



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Thorigné-Fouillard

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



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

## Sommaire

### Partie 1 Le projet urbain communal ..... 4

1. Aux portes de la forêt de Rennes : un environnement et un cadre de vie exceptionnels à préserver ..... 9
2. Maitriser le développement urbain et anticiper une intégration au cœur de métropole ..... 11
3. Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités ..... 14

### Partie 2 Les OAP de quartier ..... 16

1. OAP "~~L~~e-Centre-Ville Beaumanoir" ..... 17
2. OAP "~~L~~Omélais - Nationale" ..... 22
3. OAP "Nationale – Duguesclin" ..... 27
4. OAP "La Réauté" ..... 32
5. OAP "Domaine de Tizé" ..... 35
6. OAP "Porte de Tizé" ..... 39

## Préambule

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

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

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

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

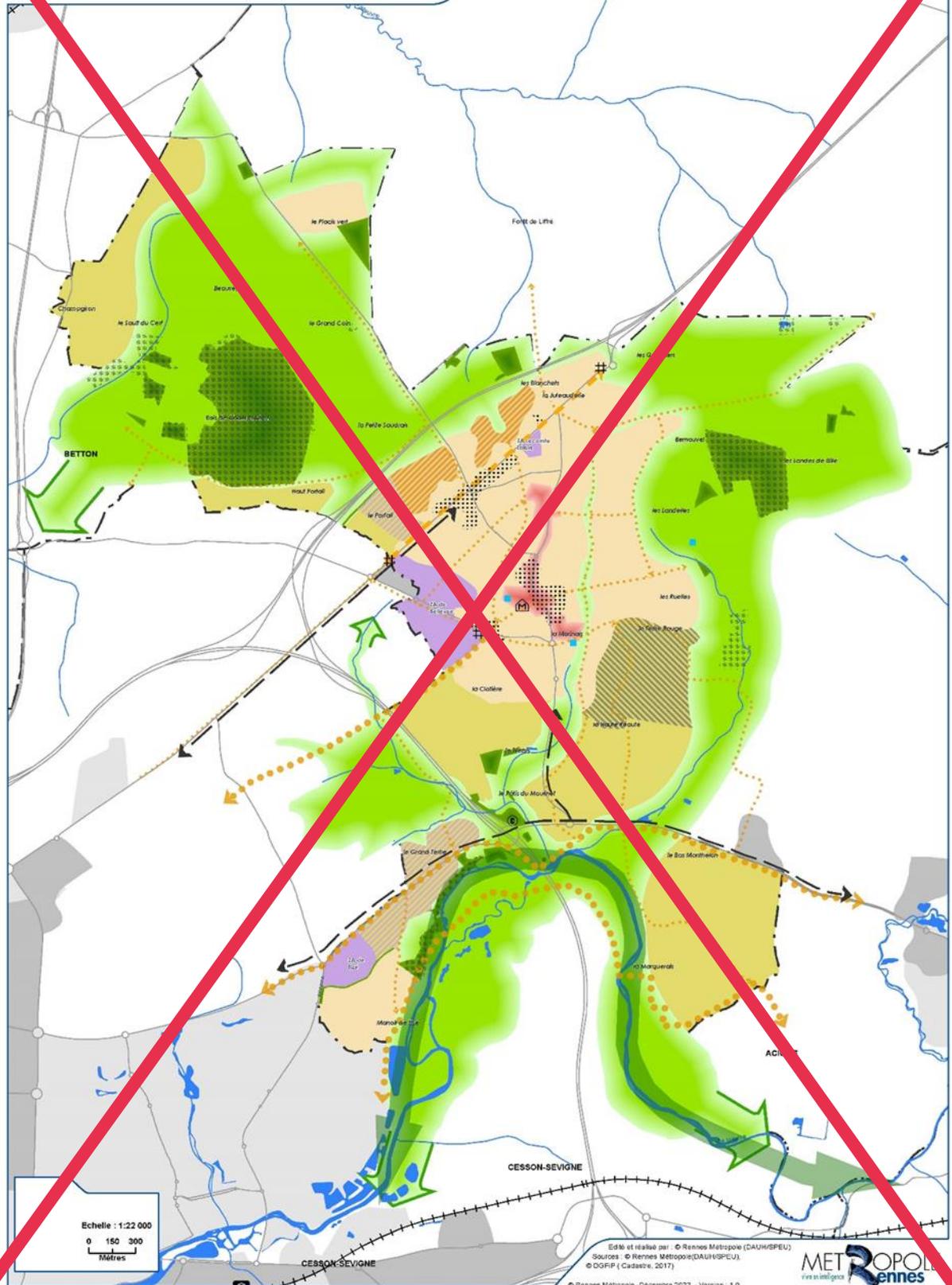


# Partie 1

## Le projet urbain communal

### Commune de Thorigné-Fouillard

C-2- Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



### Accueillir en organisant le développement urbain

	Centralité principale		Secteur d'extension urbaine à dominante activités
	Secteur urbain existant		Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
	Secteur d'activités		Secteur d'extension urbaine à vocation mixte
	Secteur de renouvellement urbain à enjeux		

