



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

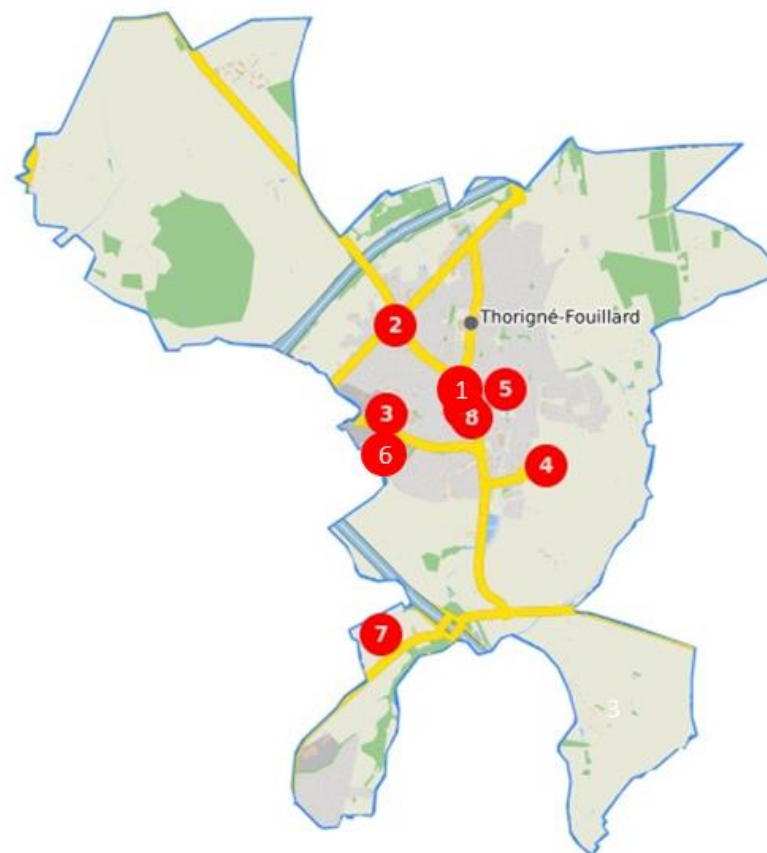
**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Thorigné-Fouillard**

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Centre-ville / Beaumanoir... 5	5
2. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Nationale / Duguesclin 10	10
3. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Omelais/Nationale..... 15	15
4. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur de la Réauté 20	20
5. Permettre l'aménagement d'un parc public au Manoir de la Noë..... 25	25
6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune 27	27
7. Actualiser l'inventaire des zones humides sur la future zone d'activités de la Porte de Tizé 29	29
8. Protéger le patrimoine bâti 31	31



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

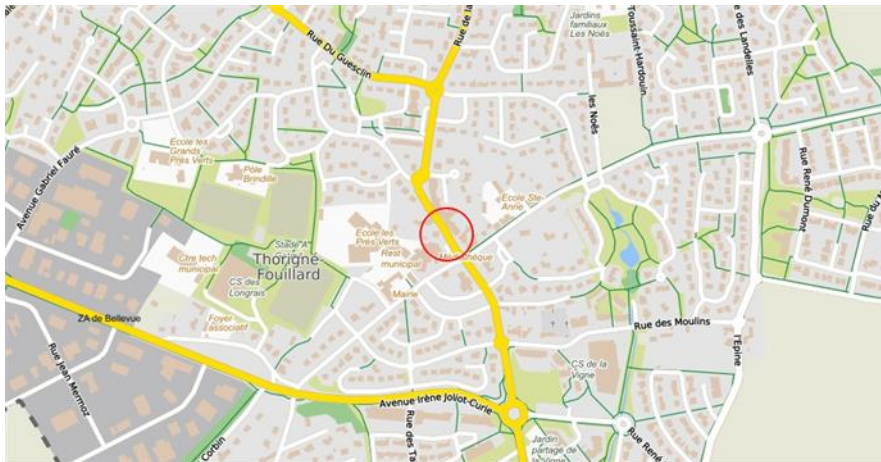
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche « Procéder à des ajustements divers »)

De plus, la commune et les personnes publiques associées peuvent avoir fait des observations sur ces les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

1. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Centre-ville / Beaumanoir

Localisation

Le secteur Centre-ville/Beaumanoir de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mutisites concerne les îlots situés autour des rues Beaumanoir, des Vignes, de la Mare Pavée ou encore de l'allée Beauséjour.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Centre-ville", renommée par ailleurs "Centre-ville / Beaumanoir" ;
- Pour le zonage : Passage du UE2c(d) au UO1 des n°2, 3, 4, 5 et 6 de l'allée Beauséjour et des n°1 et 1bis de la rue des Vignes. La place de l'église est quant à elle classée en zone UG2b au lieu du UO1 en vigueur ;

- Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur les n°2, 3, 4, 5 et 6 de l'allée Beauséjour ;
- Création d'un emplacement réservé n°736 entre le 4 rue Beaumanoir et l'allée Beauséjour (parcelles AR 59, 492, 493 et 499). Au bénéfice de la commune, il vise à conforter le chemin piétons/cycles existant ;
- Pour les hauteurs, classement en "RL" des futurs îlots opérationnels situés allée Beauséjour (n°1 à 6) et entre la rue Beaumanoir et l'école des Prés Verts. Ces secteurs sont actuellement en H=R+3+A+C et R+1+A/C ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30 % (B) des futurs îlots opérationnels situés allée Beauséjour (n°1 à 6), rue de la Mare Pavée (n° pairs du 2 au 8) et entre la rue Beaumanoir et l'école des Prés Verts. Ces secteurs sont actuellement en V = 10 % (B) et V = T1 (B). La place de l'église est quant à elle classée en RL au lieu de V = 10 % ;
- Suppression du plan de détail n°3 (clôtures) sur les n°2, 3, 4, 5 et 6 de l'allée Beauséjour ;
- Création d'Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) linéaires et surfaciques sur l'îlot de la Mare Pavée (n°4, 6 et 8).

Justification

Depuis le début des années 2000 et les ZAC du Centre et de la Vigne, la commune de Thorigné-Fouillard mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation. La ZAC Multisites créée le 2 mars 2020 poursuivait cette dynamique au travers la réalisation de près de 1300 logements sur trois sites : le centre-ville et Dugesclin/Nationale en renouvellement urbain, et la Réauté en extension urbaine.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Par délibération du 28 juin 2021, la commune de Thorigné-Fouillard a donc relancé les études d'aménagement de la ZAC Multisites afin d'y renforcer la part du renouvellement urbain et réduire son impact sur les terres agricoles et naturelles.



Les objectifs généraux recherchés dans ce nouveau projet sont multiples :

- Répondre aux besoins (logements, activités, équipements) du territoire. Le projet prévoit ainsi environ 1 750 logements et 7 500 m² d'activités et d'équipements publics ;
- Inscrire le projet dans une approche de développement durable et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La ZAC est ainsi Multisites et combine renouvellement urbain et extension urbaine limitée par rapport au premier projet ;
- Organiser le développement urbain au plus près des services et commerces existants et en articulation avec les transports en commun et les modes actifs ;
- Développer un urbanisme respectueux de l'environnement (qualité des constructions, travail sur l'insertion urbaine) et de la qualité de vie ;
- Assurer un développement et une urbanisation, notamment en renouvellement urbain, cohérente et coordonnée dans le temps via une maîtrise publique de l'aménagement.

Sur le secteur Centre-ville/Beaumanoir plus spécifiquement, le projet prévoit la construction d'un peu plus de 200 nouveaux logements, la confortation du pôle d'équipement de la Médiathèque ainsi que la réalisation de rez-de-chaussée actifs qui participeront au renforcement de la polarité principale de la commune.

Concernant les adaptations de l'OAP de quartier en vigueur, elles permettent de prendre en compte le projet d'extension du périmètre de la ZAC ainsi que ses nouvelles orientations en terme de gabarit (R+2 à R+3 avec 1 ou 2 sommets), d'implantation et de programmation (activités en RDC sur la rue Beaumanoir et renforcement du pôle équipement) des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (liaisons douces est/ouest et nord/sud, parvis rue Beaumanoir).

Concernant la suppression du périmètre de constructibilité limitée allée Beauséjour, elle est justifiée par l'avancement des études qui permettent désormais de définir sur les terrains concernés des règles adaptées au projet souhaité.

Concernant les évolutions apportées aux zonages et aux hauteurs (suppression des hauteurs maximales) elles permettent de donner davantage de souplesse au projet urbain. Celui-ci sera en effet encadré par le dossier de ZAC d'une part et par l'OAP dans un rapport de compatibilité d'autre part.

