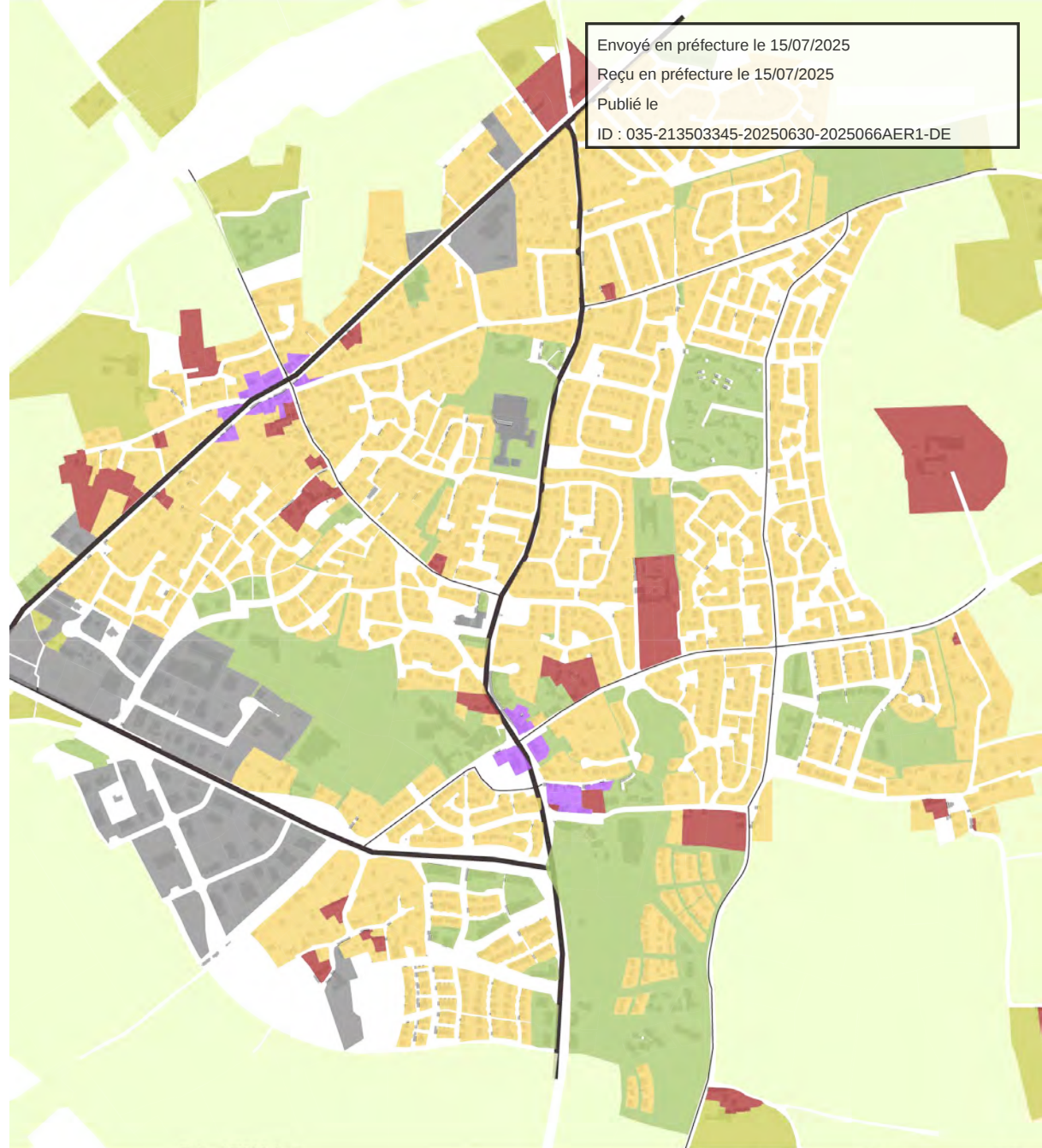
3. Conserver les boisements et le bâti ancien de la maison des Jeunes



4. Valoriser l'école élémentaire et permettre son agrandissement



5 La construction du projet Site par site



SECTEUR 1



Les enseignements de la concertation

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

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

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Centre-ville - Beaumanoir - Réauté

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

Secteur Beaumanoir :

// Rue Mare Pavée : conserver le poumon vert actuel

// Rues des Vignes et Beaumanoir :