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

	Entre-deux villes à requalifier		Massif boisé
	Espace naturel et écologique, parc urbain		Espace agro-naturel
	Principe de continuité écologique à renforcer		Milieu naturel sensible (MNS)
	Axe de loisirs "Vilaine Amont"		Plan d'eau
			Cours d'eau

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

	Aire de covoiturage		Principe de voirie en réflexion
	Équipement de rayonnement communal à conforter ou à créer		Principales liaisons vélo
	Principe de desserte en transport en commun		Principaux cheminement d'axes communaux
	Voirie à requalifier		

### Éléments de contexte

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



### Accueillir en organisant le développement urbain

	Centralité principale		Secteur d'extension urbaine à dominante activités
	Secteur urbain existant		Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
	Secteur d'activités		Secteur d'extension urbaine à vocation mixte
	Secteur de renouvellement urbain à enjeux		

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

	Entrée de ville à requalifier		Massif boisé
	Espace naturel et écologique, parc urbain		Espace agro-naturel
	Principe de continuité écologique à renforcer		Milieu naturel sensible (MNIÉ)
	Axe de loisirs "Vilaine Amont"		Plan d'eau
			Cours d'eau

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

	Aire de covoiturage		Principe de voirie en réflexion
	Équipement de rayonnement communal à conforter ou à créer		Principales liaisons vélo
	Principe de desserte en transport en commun		Principaux cheminement doux communaux
	Voirie à requalifier		

### Éléments de contexte

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

## Introduction

La commune de Thorigné-Fouillard, située au Nord-Est de la Métropole rennais, est une des portes d'entrée du bassin rennais depuis Fougères et Liffré, historiquement via la route nationale 12 et depuis les années 2000 via l'autoroute des Estuaires.

Bordée au nord par la Forêt de Rennes et au Sud par la vallée de la Vilaine, la commune bénéficie d'un cadre paysager unique à l'échelle de la Métropole qui participe à son identité et à sa qualité de vie. Conjugué à la proximité du Cœur de Métropole et à une très bonne accessibilité (rocade de Rennes, autoroute des estuaires, route de Paris), cette situation s'est traduite par un important dynamisme démographique sur les dernières décennies, la commune ayant vu sa population multiplier par 9 entre 1968 et 2014, mais également économique avec la création de plusieurs sites d'activités et une importante diversification de l'emploi.

Cet important développement urbain s'est principalement opéré sous forme de lotissements pavillonnaires jusqu'au milieu des années 2000 et a conduit à réunir progressivement au sein d'une même entité urbaine le village de Thorigné et le hameau de Fouillard qui composent la commune. Les opérations d'aménagement engagées depuis le milieu des années 2000, notamment sur Tertre Rouge et la ZAC de la Vigne, ont quant à elles permis de diversifier les types de logements (appartements, maisons de ville) et ainsi garantir des parcours résidentiels complets sur la commune.

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

Ainsi, à l'horizon 2035, l'enjeu sera de poursuivre et d'accompagner ce développement tout en préservant et valorisant ce qui fait l'identité communale et participe aux qualités du territoire thoréfoléen.

### 1. Aux portes de la forêt de Rennes : un environnement et un cadre de vie exceptionnels à préserver

Les évolutions urbaines passées ont participé à l'accueil d'emplois et de population, dont celle issue du phénomène de desserrement familial (diminution de la taille des ménages du fait des départs des enfants, des séparations, ...). Il s'agit en particulier de la création de nouveaux quartiers d'habitat ou d'activités ou encore des actions de renouvellement urbain. La poursuite de ces évolutions urbaines est donc souhaitable et nécessaire pour l'accueil de population nouvelle et variée et pour le développement communal. Leur acceptabilité, autant d'un point de vue social qu'environnemental, suppose toutefois de s'appuyer sur ce qui fait sens sur le territoire et participe à

son identité et à la qualité de son cadre de vie. Le projet communal de Thorigné-Fouillard s'attache ainsi à préserver et valoriser les éléments suivants :

### Protéger le patrimoine bâti et les qualités architecturales des quartiers

La protection du patrimoine architectural, en particulier le bâti en terre caractéristique du Pays de Rennes et les fermes traditionnelles qui ponctuent le territoire est un enjeu fort. Il s'agit en effet de témoignages intéressants des activités agricoles et des modes de vie thoréfoléens, pour l'essentiel des XVIII<sup>ème</sup> et début XIX<sup>ème</sup> siècles. La valorisation de ce patrimoine, en particulier dans le cadre des projets urbains ou d'aménagement, sera recherchée comme cela fut le cas lors du réaménagement de la Mairie ou la rénovation de la ferme des Longrais par exemple. À ce titre, les réflexions engagées (fermes de la Morinais et de la Clotière, Manoir de Tizé, maison de la Juteauderie, ...) sont à poursuivre afin de révéler le patrimoine et d'en faire des marqueurs identitaires. De la même manière, des corps de fermes proches de la zone agglomérée et situés en zone d'urbanisation future ou à proximité pourraient dans le cadre de réhabilitations et réaménagements jouer un rôle intéressant dans la structuration spatiale des futurs quartiers et devenir des pôles identificateurs pour leurs futurs habitants ou usagers (Grand et Petit Tertre, Le Portail, La Haute Réauté, ...).