Concernant les évolutions apportées au coefficient de végétalisation, le passage à une valeur minimale de 30 % au lieu des 10 % en vigueur permettra de garantir davantage de pleine terre et de végétalisation dans les futurs projets.

Concernant la création de l'emplacement réservé n°736, elle permet de protéger le chemin et l'espace vert attenant existant qui ne pourra plus recevoir des travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Concernant la création des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), elle vise à mieux protéger le patrimoine végétal du cœur d'îlot de la rue de la Mare Pavée. Cet outil assure une protection des éléments identifiés, tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°334-01 (périmètre)
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45		



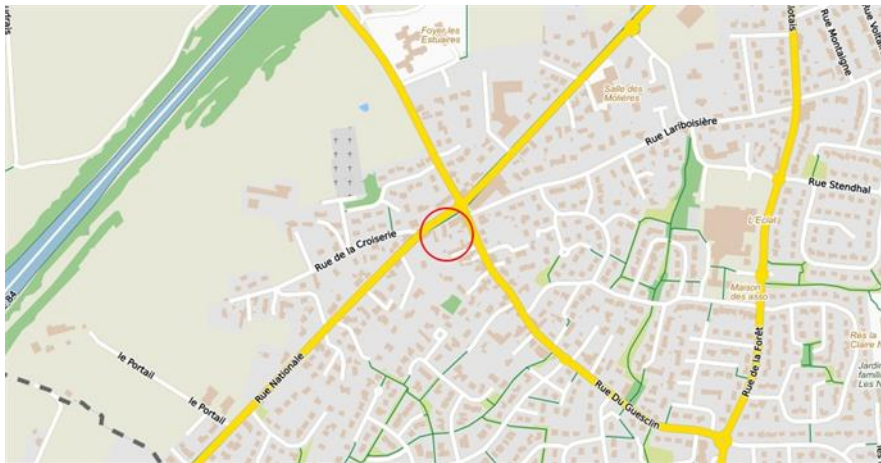
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Péri-mètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12		
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°334-01 (périmètre)		

2. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Nationale / Duguesclin

Localisation

Le secteur Duguesclin/Nationale de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mutisites concerne les îlots situés autour du carrefour entre les rues Nationale et Duguesclin, ainsi que plusieurs terrains le long de la rue Nationale.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Nationale Duguesclin" ;
- Pour le zonage : Passage du UE2b(d) au UO1 des n° 17, 17bis rue Nationale, du 1AUO1 au UO1 du n°30 rue Nationale, du UE3(d) au UO1 des n°68 et 68bis rue Nationale et du n°2ter passage Claude Bernard ;

- Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur les n°17 et 17bis rue Nationale ;
- Pour les hauteurs, classement en "RL" des futurs îlots opérationnels situés entre la rue Nationale et la rue Duguesclin (précédemment en H = R+3+A+C et R+2+A/C), autour du passage Claude Bernard (précédemment en H = R+3+A+C et H = R+1+A/C), autour de la salle des Molières (précédemment en H = R+2+A/C/P et H = R+1+A/C) et devant la résidence Séniors Domitys (précédemment en H = R+3+A+C) ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30 % (B) des futurs îlots opérationnels situés entre la rue Nationale et la rue Duguesclin, autour du passage Claude Bernard, autour de la salle des Molières et devant la résidence Séniors Domitys (précédemment en V = 10 % (B) ou T1 (B)) ;
- Suppression du plan de détail n°3 (clôtures) sur les n°17, 17bis, 68 et 68bis rue Nationale, ainsi que sur le n°2ter passage Claude Bernard.

Justification

Depuis le début des années 2000 et les ZAC du Centre et de la Vigne, la commune de Thorigné-Fouillard mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation. La ZAC Multisites créée le 2 mars 2020 poursuivait cette dynamique au travers la réalisation de près de 1300 logements sur trois sites : le centre-ville et Duguesclin/Nationale en renouvellement urbain, et la Réauté en extension urbaine.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Par délibération du 28 juin 2021, la commune de Thorigné-Fouillard a donc relancé les études d'aménagement de la ZAC Multisites afin d'y renforcer la part du renouvellement urbain et réduire son impact sur les terres agricoles et naturelles.

Les objectifs généraux recherchés dans ce nouveau projet sont multiples :

- Répondre aux besoins (logements, activités, équipements) du territoire. Le projet prévoit ainsi environ 1 750 logements et 7 500 m² d'activités et d'équipements publics ;
- Inscrire le projet dans une approche de développement durable et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La ZAC est ainsi Multisites et combine renouvellement urbain et extension urbaine limitée par rapport au premier projet ;
- Organiser le développement urbain au plus près des services et commerces existants et en articulation avec les transports en commun et les modes actifs ;
- Développer un urbanisme respectueux de l'environnement (qualité des constructions, travail sur l'insertion urbaine) et de la qualité de vie ;
- Assurer un développement et une urbanisation, notamment en renouvellement urbain, cohérente et coordonnée dans le temps via une maîtrise publique de l'aménagement.

Sur le secteur Nationale-Duguesclin plus spécifiquement, le projet prévoit la construction d'un peu plus de 400 nouveaux logements ainsi que la réalisation de quelques rez-de-chaussée actifs qui participeront au renforcement de la polarité secondaire de la commune.

Concernant les adaptations de l'OAP de quartier en vigueur, elles permettent de prendre en compte le projet d'extension du périmètre de la ZAC ainsi que ses nouvelles orientations en terme de gabarit (R+2 à R+3 avec 1 ou 2 sommets), d'implantation et de programmation (activités en RDC sur la rue Nationale) des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (liaisons douces en cœurs d'îlots, réaménagement de la rue Nationale).

Concernant la suppression du périmètre de constructibilité limitée sur les n°17 et 17bis rue Nationale, elle est justifiée par l'avancement des études qui permettent désormais de définir sur les terrains concernés des règles adaptées au projet souhaité.

Concernant les évolutions apportées aux zonages et aux hauteurs (suppression des hauteurs maximales) elles permettent de donner davantage de souplesse au projet urbain. Celui-ci sera en effet encadré par le dossier de ZAC d'une part et part l'OAP dans un rapport de compatibilité d'autre part.

Concernant les évolutions apportées au coefficient de végétalisation, le passage à une valeur minimale de 30 % au lieu des 10 % en vigueur permettra de garantir davantage de pleine terre et de végétalisation dans les futurs projets.