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



COMMUNI accord & UNIVERS - Décembre 2022 13

Les principes de composition

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

La trame des espaces publics

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

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

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

La **trame végétale existante** intégrée au projet

La **reconfiguration de la rue Beaumanoir**



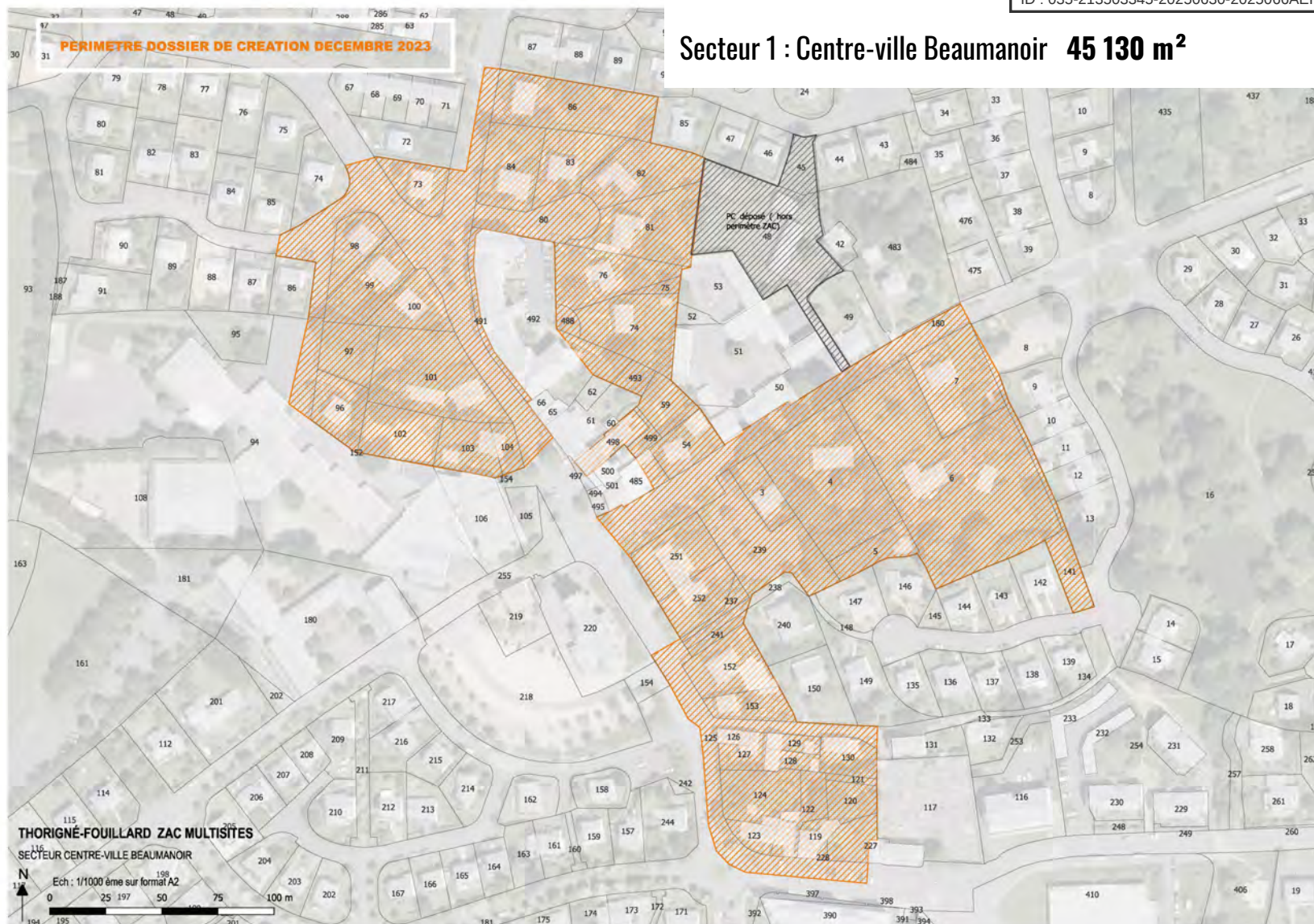
Le périmètre

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE





Les enseignements de la concertation

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

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

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

Duguesclin - Nationale - Nationale nord

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

// Prendre en compte le tissu pavillonnaire existant

// Secteur Duguesclin :

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

// Secteur Nationale Nord :