Parmi les autres éléments forts de l'identité et du patrimoine communal qu'il conviendrait de mettre en valeur, peuvent être cités le Manoir de Tizé et ses dépendances (véritables témoins de l'architecture noble des XIV<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles du bassin rennais), ainsi que les ensembles de La Noé, du Plessis et des Gaudriers, caractéristiques de l'association d'un corps de ferme et d'une maison de maître.

Par ailleurs, certains principes de compositions urbaines génèrent des ambiances agréables et participent à la qualité du cadre de vie. Il s'agit donc, dans la mesure du possible, d'en faire des fils conducteurs, des éléments intangibles à préserver et à dupliquer pour l'évolution future des tissus urbains.

L'ordonnancement du bâti comme moyen de mise en scène et de cohérence urbaine (exemple de la rue Beaumanoir, du carrefour Duguesclin ou plus récemment de l'avenue Irène Joliot-Curie).

- L'ouverture du bâti sur l'espace public et la perméabilité des espaces privatifs dans une logique d'animation urbaine.
- Le végétal comme élément d'animation, de lien et de support des mobilités douces.

### Préserver, valoriser et conforter la trame verte et bleue de la commune

La commune de Thorigné-Fouillard joue un rôle particulier dans le fonctionnement écologique du bassin rennais. Elle

abrite en effet un ensemble de milieux naturels, de ruisseaux et de fonds de vallées qui sont autant de liens entre deux grands ensembles naturels majeurs d'échelle régionale :

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

Ce rôle de corridor écologique joué par la commune est d'autant plus important qu'il s'appuie sur deux liaisons principales permettant ainsi des alternatives aux circulations de la faune et de la flore :

- La première occupe la partie nord de la commune et permet de connecter le milieu source qu'est la forêt de Rennes à la vallée de la Vilaine via le bassin versant de l'Ille et de l'Illet. Ce corridor écologique s'appuie notamment sur le Bois de Champfour, sur le réseau bocager environnant et sur les prairies et zones humides adossées au ruisseau de la Bunelais. Il se prolonge ensuite sur Cesson-Sévigné et Rennes via les secteurs de la Chauvinais, de la Moinerie et le Parc des Gayeulles. Au-delà de sa fonction écologique, il s'agit d'une liaison verte et de loisirs d'échelle métropolitaine à développer et à rendre plus lisible.
- La seconde liaison écologique est quant à elle située en limite est de la commune, en partage avec Acigné, et est beaucoup plus directe. Elle s'appuie, depuis la lisière de la forêt de Rennes, sur le Bois de Bernouvel et le vallon du ruisseau des Landelles avant de rejoindre la Vilaine au niveau du Pâtis du Moulinet.

Afin de leur permettre de jouer pleinement leur rôle, il est donc nécessaire de protéger ces fonds de vallées et sites naturels, de les valoriser et dans certains cas de les conforter. C'est notamment le cas au niveau des infrastructures routières (rocade de Rennes et autoroute des Estuaires, ...) qui peuvent être des ruptures aux continuités naturelles si elles ne sont pas aménagées en conséquence.

Cette même démarche de protection et valorisation est également à mener sur tout un ensemble de milieux secondaires qui jouent aussi un rôle au sein de la trame verte et bleue :

- Le ruisseau de la Gravelle et les zones humides associées. Cet ensemble naturel permet de connecter l'important réservoir de biodiversité que sont les sources de la Gravelle sur Cesson-Sévigné à la vallée de la Vilaine. Fortement altérée par la rocade, cette continuité écologique nécessiterait d'être confortée et améliorée dans le

cadre du projet d'aménagement de la porte de Tizé.

- Le ruisseau de Thorigné qui permet de connecter l'ensemble de la trame verte urbaine à la vallée de la Vilaine.

Enfin, les zones humides, outre leur fonction écologique, permettent quant à elles d'assurer le bon fonctionnement hydrologique du territoire par une infiltration et une temporisation accrues des eaux pluviales. Leur préservation, voire dans certains cas leur restauration, visent ainsi à limiter les épisodes d'inondation qui peuvent être observés en aval comme par exemple aux abords de la Vilaine au sud de la Marquerais.

## Poursuivre la préservation des espaces agro-naturels

La préservation des espaces agro-naturels – plus de 50 % du territoire communal est dédié à l'agriculture en 2017 - et de leurs fonctions productives devra se poursuivre dans les prochaines années. Pour tenir cet objectif, l'essentiel des terres agricoles et des sites de production seront protégés. À ce titre, le développement urbain à l'horizon 2035 continuera de se fonder sur une approche durable, alliant sobriété foncière et intensification de l'existant afin de modérer la consommation d'espaces et ainsi réduire l'étalement urbain.