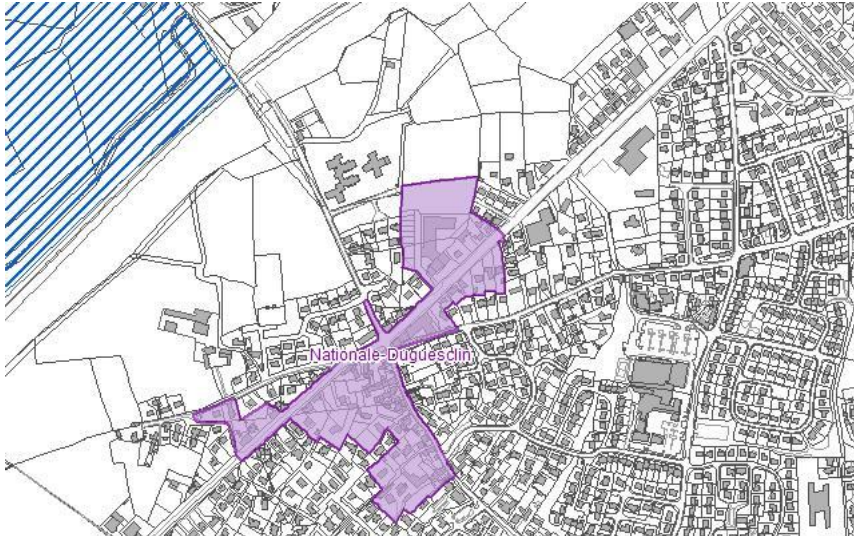
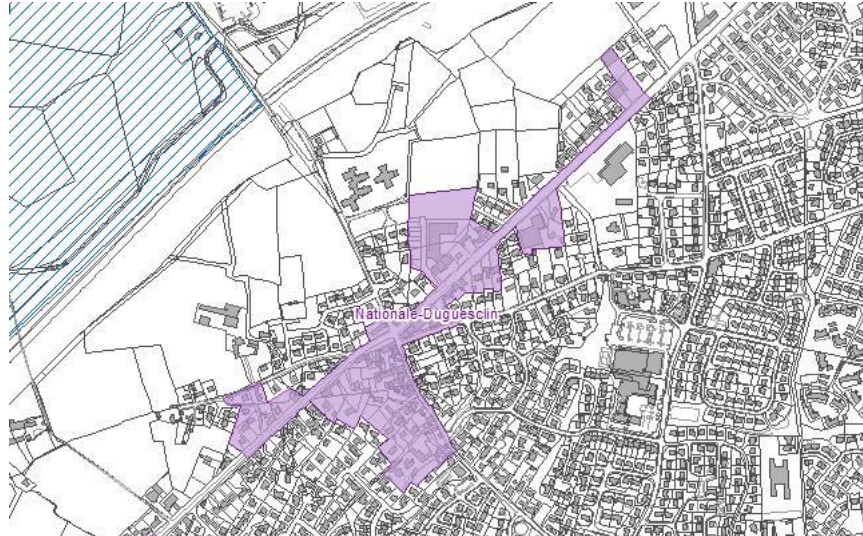
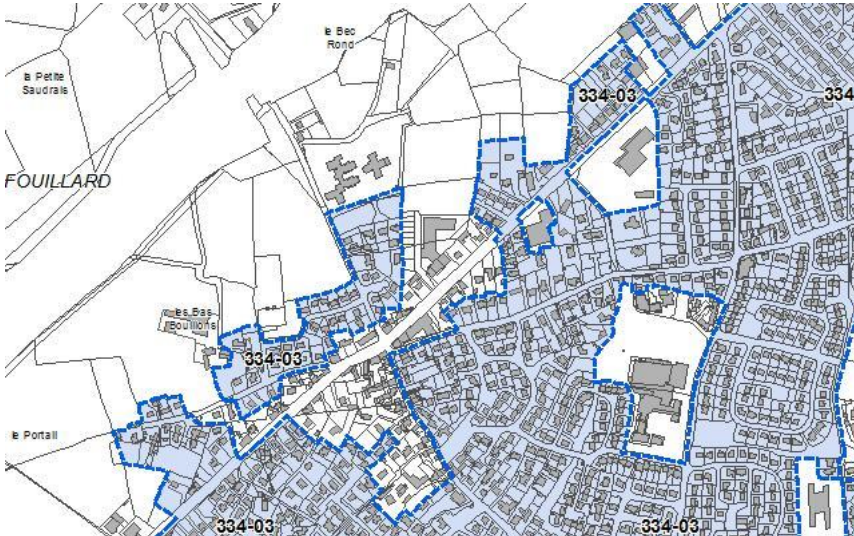
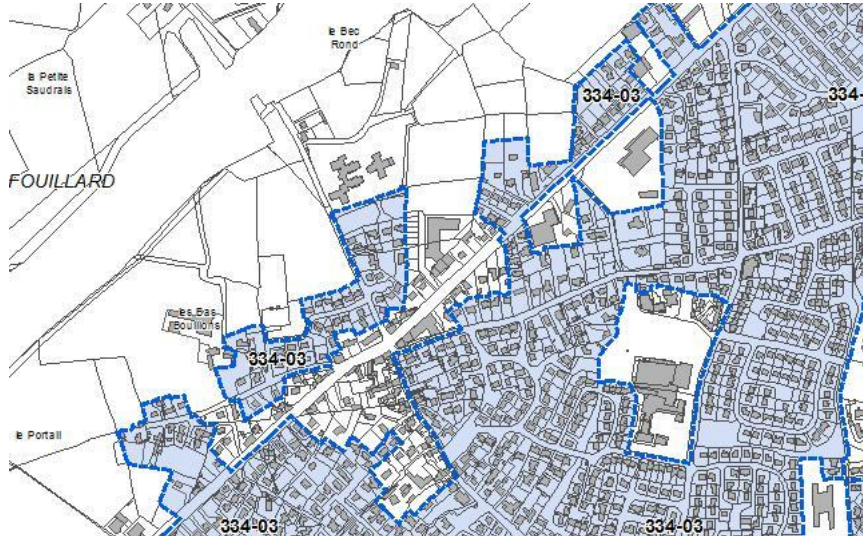
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 12
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°334-01 (périmètre)

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres d'Aménagement et de Programmation n°08, 12		
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°334-01 (périmètre)		

3. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Omelais/Nationale

Localisation

Le secteur Omelais/Nationale de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mutisites concerne les îlots situés autour du carrefour de l'Omelais, ainsi que la frange nord de la Zone d'Activités Économique (ZAE) de Bellevue, entre le centre technique municipal et la rue Nationale.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Communale et de celle de quartier "L'Omelais", par ailleurs renommée "Omelais-Nationale" ;

- Pour le zonage : Passage du UI1c au UO1 des n°1 à 13 (rive impaire), 16 et 18 rue Louis Blériot, du n° 34 avenue Gabriel Fauré, des n°3 à 12 avenue de Bellevue, passage du UD2a au UO1 du n°89 rue Nationale, passage du UE3(d) au UO1 des n°22 à 30 rue des Longrais. Le n°1 rue du Clos Corbin est quant à lui classé en zone UE3(d) au lieu du UO1 en vigueur ;
- Pour les hauteurs, classement en RL des futurs îlots opérationnels situés rue des Longrais (précédemment en H = R+1+A/C ou H = R+3+A+C) et dans la ZAE (précédemment en H = 15 m) ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30 % (B) des futurs îlots opérationnels (précédemment en V = 15 % (B), V = 10 % (B) ou V = T1 (B)) et classement en V = T1 (B) du n°1 rue du Clos Corbin (précédemment en V = 10 % (B)) ;
- Suppression du plan de détail n°3 (clôtures) sur les n°22 à 30 rue des Longrais et intégration au plan de détail n°3 (clôtures) du n°1 rue du Clos Corbin.

Justification

Depuis le début des années 2000 et les ZAC du Centre et de la Vigne, la commune de Thorigné-Fouillard mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation. La ZAC Multisites créée le 2 mars 2020 poursuivait cette dynamique au travers la réalisation de près de 1300 logements sur trois sites : le centre-ville et Dugesclin/Nationale en renouvellement urbain, et la Réauté en extension urbaine.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Par délibération du 28 juin 2021, la commune de Thorigné-Fouillard a donc relancé les études d'aménagement de la ZAC Multisites afin d'y renforcer la part du renouvellement urbain et réduire son impact sur les terres agricoles et naturelles.

Les objectifs généraux recherchés dans ce nouveau projet sont multiples :

- Répondre aux besoins (logements, activités, équipements) du territoire. Le projet prévoit ainsi environ 1 750 logements et 7 500 m² d'activités et d'équipements publics ;
- Inscrire le projet dans une approche de développement durable et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La ZAC est ainsi multisites et combine renouvellement urbain et extension urbaine limitée par rapport au premier projet ;
- Organiser le développement urbain au plus près des services et commerces existants et en articulation avec les transports en commun et les modes actifs ;
- Développer un urbanisme respectueux de l'environnement (qualité des constructions, travail sur l'insertion urbaine) et de la qualité de vie ;
- Assurer un développement et une urbanisation, notamment en renouvellement urbain, cohérente et coordonnée dans le temps via une maîtrise publique de l'aménagement ;

Sur le secteur Omelais-Nationale plus spécifiquement, le projet prévoit la construction d'environ 500 nouveaux logements ainsi que la réalisation de locaux d'activités.

Concernant les adaptations de l'OAP de quartier en vigueur, elles permettent de prendre en compte le projet d'extension du périmètre de la ZAC ainsi que ses nouvelles orientations en terme de gabarit (R+3 avec 1 ou 2 sommets), d'implantation et de programmation des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (mail structurant entre la rue Nationale et les Longrais).

Concernant les évolutions apportées aux zonages et aux hauteurs (suppression des hauteurs maximales) elles permettent de donner davantage de souplesse au projet urbain. Celui-ci sera en effet encadré par le dossier de ZAC d'une part et par l'OAP dans un rapport de compatibilité d'autre part.

Concernant les évolutions apportées au coefficient de végétalisation, le passage à une valeur minimale de 30 % au lieu des 10 % ou 15 % en vigueur permettra de garantir davantage de pleine terre et de végétalisation dans les futurs projets.