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



Les principes de composition

SECTEUR 2

Duguesclin-Nationale

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



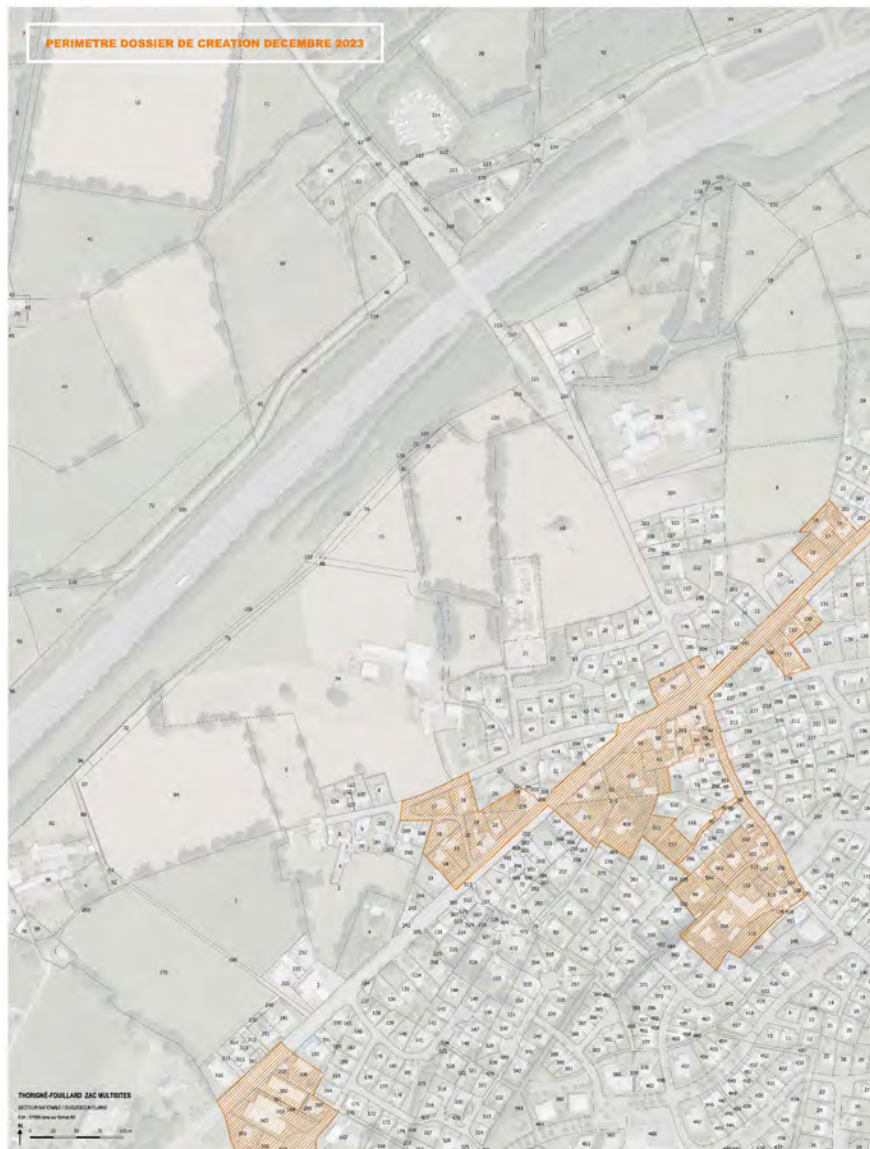
Le périmètre

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

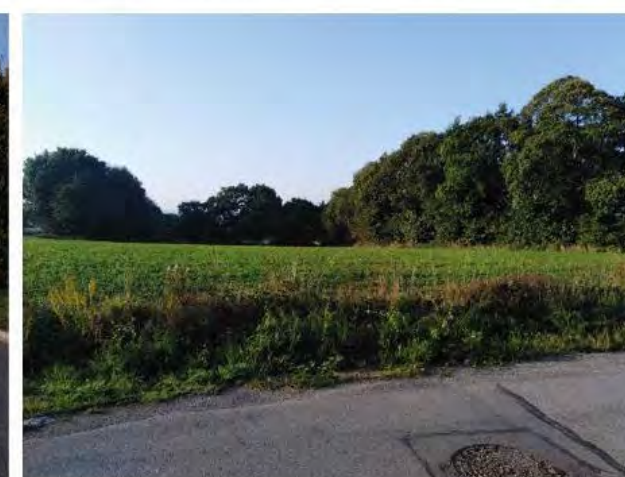
ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