Cela se traduira d'une part par la poursuite des actions de renouvellement urbain et d'intensification urbaine (division parcellaire) et d'autre part par la mise en œuvre d'opérations **denses** de logements en extension urbaine ~~dont les densités minimales varieront entre 30 et 45 logements/hectare selon les sites, soit des densités supérieures au minimum du Schéma de Cohérence Territoriale.~~ À ce titre, le PLH en vigueur définit des **objectifs minimum en matière de densité en extension urbaine (35 logements par hectare) et en renouvellement urbain (41 logements par hectare) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.** Cette même démarche de rationalisation et d'économie du foncier sera recherchée pour le développement de l'activité.

L'ensemble des sites naturels et des espaces agro-naturels est un véritable écrin vert pour la zone agglomérée de Thorigné-Fouillard et un atout pour le cadre de vie de ses habitants. L'accès à ces secteurs préservés est donc un axe fort du projet, de même que la conception d'un développement urbain qui compose et s'articule avec ceux-ci, en particulier dans le cadre des futures opérations en extension urbaine (poursuite de la trame verte urbaine, ouverture sur les espaces agro-naturels voisins, travail sur les lisières et les franges, etc...).

## Créer une dynamique d'appropriation des objectifs de développement durable

Le projet communal à l'horizon 2035 vise à privilégier, lorsque cela est possible et souhaitable, une mixité fonctionnelle, en particulier entre le logement et les équipements, ou avec le commerce et les services en centre-ville. De même, des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur seront développées dans les futures opérations d'aménagement et encouragées en diffus.

En ville, la trame verte sera préservée et développée pour son rôle de régulateur thermique et climatique outre ses fonctions écologiques et récréatives. À ce titre, la coulée verte le long de l'allée Toussaint-Hardouin et à travers la ZAC de la Vigne sera protégée. Son extension sera étudiée vers le ruisseau des Landelles à travers le futur secteur urbanisé de la Réauté et pourra tirer parti du bocage existant sur ce site.

Par ailleurs, le développement de continuités vertes sera également recherché dans le reste du tissu urbain (plantation d'alignement sur rue, végétalisation des espaces publics, ...) afin de faire émerger, à terme, d'autres trames vertes structurantes. Cela pourrait être notamment le cas entre le secteur des Blanchets, au niveau de l'amorce du ruisseau de Fouillard, et celui de l'Omélais, via le Bocage ou la rue Duguesclin et le complexe des Longrais. En parallèle, la végétalisation et la limitation de l'imperméabilisation des espaces privatifs seront développées.

La démarche d'intensification des tissus urbains résulte aussi de l'objectif d'un développement plus durable du territoire et de ses ressources. À ce titre, en complément des espaces de renouvellement urbain identifiés, plusieurs tissus pavillonnaires construits à partir des années 1970 pourront connaître des évolutions respectueuses de leurs morphologies par division parcellaire, extension ou surélévation du bâti existant. Il s'agit également, par l'octroi de capacités d'intensification, de favoriser les parcours de vie (agrandissement ou resserrement des familles, vieillissement, ...) et la mise aux normes énergétiques du bâti, véritable enjeu des prochaines années.

## 2. Maitriser le développement urbain et anticiper une intégration au cœur de métropole

### Poursuivre l'accueil des populations à travers divers projets urbains

Le projet urbain de Thorigné-Fouillard vise à produire de façon régulière et soutenue des logements sur la période

2020-2035. Il s'agit tout d'abord d'accompagner la dynamique territoriale métropolitaine prévue à 2035 en participant à l'effort de production nécessaire à l'accueil des nouveaux habitants. Ensuite, il est souhaité pouvoir répondre localement aux besoins de desserrement et de décohabitation des ménages de la commune ainsi qu'à l'évolution des modes de vies et des attentes en matière de logements, tout comme au vieillissement de la population. **À titre d'exemple, la commune prévoit une production significative de logements adaptés au vieillissement dans des secteurs favorables car situés en zone urbaine et à proximité des services et commodités du quotidien.** Enfin, le troisième objectif est de garantir et de maintenir le bon fonctionnement des équipements communaux, en particuliers scolaires, qui nécessitent un renouvellement régulier de la population. Cela permettra par ailleurs d'anticiper l'évolution de l'armature urbaine de la Métropole prévue au Schéma de Cohérence Territoriale afin, qu'à terme, l'intégration de la commune au cœur de métropole se réalise progressivement et sans rupture.