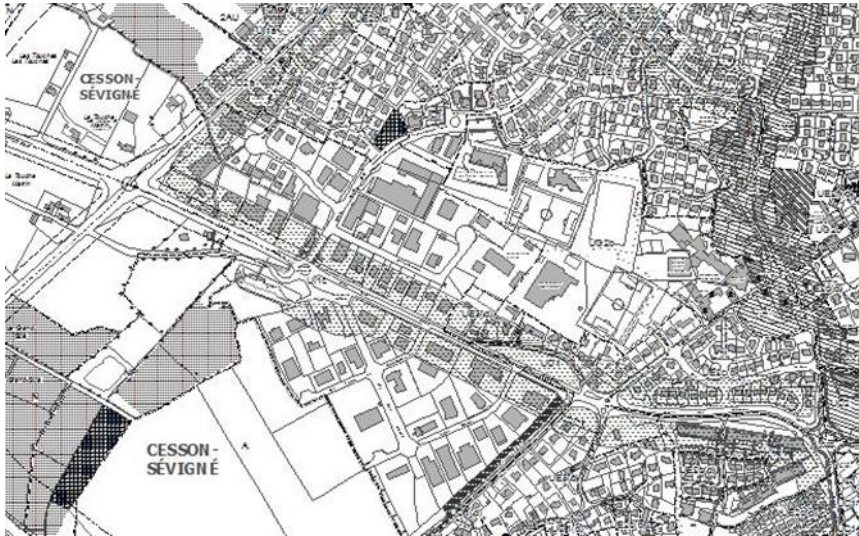
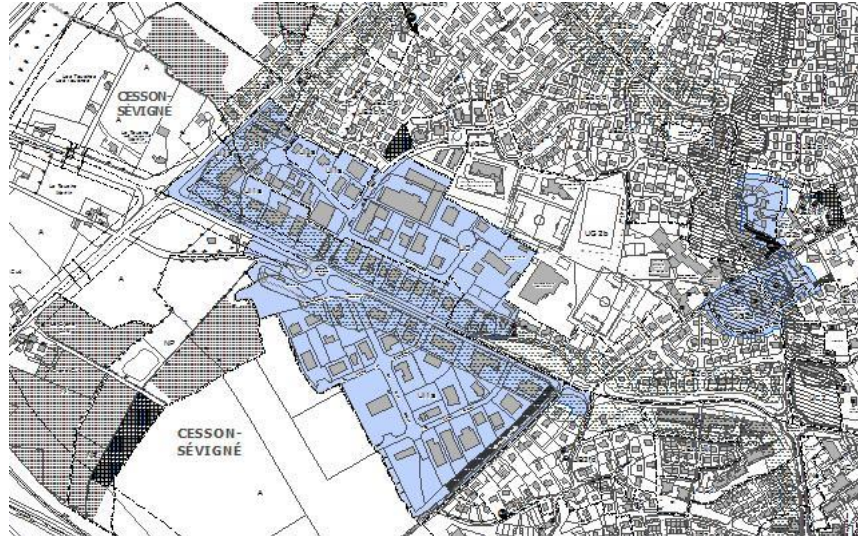
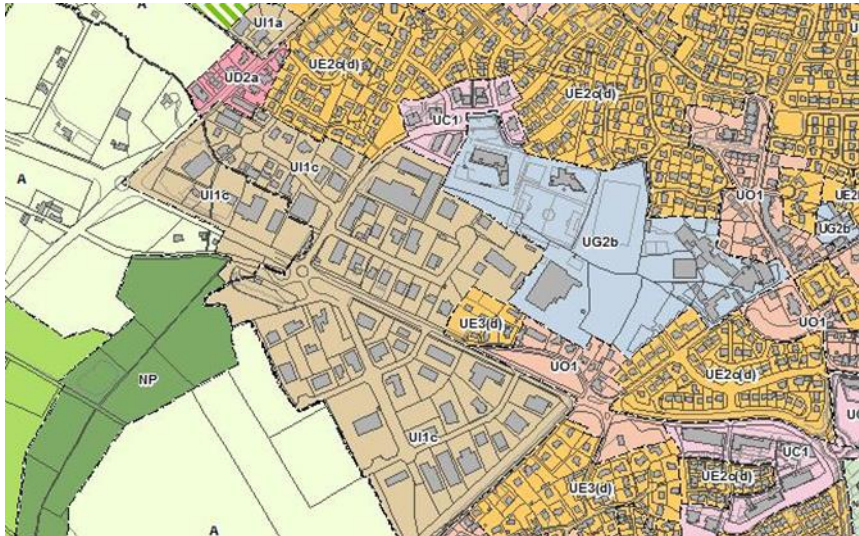
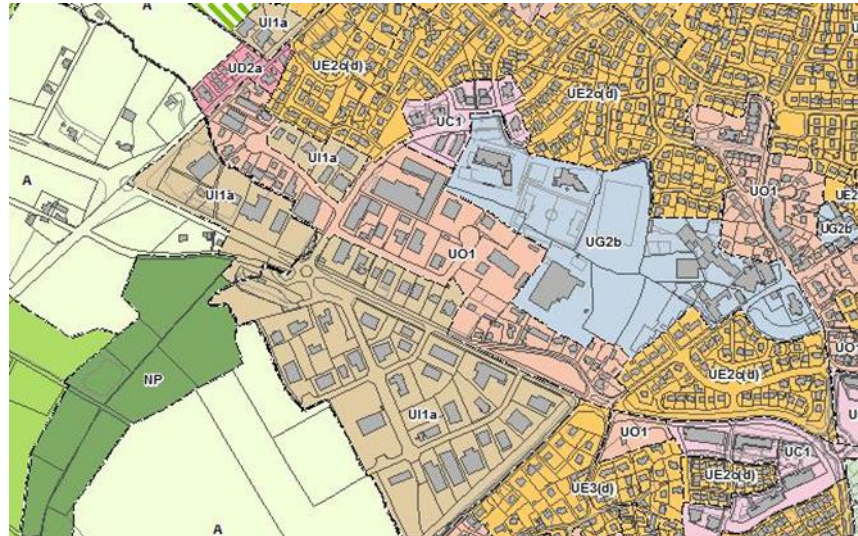
Concernant les évolutions apportées au n°1 de la rue du Clos Corbin, elles viennent conforter le caractère résidentiel de ce terrain qui n'est plus inclus dans le projet d'aménagement.

Conséquence sur le PLUi

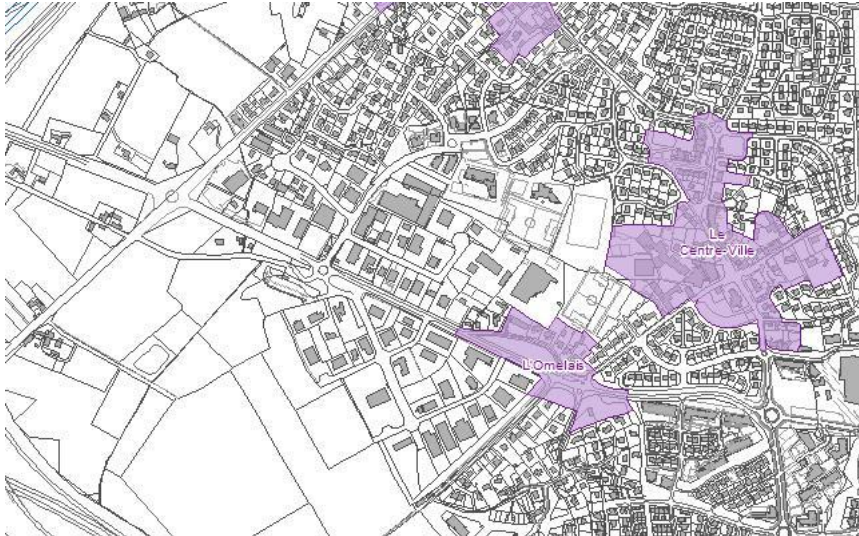
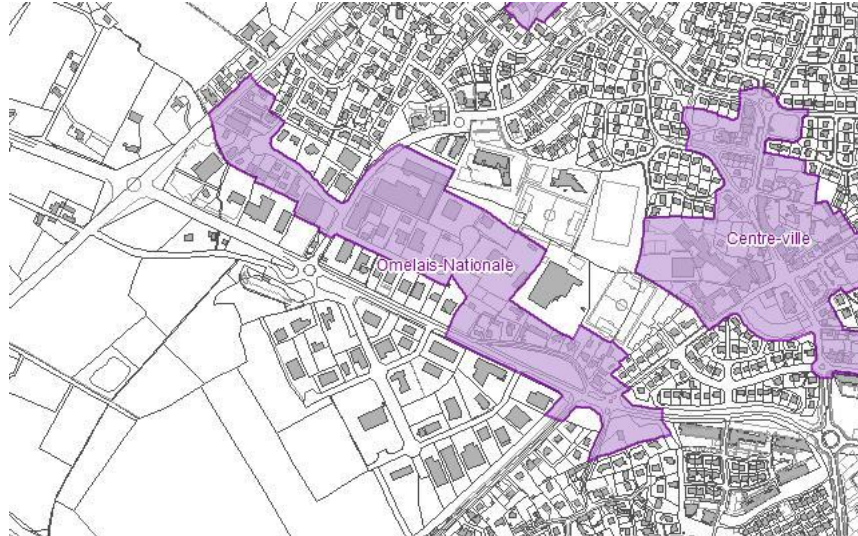
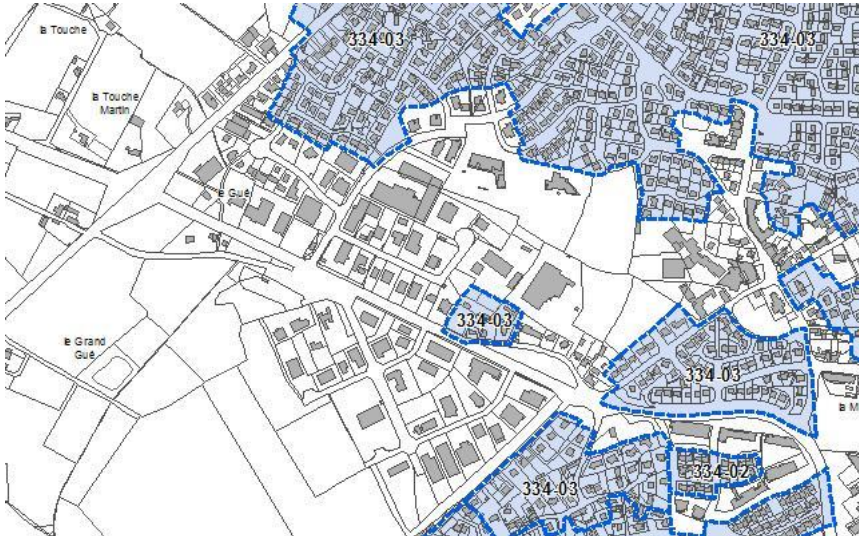
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 12
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°334-01 (périmètre)