Secteur 2 : Duguesclin-Nationale étendu **67 314 m²**

SECTEUR 3

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le
ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



SECTEUR RÉAUTÉ

Les enseignements de la concertation

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

THORIGNE-FOUILLARD
Géomètre-urbaniste-landscape architect

Centre-ville - Beaumanoir - Réauté

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



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

Objectifs :

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

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Les principes de conception

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Principes directeurs de l'esquisse

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

Le bocage comme fil conducteur du maillage du quartier

Des formes collectives à faire varier dans des îlots jardinés

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



Les principes de composition

La trame des espaces publics

Une structuration organisée autour d'un

maillage arboré

hiérarchisé :

maillage bocager structurant

maillage secondaire

les franges paysagères

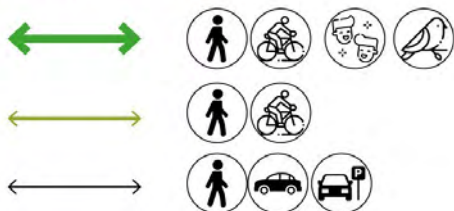
Un espace circulé homogène :

1 profil de voirie

des stationnements publics organisé en poches

une déconnexion complète de la voiture dans la parcelle

Des connexions qui jalonnent l'avenue Pierre Galery



Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Les principes de composition

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

La trame des espaces publics

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

maillage bocager structurant

maillage secondaire

les franges paysagères

Trame principale
25 m chemin creux piéton+vélo
nouvel EP

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

Trame secondaire
20 m
piéton + vélo
loisirs
nouvel EP

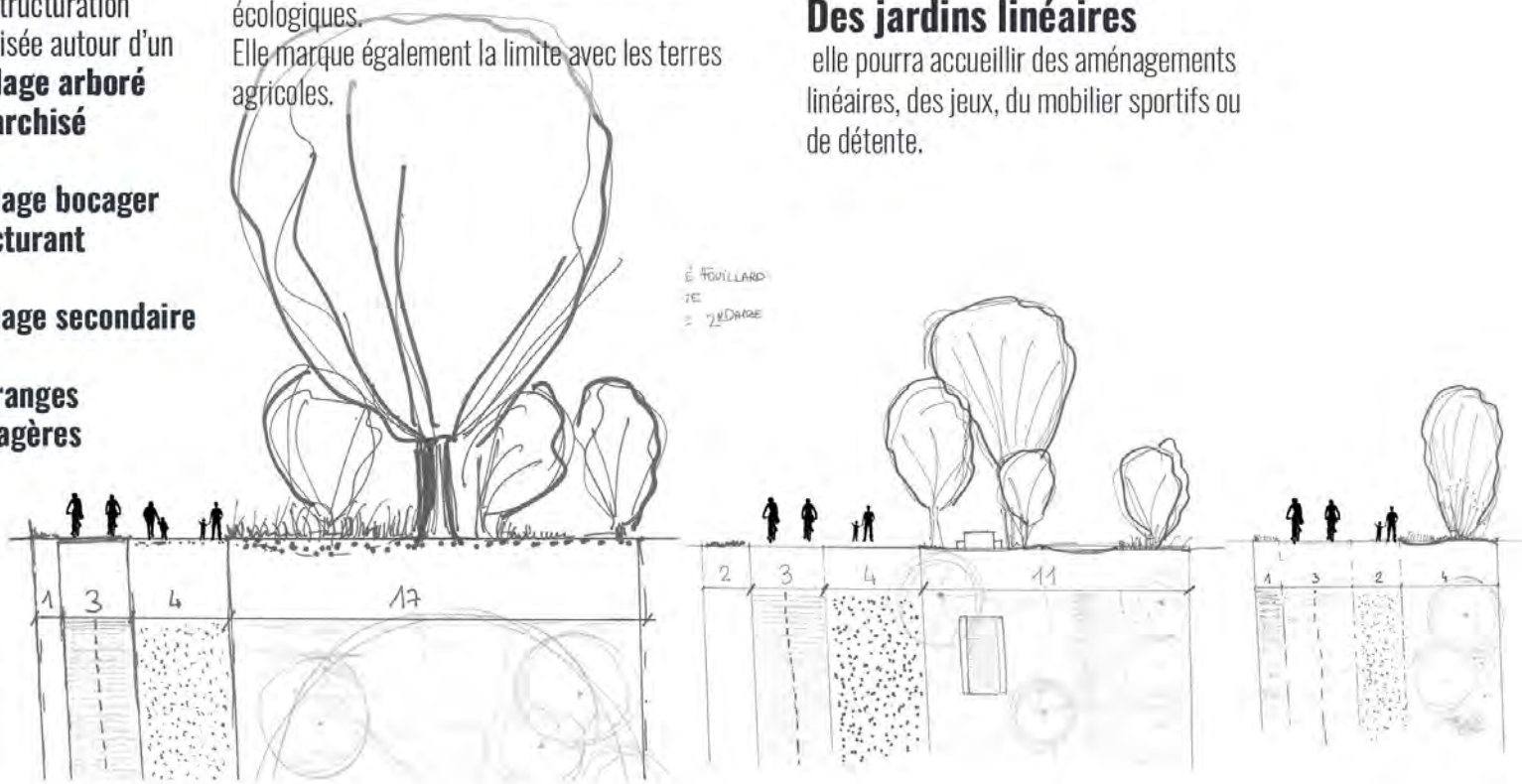
Créé dans la continuité de la trame existante