Cet objectif de production de logements s'accompagnera également d'une poursuite de la diversification des formes urbaines (logements individuels, intermédiaires et collectifs) et des produits (locatif social, accession aidée, régulée et libre) conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole afin de permettre, sur la commune, une diversité des parcours résidentiels tout au long de la vie. **À ce titre, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont fixées des règles visant une production de logements aidé et régulés en fonction de la taille des projets. Enfin, pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune prévoit de définir une parcelle destinée à réaliser des terrains familiaux au niveau de l'aire actuelle, rue de Normandie.**

#### En renouvellement urbain

À l'horizon **2035–2040**, plusieurs secteurs pourront connaître un renouvellement de leurs tissus bâtis **dans le cadre de la ZAC Multisite. Plus de 1000 logements sont ainsi programmés en renouvellement urbain. Les sites 3 sites concernés sont : ~~dont les principaux sont :~~**

- **Le centre-ville et ses abords immédiats.** Ce secteur de projet est situé de part et d'autre de la rue Beaumanoir, entre la rue des Moulins au sud et la place de Bretagne au nord, ainsi que de part et d'autres de la rue de la Mare Pavée jusqu'à la coulée verte. Les tissus urbains concernés sont divers et correspondent soit à des dents creuses, soit à des sites bâtis qui pourront évoluer à plus ou moins longue échéance. L'objectif est notamment de redonner une urbanité à la rue Beaumanoir par une confortation des alignements bâtis, **à l'instar de l'îlot de renouvellement urbain de la ZAC Centre.** Il s'agit également de doter la commune d'un véritable centre-ville, habité et animé, au niveau de la polarité historique du village de

Thorigné. Le développement de rez-de-chaussée commerciaux et de services permettra ainsi de renforcer la partie sud de la centralité commerciale thoréfoléenne. (Voir OAP de quartier – *Le Centre-ville - Beaumanoir*).

- **Le secteur de l'Omélais-Nationale.** Situé entre la rue Nationale et le carrefour de l'Omélais, ce secteur à proximité du pôle d'équipement des Longrais couvre une partie de la ZA de Bellevue. Il va connaître dans le cadre de la ZAC Multisite une importante mutation urbaine qui participera de son intégration dans le dispositif urbain de Thorigné-Fouillard. ~~et dans la continuité du nouveau quartier de la Vigne, ce carrefour va connaître une importante modification de son fonctionnement. Plus apaisé, il constituera une entrée de ville de Thorigné-Fouillard pour les modes actifs depuis le terminus du Métro ViaSilva-Atalante sur Cesson-Sévigné, via l'ancienne voie romaine (rue du Clos Corbin). L'Omélais conservera également son rôle d'accès au centre par la rue de Rennes. La réorganisation du bâti autour du carrefour réaménagé sera ainsi l'occasion de créer un point d'intensité urbaine et une accroche au centre-ville (Voir OAP de quartier – l'Omélais- Nationale).~~
- **La rue Nationale.** Ce site de projet présente plusieurs enjeux urbains (Voir OAP de quartier – *Nationale- Duguesclin*) :
  - Améliorer l'image et le fonctionnement de cet axe. Très décousue, constituée d'une succession de constructions hétérogènes sans composition d'ensemble, marquée par des aménagements très routiers et peu qualitatifs, la rue Nationale mériterait une véritable requalification en avenue urbaine. Il s'agit d'en faire une entrée de ville agréable et paysagée donnant davantage de place aux transports en commun et aux modes actifs. La constitution progressive d'un front bâti au gré des mutations et des opportunités foncières participera également à cette requalification.
  - Redonner une certaine urbanité et vie de quartier au hameau historique de Fouillard et aux quartiers nord de la commune. Pour cela, à moyen et long terme, en lien avec l'évolution de l'armature urbaine de la Métropole, une centralité de quartier pourra être développée sur la rue Nationale avec quelques commerces et services de proximité.
  - Développer les perméabilités piétonnes et routières de part et d'autre de la rue Nationale pour en faire à terme une rotule et un lien urbain plutôt qu'une rupture. Ce travail de maillage permettra ainsi de mieux raccrocher le développement des secteurs situés au nord de la rue Nationale au reste du dispositif urbain thoréfoléen.

Sur le reste des espaces déjà urbanisés, l'objectif est de développer un principe d'intensification urbaine mesurée. Cette production en diffus et d'initiative privée concerne avant tout les tissus pavillonnaires qui pourront ainsi se densifier de manière mesurée et respectueuse de l'ambiance "maison et jardin" par l'extension/surélévation des maisons existantes ou par la construction de nouvelles maisons via des divisions parcellaires. Au regard de leur morphologie et de leur capacité d'évolution, les secteurs les plus concernés sont situés le long des rues Duguesclin et Lariboisière ainsi qu'au niveau de la Clotière et des Ruelles.