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45		

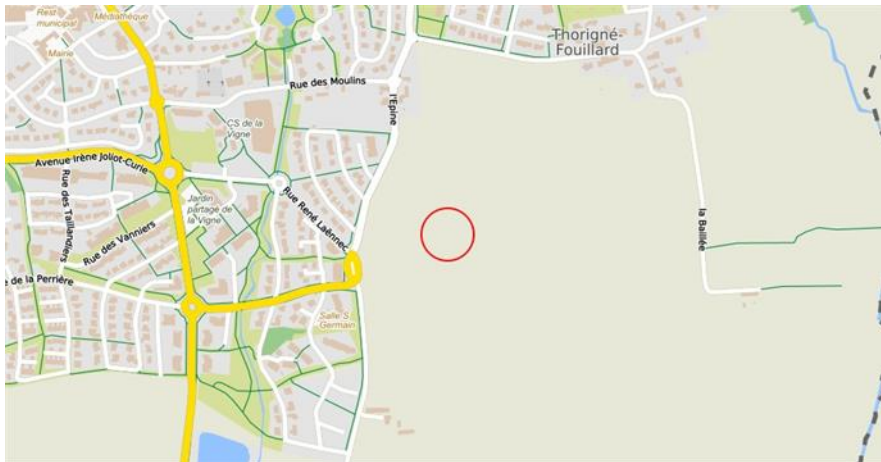
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périphéries des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 12		
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°334-01 (périphérie)		

4. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur de la Réauté

Localisation

Le secteur La Réauté de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mutisites concerne les terrains situés au sud-est de la zone agglomérée de Thorigné-Fouillard. Il couvre une surface de 18,8 hectares.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "La Réauté" ;
- Pour le zonage : ouverture à l'urbanisation et classement en 1AUO1 d'une partie des terrains actuellement en 2AU (18,8 ha) ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30 % (B) au lieu de "RL" de l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation ;

- Création de deux Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique linéaires sur les haies ceinturant la parcelle AY 509.

Justification

Depuis le début des années 2000 et les ZAC du Centre et de la Vigne, la commune de Thorigné-Fouillard mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation. La ZAC Multisites créée le 2 mars 2020 poursuivait cette dynamique au travers la réalisation de près de 1300 logements sur trois sites : le centre-ville et Duguesclin/Nationale en renouvellement urbain, et la Réauté en extension urbaine.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Par délibération du 28 juin 2021, la commune de Thorigné-Fouillard a donc relancé les études d'aménagement de la ZAC Multisites afin d'y renforcer la part du renouvellement urbain et réduire son impact sur les terres agricoles et naturelles.

Les objectifs généraux recherchés dans ce nouveau projet sont multiples :

- Répondre aux besoins (logements, activités, équipements) du territoire. Le projet prévoit ainsi environ 1 750 logements et 7 500 m² d'activités et d'équipements publics ;
- Inscrire le projet dans une approche de développement durable et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La ZAC est ainsi Multisites et combine renouvellement urbain et extension urbaine limitée par rapport au premier projet ;
- Organiser le développement urbain au plus près des services et commerces existants et en articulation avec les transports en commun et les modes actifs ;
- Développer un urbanisme respectueux de l'environnement (qualité des constructions, travail sur l'insertion urbaine) et de la qualité de vie ;
- Assurer un développement et une urbanisation, notamment en renouvellement urbain, cohérente et coordonnée dans le temps via une maîtrise publique de l'aménagement.

Sur le secteur de la Réauté plus spécifiquement, le projet prévoit la construction d'environ 650 nouveaux logements ainsi que la réalisation d'équipements (relocalisation des services techniques notamment).

Concernant la création d'une OAP de quartier, elle permet de prendre en compte le projet de la ZAC ainsi que ses orientations en terme de gabarit (maisons individuelles et collectifs en R+ 2 à R+3 avec 1 ou 2 sommets), d'implantation et de programmation des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (parcs, cheminements piétons) et de voiries (desserte locale par le biais de boucles non connectées).

Concernant les évolutions apportées au zonage, il s'agit de rendre constructible les terrains en les ouvrant à l'urbanisation. Les règles de constructions applicables seront essentiellement encadrées par l'OAP dans un rapport de compatibilité, ainsi par le dossier de ZAC.

Concernant les évolutions apportées au coefficient de végétalisation, le passage à une valeur minimale de 30 % permettra de garantir un projet avec une part élevée de pleine terre et ainsi préserver l'esprit et l'identité bocagère des lieux. La protection des deux haies supplémentaires en EIPE participe également de cet objectif.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document "Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain" (fiche "Ouvrir à l'urbanisation de certaines zones 2AU").