Des jardins linéaires

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

Frange paysagère
10 m
piéton + vélo

En entrée de quartier



La programmation

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

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

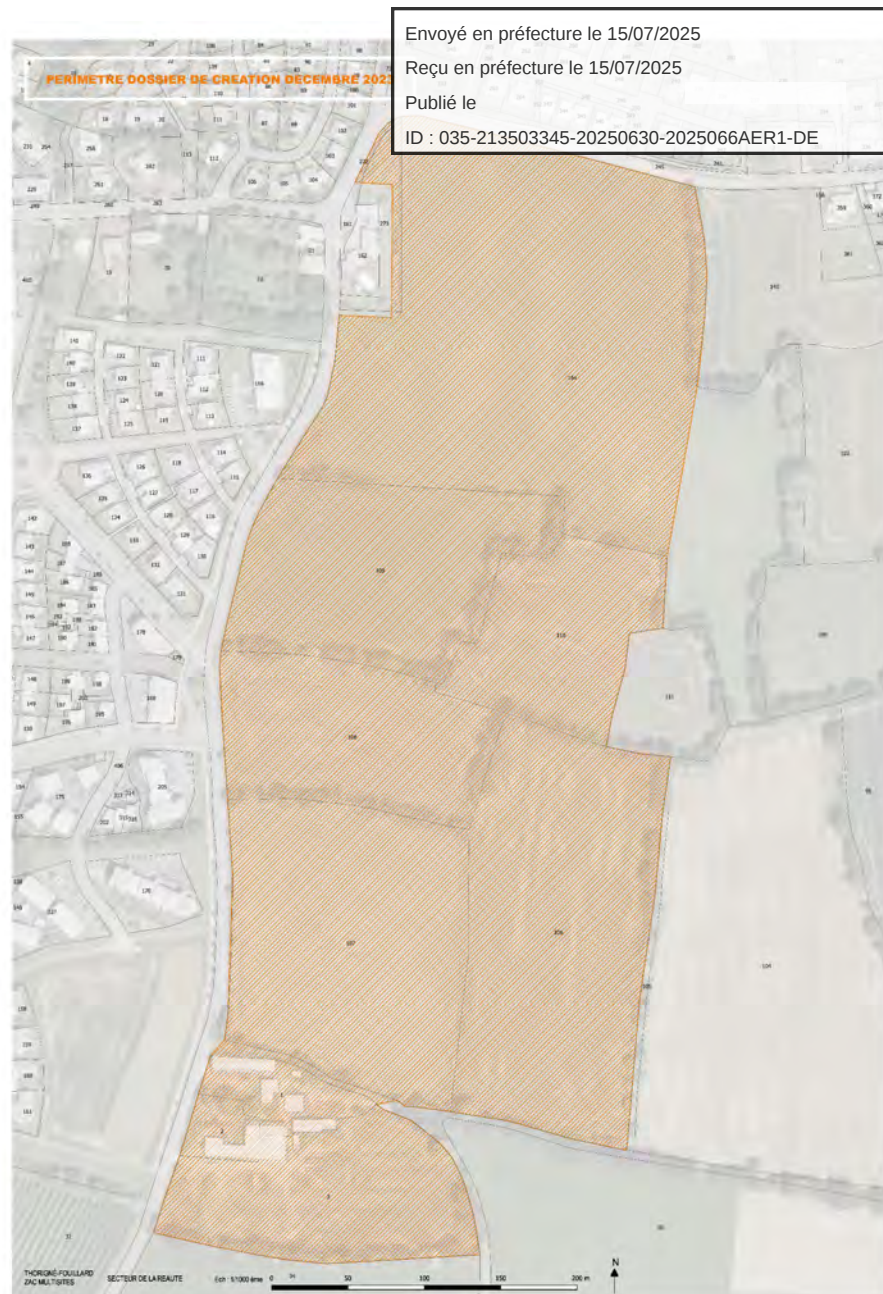
Un pôle équipement autour de la Petite Réauté (5 700 m²) comme équipement culturel et le repositionnement des services techniques (8400 m²)