### En extension urbaine

Deux grands sites dédiés à l'habitat sont envisagés en extension à l'horizon 2035 :

- **Les secteurs sud et sud-est de Thorigné-Fouillard.** Cela concerne dans un premier temps l'achèvement de la phase 3 de la ZAC de la Vigne (environ 250 logements) sur les secteurs de la Clotière et à proximité de la ferme de la Haute-Réauté. Dans un second temps, l'urbanisation se poursuivra au niveau du secteur de la Réauté sur environ 36 hectares, dont un peu plus de 18 seront aménagés dans le cadre de la ZAC Multisite (Voir OAP de quartier – *La Réauté*). Le potentiel constructible sur ce secteur en ZAC à l'horizon ~~2035-2040~~, compte tenu d'une densité minimale de ~~30 35~~ lgts/ha serait d'au moins ~~4000~~ 650 logements. Future interface entre l'urbain et les milieux agro-naturels de Thorigné-Fouillard, ce quartier devra être conçu comme un trait d'union et bénéficier d'un travail particulier sur les percées visuelles, la topographie (en pente douce vers le vallon des Landelles) et la préservation/confortation de sa trame bocagère particulièrement intéressante.
- **Les secteurs au nord de la rue Nationale.** L'objectif, en complément de la restructuration de la rue Nationale et du renouvellement progressif de ses tissus urbains, est d'urbaniser les terrains de second rang et diverses dents creuses afin de mieux structurer la rive nord de la rue Nationale via des opérations d'ensemble mêlant renouvellement urbain et extension urbaine. En matière de programmation, une mixité avec de l'activité sera recherchée au plus proche de l'autoroute des Estuaires de même qu'une certaine densité (minimum de 45 logements/hectare). Ces projets permettront une approche urbaine cohérente tout en garantissant une péréquation financière avec le renouvellement urbain sur la rue Nationale. Leur mise en œuvre se fera de manière progressive à l'horizon 2035, avec une première phase au niveau du secteur de la rue d'Auvergne

## Conforter l'emploi dans le cadre d'une ville active

Si, entre 1975 et 2015, Thorigné-Fouillard a connu un rééquilibrage de ses fonctions et un développement de l'emploi, la commune reste encore très résidentielle. Aussi, afin de répondre aux objectifs de mixité des fonctions urbaines, de limitation des obligations de déplacement, d'animation et d'équilibre du territoire, il est souhaité que la politique d'accueil et de développement des entreprises puisse se poursuivre à l'horizon 2035. Pour ce faire différents leviers seront mis en œuvre.

### Poursuivre le développement des parcs d'activités communaux

Lieux privilégiés d'accueil des entreprises, les zones d'activités seront développées sur le territoire communal, dans le respect des orientations programmatiques et calendaires du Schéma d'Aménagement Économique métropolitain :

- Zone d'activités de Bellevue : Il s'agit de faciliter son renouvellement économique en permettant, lors de cessions ou départs d'activité, de réinvestir le foncier et le bâti en l'adaptant aux besoins du moment. Le tout en maintenant la vocation principale artisanale et semi-industrielle de la zone. Toutefois, il conviendra d'encourager le développement sur place, par restructuration ou extension, des entreprises techno tertiaires existantes et en croissance. À plus long terme et lorsque que le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes le permettra, la zone d'activités Bellevue pourrait être étendue à l'est sur la commune de Cesson-Sévigné et ainsi accueillir de nouvelles entreprises.
- Zone d'activités de la Porte de Tizé : Située dans le prolongement du Village des Collectivités, de part et d'autre de la route d'Acigné et à proximité d'un échangeur avec la rocade de Rennes, cette future zone est particulièrement stratégique au regard de son accessibilité. Destinée à priori aux activités productives de proximité (artisanat et petites industries), sa mise en œuvre opérationnelle pourrait se faire à court terme. Intégré au grand secteur ViaSilva, ce site devra faire l'objet d'une attention particulière concernant la continuité écologique entre les sources de la Gravelle et la Vilaine et pourrait être l'occasion de la conforter (*Voir OAP de quartier Porte de Tizé*).
- Site d'activité du Portail : situé au nord de la zone agglomérée, entre la rue Nationale et l'autoroute des Estuaires, ce secteur pourrait accueillir des activités compatibles avec du logement dans une logique de mixité. Peu visibles, difficiles d'accès et soumis à des contraintes environnementales, il sera nécessaire de mener des études de faisabilité

approfondies avant de le rendre opérationnel. Son aménagement n'est, à ce titre, envisagé qu'à long terme.

### Renforcer l'attractivité commerciale de la ville par le développement d'une vraie centralité

Le développement de Thorigné-Fouillard s'est traduit par un relatif éclatement des polarités commerciales. Il s'agit du centre historique de Thorigné, de la place de Bretagne au croisement de deux axes historiques (vers Liffré et vers Fouillard), de la rue Nationale avec notamment le carrefour Duguesclin et enfin du centre commercial du Bocage. Cet éclatement ne favorise pas l'attractivité de la commune qui connaît une évasion commerciale importante, en particulier vers le cœur de Métropole. L'objectif pour les prochaines années sera donc de pérenniser l'activité commerciale en la développant autour d'une centralité linéaire renouvelée qui irait ainsi du Bocage au nord, au pôle santé de la Morinais au sud, en passant par la place de Bretagne et le cœur historique de Thorigné-Fouillard. Futur centre-ville d'une commune d'environ 10 000 habitants, cet axe autour des rues des Vignes, de Beaumanoir et de la Forêt pourrait ainsi en être le cœur animé et commerçant. À l'horizon 2035 les différentes actions envisagées sont :