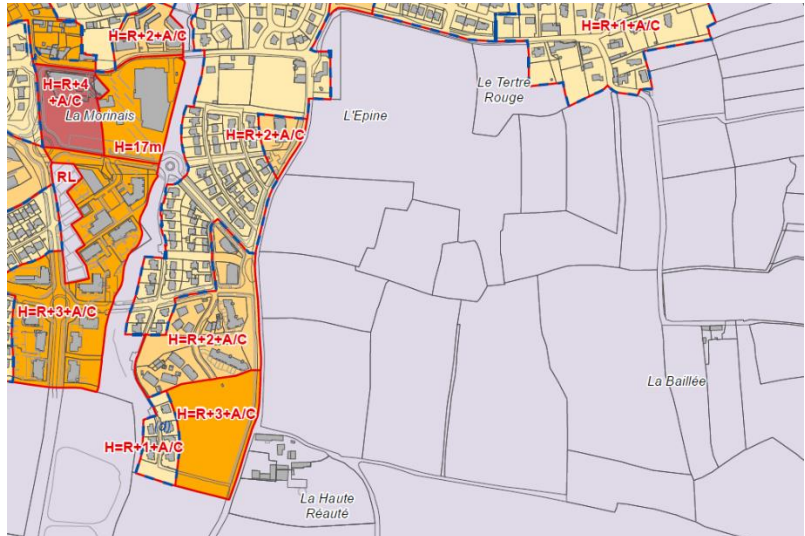
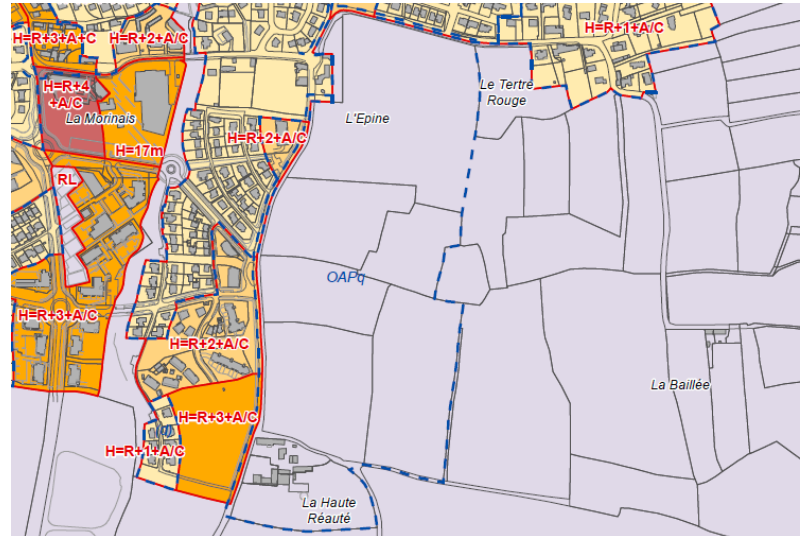
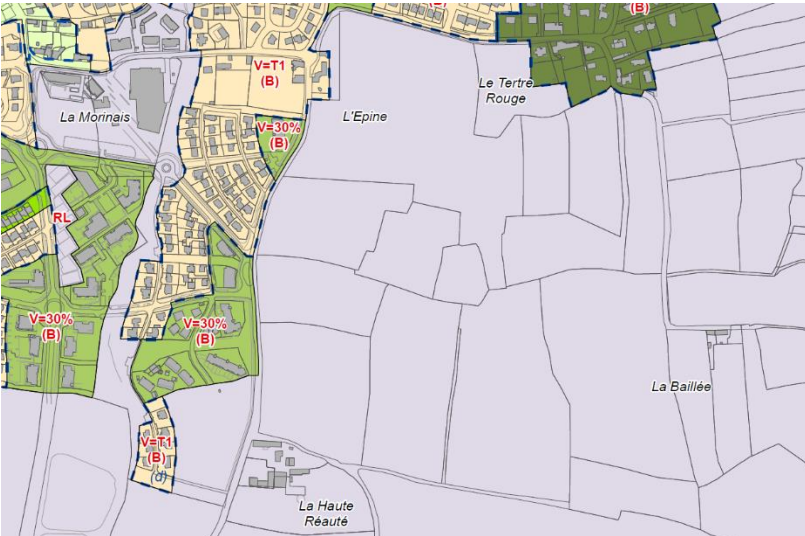
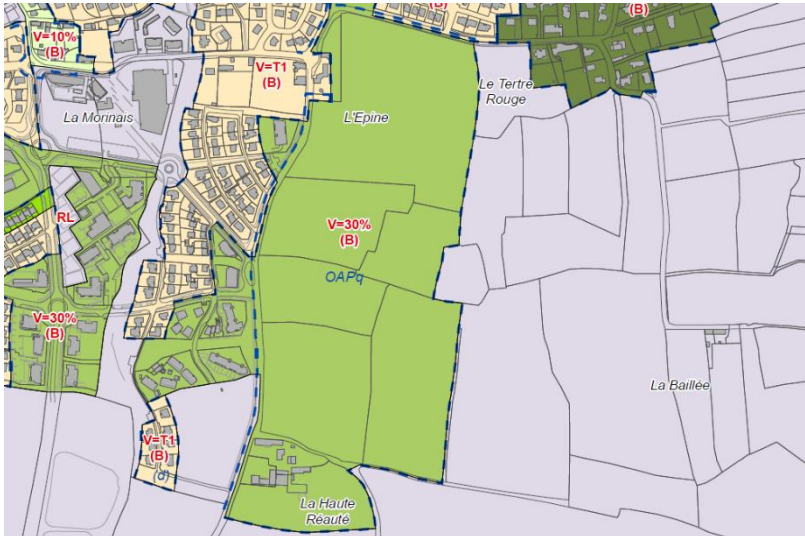
Conséquence sur le PLUi

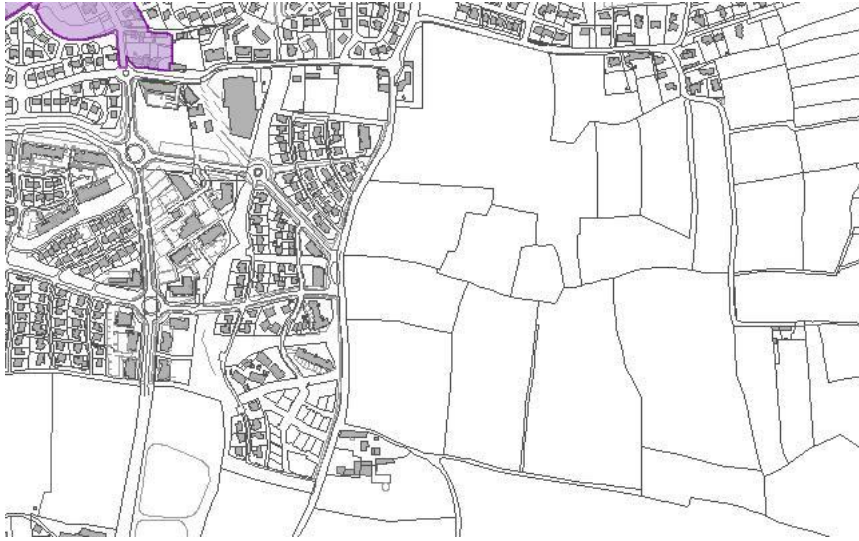
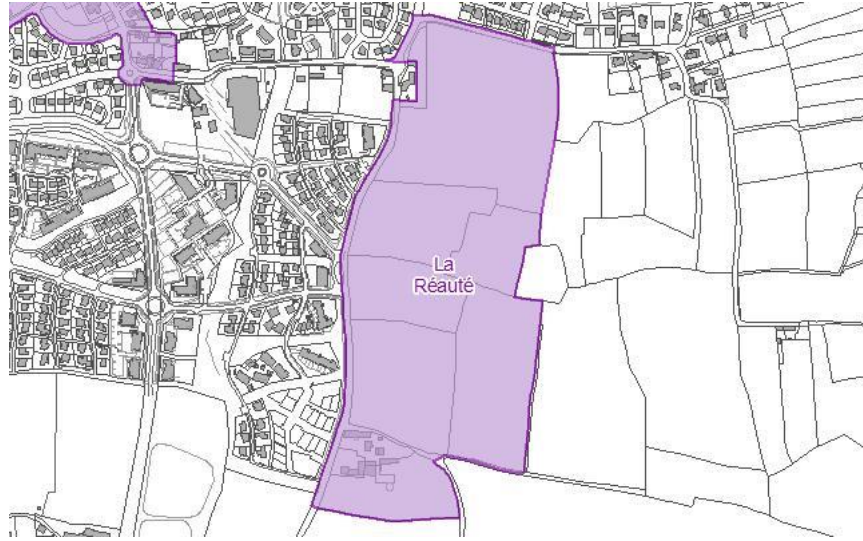
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°075
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12, 13

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°075		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45		

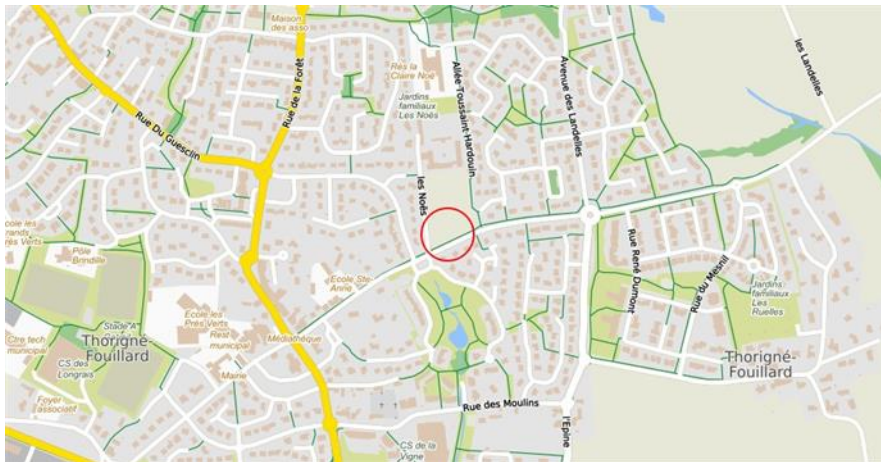
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12, 13		

5. Permettre l'aménagement d'un parc public au Manoir de la Noë

Localisation

Le Manoir de la Noë est situé à proximité du centre de Thorigné-Fouillard, au nord de la rue de la Mare Pavée et au sud de la résidence la Claire Noë. Le parc est adressé à l'avant du manoir, sur la rue de la Mare Pavée.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé n°732 d'une surface de 6 401 m² pour espace vert public sur les parcelles AR 435 et AR 437. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé sera la commune de Thorigné-Fouillard.