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



Le périmètre

Secteur 3 : Réauté **181 368 m²**
(V1 369 600 m²)



SECTEUR 4



SECTEUR OMELAIS NATIONALE

Les enseignements de la concertation

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

THORIGNE
FOUILARD

Compte rendu de l'atelier n°2

Omélais - Nationale Sud

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

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

// Imposer du parking en sous-sol des logements

// Conserver l'environnement existant (type pavillonnaire)

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



Les principes de conception

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Principes directeurs de l'esquisse

Relier la rue Nationale au pôle des Longrais

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

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

Des épannelages marqués le long des axes



Les principes de composition

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

La trame des espaces publics

Le maillage

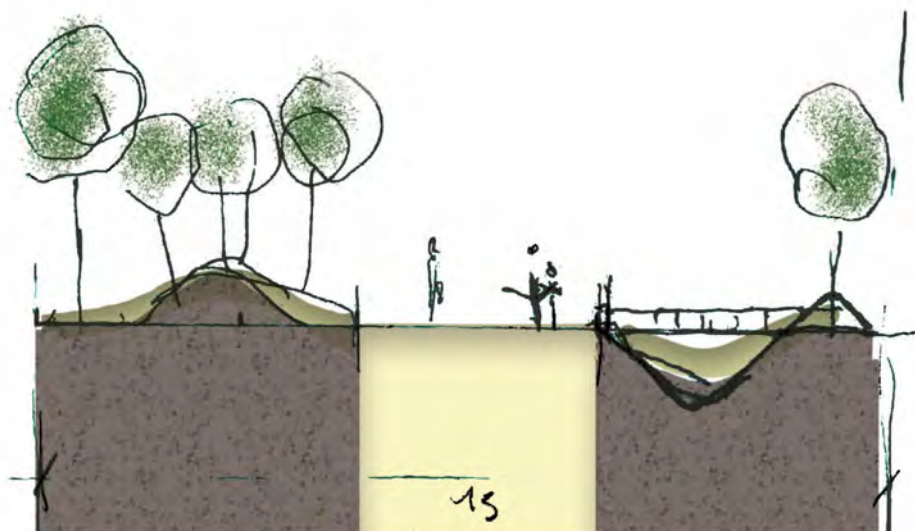
Trame principale L'allée cavalière

Emprise complète = 15 m

Espace circulé = 4 m

Noie de gestion des Eaux Pluviales = 4 m

Talus arboré = 9m



LA GRANDE MOTTE ALLÉE PIERRE PILLET
RÉALISATION : TECTA



LA GRANDE MOTTE ALLÉE PIERRE PILLET
RÉALISATION : TECTA

Les principes de composition

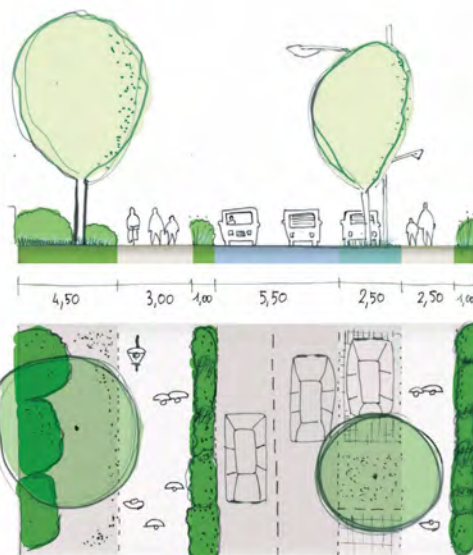
Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le
ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