- L'aménagement des espaces publics afin de marquer l'identité de cette centralité et de la rendre agréable. Plusieurs objectifs seront recherchés comme la mise en accessibilité, l'élargissement ponctuel des trottoirs, le développement des modes actifs (vélo/piéton), un traitement qualitatif, paysager et homogène du linéaire, notamment sur sa partie centrale (de la place de Bretagne à la Morinais), le maintien d'une offre de stationnement suffisante, etc.
- Le repositionnement et le renforcement de l'offre commerciale et de services le long de la rue Beaumanoir et, dans une moindre mesure, en rive est de la rue des Vignes. Ce continuum commercial, entre la place de Bretagne et le pôle santé de la Morinais, vise à développer des synergies et à apporter une meilleure lisibilité de l'offre par la structuration d'une rue commerçante. Sur la partie nord de la centralité, entre la place de Bretagne et le centre commercial du Bocage, cette stratégie semble toutefois plus difficile à mettre en œuvre à moyen terme compte tenu de l'étrécissement de la rue de la Forêt, de la nature des tissus bâti et le potentiel de chalandise envisagé à 2035.
- La poursuite du renouvellement urbain afin, d'une part, de créer de nouvelles surfaces commerciales en rez-de-chaussée et ainsi constituer le continuum recherché, et d'autre part, de développer une offre de logements au plus près des commerces et services de proximité pour en pérenniser le fonctionnement. L'urbanité ainsi créée, notamment avec des constructions à l'alignement, participera

également à une meilleure identification de la centralité.

- La création d'un réseau de cheminements piéton et cycles complet afin de connecter de manière sécurisée et directe l'ensemble des quartiers au cœur animé et commerçant de Thorigné-Fouillard. Cet enjeu est particulièrement fort au niveau du centre commercial du Bocage.

En fonction de l'évolution de l'armature urbaine du SCoT et de l'entrée de Thorigné-Fouillard dans le Cœur de Métropole, une centralité de quartier pourra être envisagée dans les quartiers nord, au niveau de la rue Nationale. Son positionnement pourra être étudié soit sur la polarité historique qu'est le carrefour Duguesclin et qu'il s'agit de ménager à court et moyen terme, soit sur le site Leconte dans le cadre d'un projet plus global de recomposition urbaine. Dans tous les cas, l'émergence de cette centralité de quartier sera conditionnée à la requalification de la rue Nationale et à l'apport suffisant de nouveaux habitants dans le secteur.

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

#### Maintenir une offre d'équipement adaptée

Le niveau d'équipement de la commune de Thorigné-Fouillard apparaît satisfaisant et répond globalement aux besoins actuels et futurs de la population, d'importants investissements ayant été engagés dans le cadre de la ZAC de la Vigne. L'objectif est donc avant tout d'adapter l'offre aux évolutions sociétales (vieillesse, développement du numérique, ...) et aux nouveaux besoins qui seront générés par l'accroissement démographique des 15 prochaines années. À titre d'exemple, il est prévu le réaménagement de la ferme de la Morinais pour en faire un pôle culturel et associatif, la création d'une base de loisirs aux Landelles, ... Il s'agira par ailleurs de poursuivre la mise aux normes énergétiques et d'adapter progressivement les équipements communaux aux réglementations en vigueur et à venir.

#### Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture

Un développement urbain cohérent nécessite de prendre en compte toutes les formes de mobilités. Ainsi les déplacements automobiles seront traités afin de les rendre plus sécurisés en milieu urbain et moins concentrés sur les axes existants. Il s'agit pour ce faire de travailler le maillage viaire afin de le rendre plus perméable et passant et d'éviter ainsi le regroupement des flux sur des points de congestion. À ce titre les opérations de renouvellement

urbain ou d'extension urbaine, en particulier sur le secteur de la rue Nationale, seront l'occasion de développer le réseau viaire et les alternatives de circulation.

Au niveau du réseau intercommunal, l'enjeu sera le traitement, dans le cadre du projet ViaSilva, des points de congestion que sont la porte de Tizé et celle des Longs Champs. Par ailleurs, l'aménagement d'un échangeur au niveau de la porte de Normandie, s'il est confirmé, devrait faciliter les échanges entre la commune et le reste du territoire via la rocade de Rennes.

Toutefois, la priorité à 2035, au regard des enjeux de santé publique, climatiques et environnementaux, sera le changement de comportement et le développement des alternatives à la voiture solo.

#### Développer un maillage complet de cheminements des modes actifs

Thorigné-Fouillard dispose d'un maillage piéton/cycle complet sur l'essentiel des secteurs urbanisés après 1990 (quartiers des Landelles, de la Lande de Brin, du Tertre Rouge et de la Vigne) car la place des modes actifs y a été pensée dès leur conception. Les tissus pavillonnaires plus anciens, notamment ceux compris entre les rues Duguesclin, Nationale et l'allée Toussain-Hardouin, ainsi que les deux noyaux historiques (Thorigné et Fouillard) en sont en revanche moins dotés ou de manière moins organisée. L'objectif pour les prochaines années sera donc double :

Poursuivre dans les nouveaux quartiers la trame piéton/cycle : au sud-est, en prolongeant sur le secteur de la Réauté le dispositif existant sur le Tertre-Rouge et la Vigne, au fur et à mesure de son aménagement. Il s'agit de le connecter aux équipements communaux et aux commerces et services du centre-ville, mais aussi ouvrir l'espace urbanisé à la campagne environnante. Au nord, en maillant les futurs secteurs urbanisés du Portail, des Blanchets et de la rue d'Auvergne permettant ainsi de faciliter l'accès à la Forêt de Rennes.