Justification

Le parc de l'ancien Manoir des Noës dispose d'un patrimoine paysager de très grande qualité, visible depuis la rue de la Mare Pavée. Il est à ce titre protégé comme Espace Boisé Classé (EBC) au PLUi.

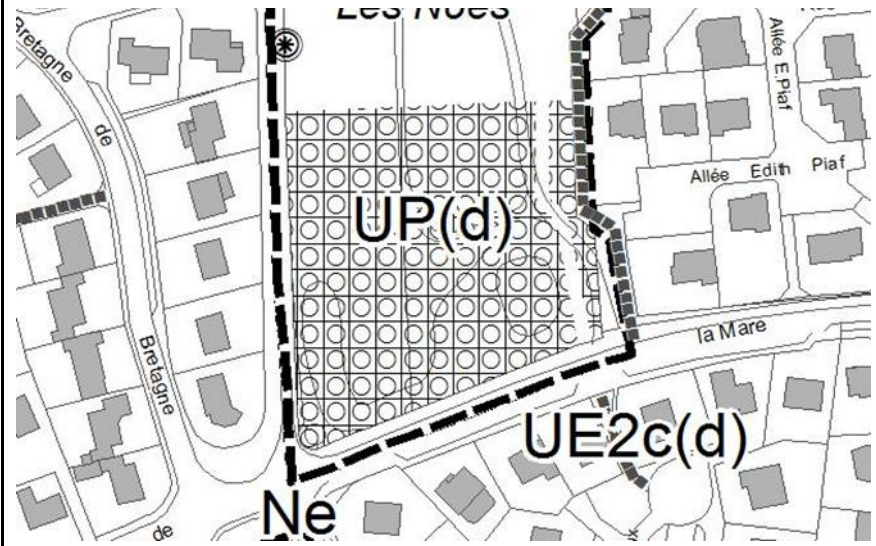
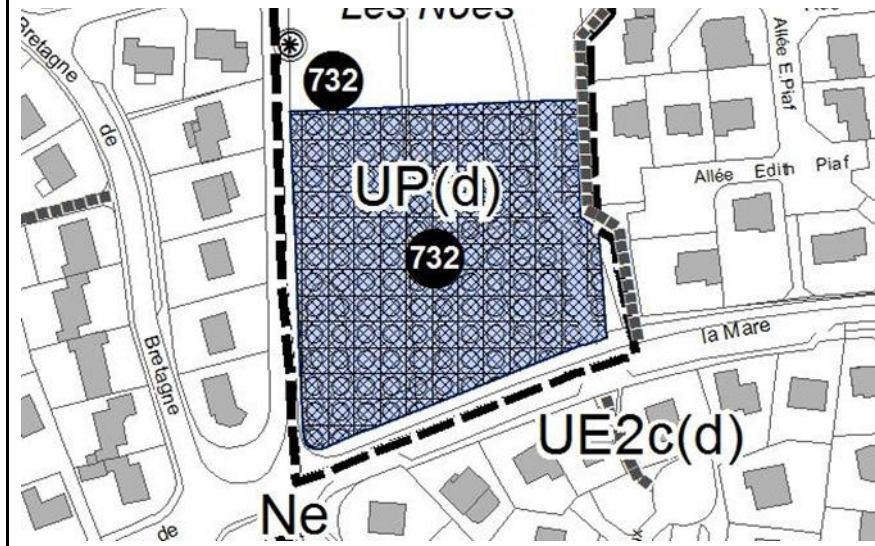
La création de l'emplacement réservé permettra d'afficher la volonté communale de maîtriser ce foncier pour l'ouvrir au public et de protéger l'espace vert existant qui ne pourra plus recevoir des travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, la mise en place d'un emplacement réservé sur un terrain ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075		

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

Localisation

La Zone d'Activités Économiques (ZAE) concernée est celle de Bellevue, situé à l'ouest de la zone agglomérée Thoréfoléenne, en limite de Cesson-Sévigné.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer la ZAE en zone UI1a au lieu de UI1c.

Justification

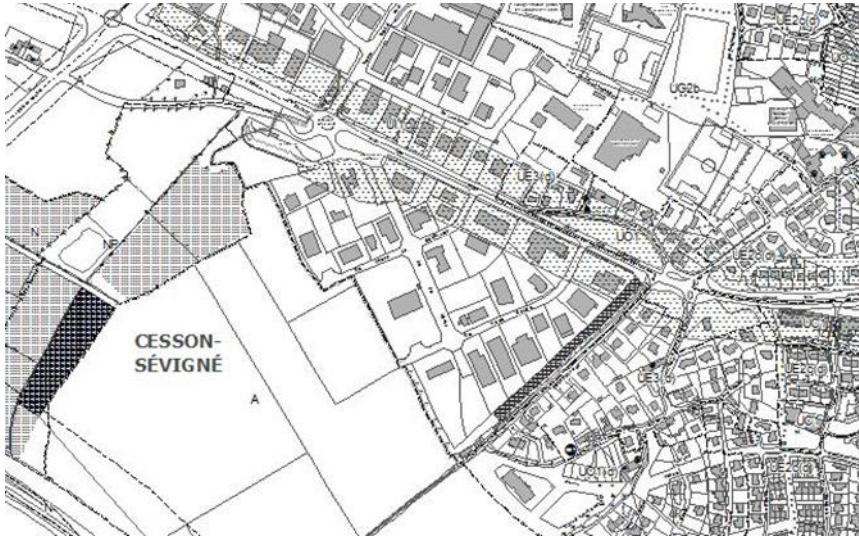
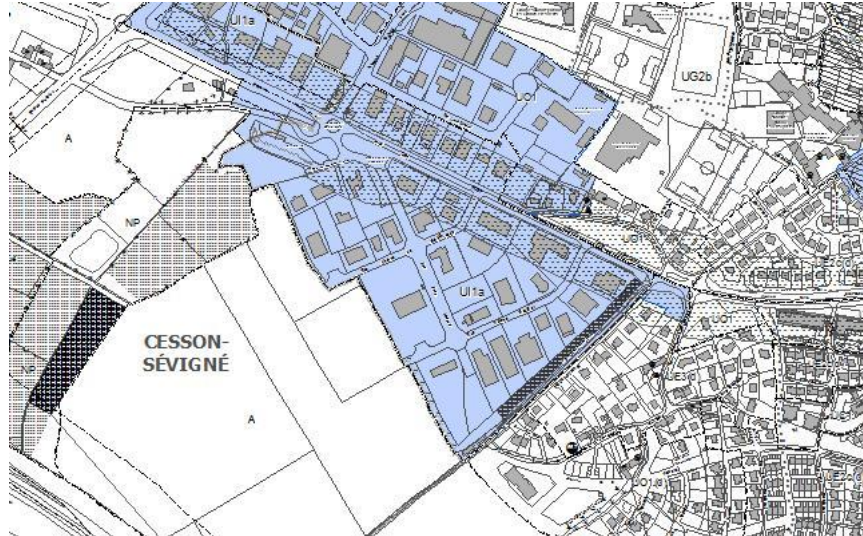
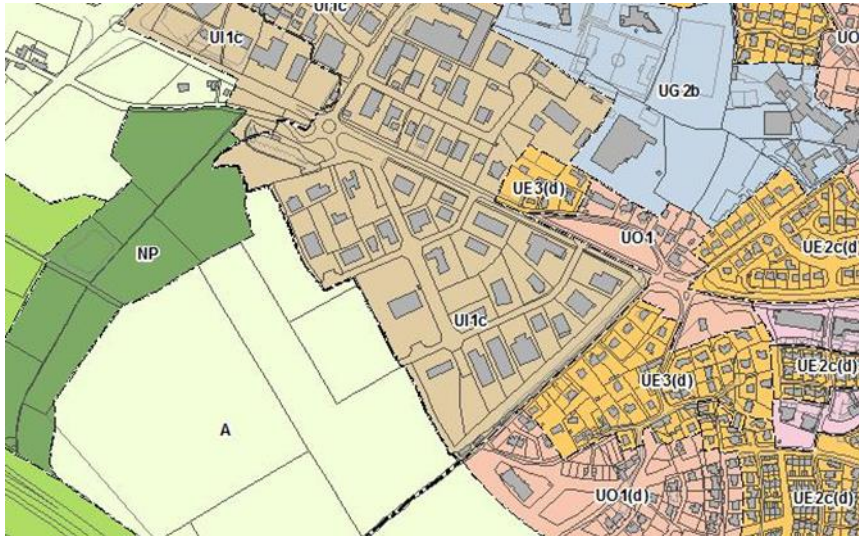
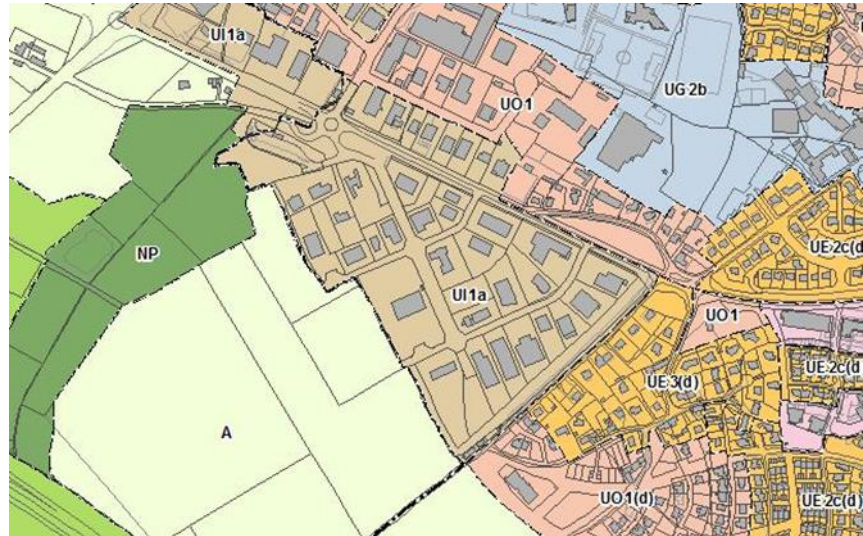
Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°075
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°075		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45		