La trame des espaces publics

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



Avenue Joliot Curie - jalonner pour structurer



Le périmètre

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



Les esquisses d'ensemble

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

Thorigné-Fouillard
ZAC Multisites
Esquisse d'ensemble
décembre 2023

Secteur 2
Duguesclin - Nationale

405 logements
S périmètre ZAC
densité 71 420 m²
56,7 logts/ha

Secteur 4
Omélais-Nationale

484 logements
S périmètre ZAC
densité 102 131 m²
47,4 logts/ha

Secteur 1
Centre-ville
Beaumanoir

243 logements
S périmètre ZAC
densité 41 593 m²
58,4 logts/ha

Secteur 3
Réauté

640 logements
S périmètre ZAC
densité 166 869 m²
38,3 logts/ha



Les périmètres modifiés et les périmètres initiaux

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



Secteur 1 : Centre-ville Beaumanoir étendu **45 130 m²** (V1 29 001 m²)

Secteur 2 : Duguesclin-Nationale étendu **67 314 m²** (V1 9 331 m²)

Secteur 3 : Réauté réduit **181 368 m²** (V1 369 600 m²)

Identification d'un nouveau site de renouvellement urbain

Secteur 4 : Omelais **103 875 m²**



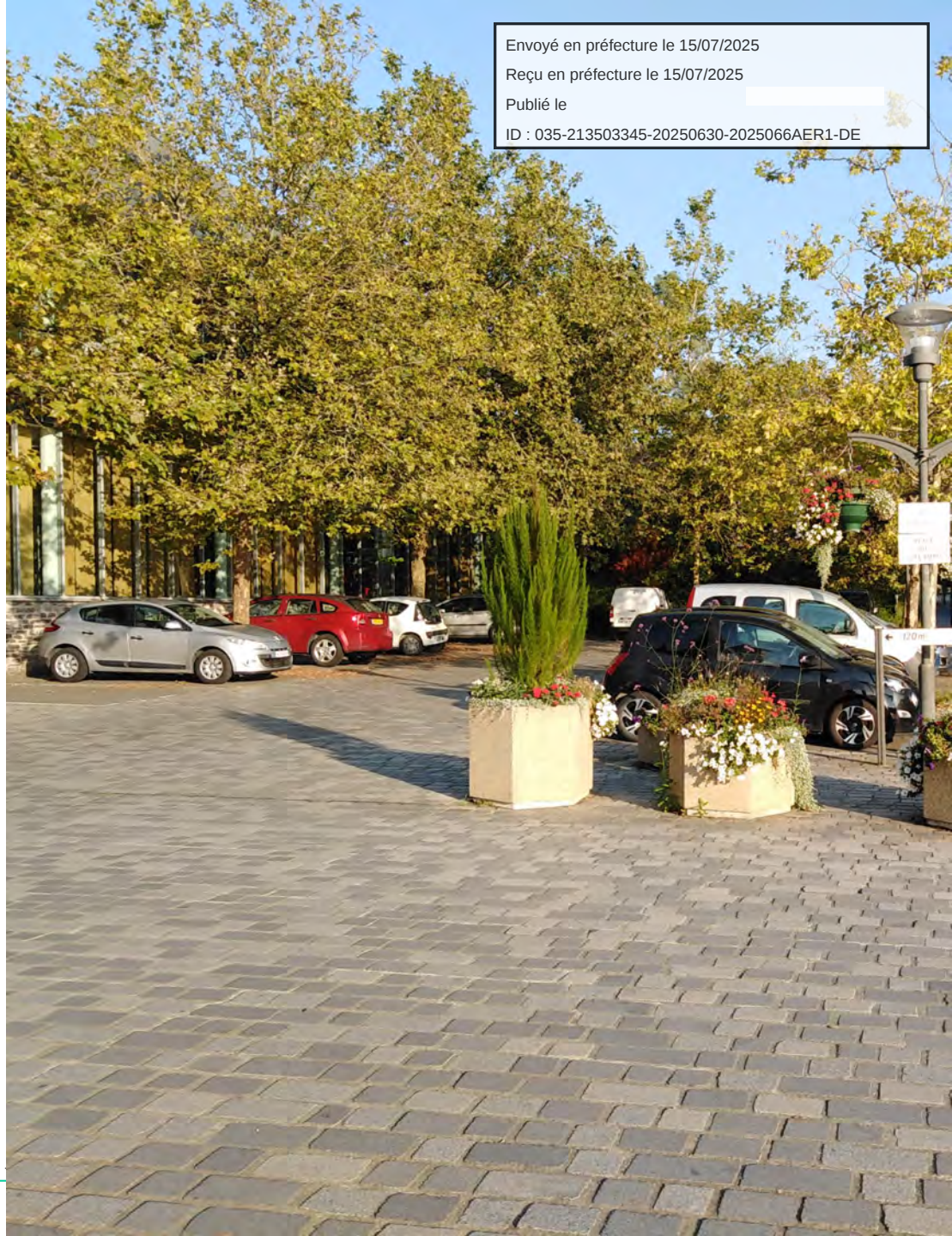
6 Les prochaines étapes du projet de ZAC multisites

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



La définition de la ZAC multisite

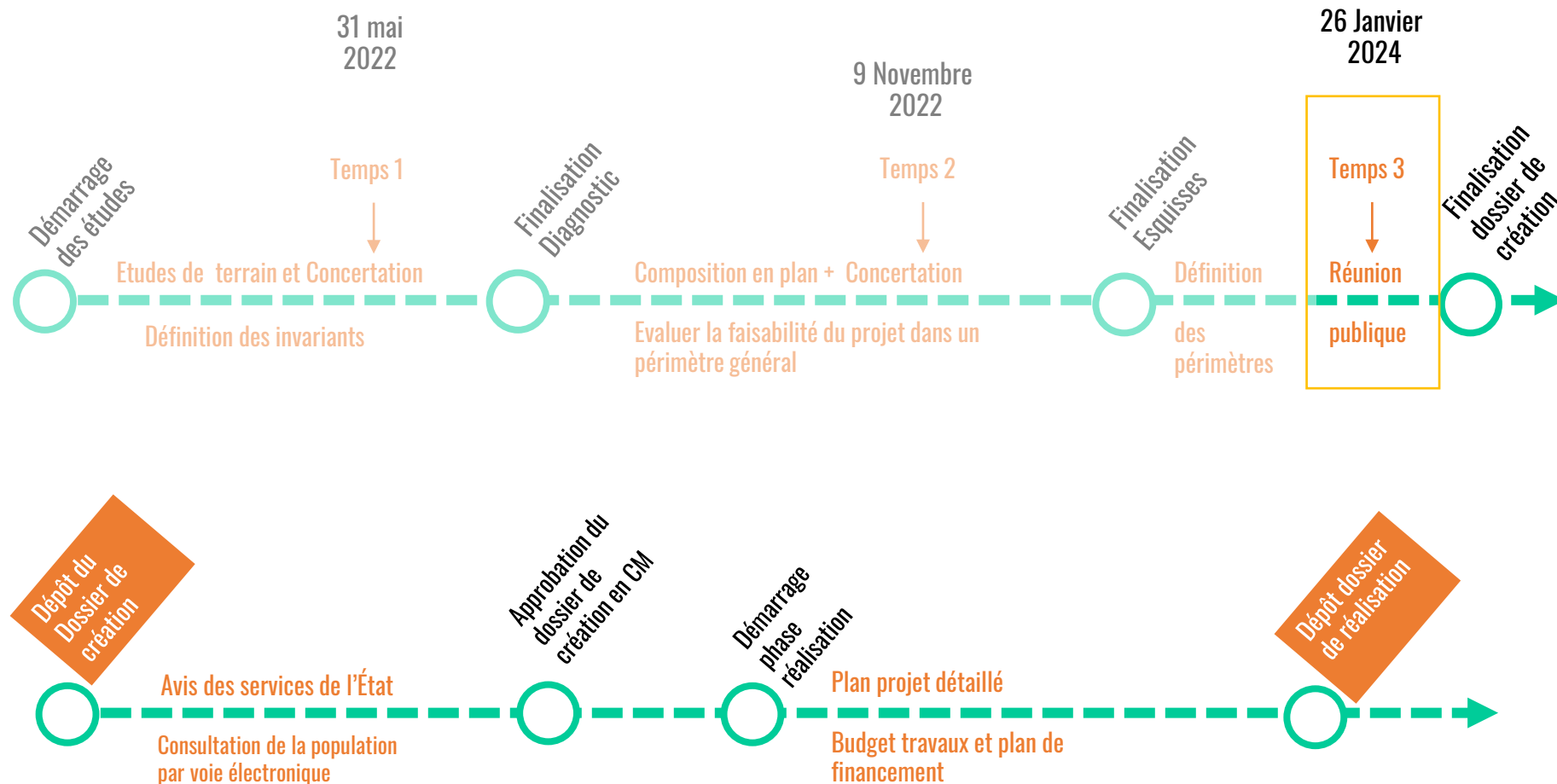
Les principales étapes

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE



7 Vos questions

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 035-213503345-20250630-2025066AER1-DE