7. Actualiser l'inventaire des zones humides sur la future zone d'activités de la Porte de Tizé

Localisation

La future zone d'activités de la Porte de Tizé est située en intra-rocade, de part et d'autre du boulevard d'Argentré. Elle est bordée à l'ouest par le Village des Collectivités et la ZAC des Pierrins en Cesson-Sévigné, au nord par les terrains agro-naturel de la Gravelle, à l'est par la rocade de Rennes et au sud par les coteaux de la Vilaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier l'inventaire des zones humides sur la Porte de Tizé : les périmètres des zones n°4 (Forêt riveraine de Saules), 5, 6 et 7 (Prairies humides eutrophes) sont regroupés, étendus et ajustés.

Justification

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Porte de Tizé a été créée par délibération de Rennes métropole le 22 juin 2023.

L'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet a permis d'actualiser les connaissances et la localisation des zones humides sur ce secteur, de manière plus précise que l'inventaire communal de 2017.

Il s'avère que le périmètre humide est plus étendu que celui inventorié actuellement, notamment au nord autour du ruisseau et un peu plus réduit au sud.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

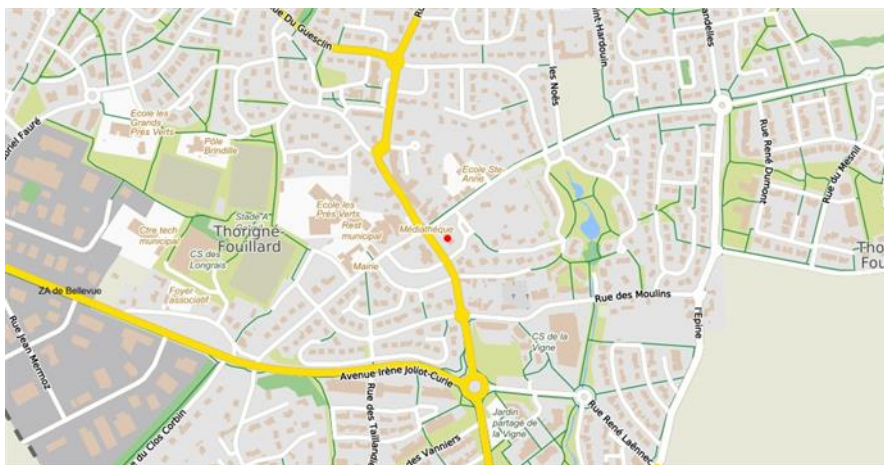
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°075, 090, 091
- E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

8. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue des Vignes.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 1 et 1 bis rue des Vignes : ferme n°28743 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entraînant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 1 et 1 bis rue des Vignes : ferme n°28743

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 1 et 1 bis rue des Vignes : ferme n°28743

Justification

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, l'emprise de bâtiment identifié au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

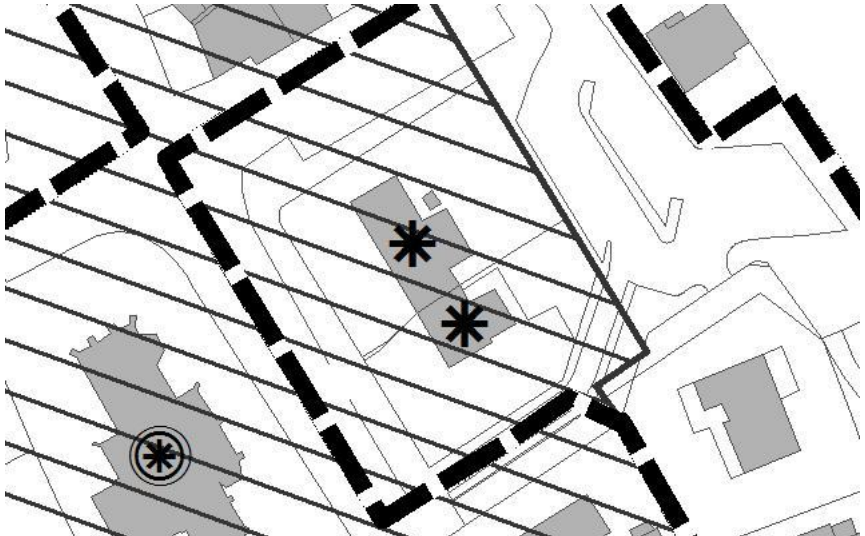
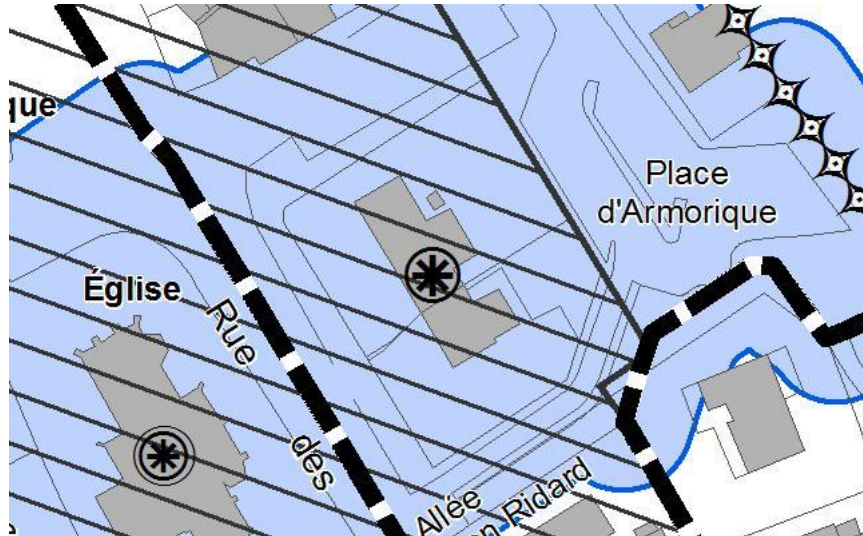
Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment identifié au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan de zonage n°075
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan de zonage n°075	<p data-bbox="349 228 501 256"><i> rue des Vignes</i></p>  <p>This map shows the current zoning plan for the 'rue des Vignes' area. A thick black dashed line outlines the street layout. Three buildings are marked with asterisks (*), indicating their current zoning status. The background is white with grey building footprints.</p>	<p data-bbox="1223 228 1375 256"><i> rue des Vignes</i></p>  <p>This map shows the proposed modification to the zoning plan. The street layout is highlighted with a thick black dashed line. The area is shaded in light blue. Labels include 'Église', 'Rue des Vignes', 'Allée de Ridard', and 'Place d'Armorique'. Asterisks (*) mark buildings, and blue arrows indicate changes in zoning boundaries.</p>