Intervenir dans les quartiers existants et poursuivre l'aménagement de l'espace public : Il s'agit d'y améliorer la place des modes actifs, soit par la création de passages en site propre, soit par un partage de la rue (plan de modération de la vitesse et aménagements dédiés). Ce nouveau maillage permettra, à terme, de reconnecter l'est et l'ouest de la zone agglomérée et pourra s'appuyer sur différents axes Est/Ouest (par exemple de l'Omélais au Tertre-Rouge via les Longrais et la rue de la Mare Pavée, de l'Omélais aux Landelles via la Place de Bretagne, l'avenue Anne de Bretagne et la Noé de la Lande de Brin aux Landelles via la rue du Bocage, le centre commercial du Bocage et l'allée Jean Julien le Mordant, du Portail à la Forêt de Rennes via la rue Lariboisière ou la rue Nationale, ...) et Nord/Sud via le réaménagement de la rue Duguesclin d'une part et de l'axe rues de la Chalotais, de la Forêt et Beaumanoir d'autre part.

#### Faciliter l'usage des transports en commun

Afin de maintenir une cohérence entre la desserte en transports en commun et le développement urbain, la

nouvelle opération sur le secteur de la Réauté sera conçue avec une desserte bus. Les opérations de renouvellement urbain en cours et programmées seront également l'occasion de développer une offre de logements au plus près de la desserte existante.

Par ailleurs, pour améliorer l'usage des transports en commun, il s'agira de faciliter au mieux leur insertion en milieu urbain de façon à réduire le différentiel de temps de parcours avec l'automobile. Les aménagements d'espace public et de voirie sur Thorigné-Fouillard devront donc tenir compte de cet objectif, en particulier sur la rue Nationale. Toutefois, un enjeu majeur pour les années à venir consistera à garantir la fluidité du trafic sur l'ensemble de l'itinéraire et pas seulement la commune. Cela passera donc par un traitement des routes d'Acigné et de Fougères sur la commune de Cesson-Sévigné via des créations de voies en site propre ou de voies d'insertion sur les points de congestion routière

Enfin, le développement de l'usage des transports en commun nécessite d'amplifier la multimodalité (vélos/transports en commun, voitures/transports en commun) en poursuivant des aménagements propices à ces pratiques (emplacements vélo ou stationnements voitures aux abords des arrêts de bus) et en prolongeant la cohérence entre le réseau piétons/cycles et les arrêts de bus. À ce titre, la mise en œuvre d'une liaison express vélo vers le cœur de Métropole via l'ancienne voie romaine est l'occasion de rejoindre très rapidement, depuis Thorigné-Fouillard (10 à 15 minutes), l'important pôle d'échange multimodal qu'est la station de métro ViaSilva. Cette proximité avec un terminus de métro devrait à court terme bouleverser les comportements et les pratiques de mobilités qu'il s'agira d'accompagner le plus favorablement possible.

Par ailleurs, même s'il ne s'agit pas d'une forme conventionnelle de transports en commun, le covoiturage, parce qu'il permet de réduire le nombre de voitures et l'empreinte environnementale des déplacements, sera encouragé. L'implantation d'un parc de stationnement au niveau de l'A84 est à ce titre envisagé au PDU, en amont de la future voie réservée au covoiturage.

## **Conforter et développer les loisirs, vecteur de bien-être et de lien social**

Afin de garantir une offre de loisirs et de détente de proximité, les futures opérations d'aménagement devront prévoir des espaces dédiés. Le secteur des Landelles accueillera quant à lui une base de loisirs d'échelle communale.

La proximité de la commune avec la forêt de Rennes est également un atout majeur pour la qualité de vie des thoréfoléens qu'il s'agira de conforter par le développement des accès à celle-ci et des espaces de découverte ou de mise en scène.

Par ailleurs, la commune de Thorigné-Fouillard accueillera une partie de la Voie Verte aménagée le long de la Vilaine entre Rennes et Vitry, dont l'objectif est de créer une

nouvelle liaison pour la promenade et le vélo, ainsi que de développer la connaissance et la fréquentation des communes traversées. Ce nouvel aménagement, empruntant parfois des liaisons existantes pourra à terme préfigurer un véritable projet d'aménagement et de mise en valeur de la vallée de la Vilaine amont. Au sein de cet ensemble, le Domaine de Tizé (manoir, moulin, ...) pourrait jouer un rôle structurant, un point d'étape et d'intensité culturelle (*Voir OAP de quartier - Domaine de Tizé*).



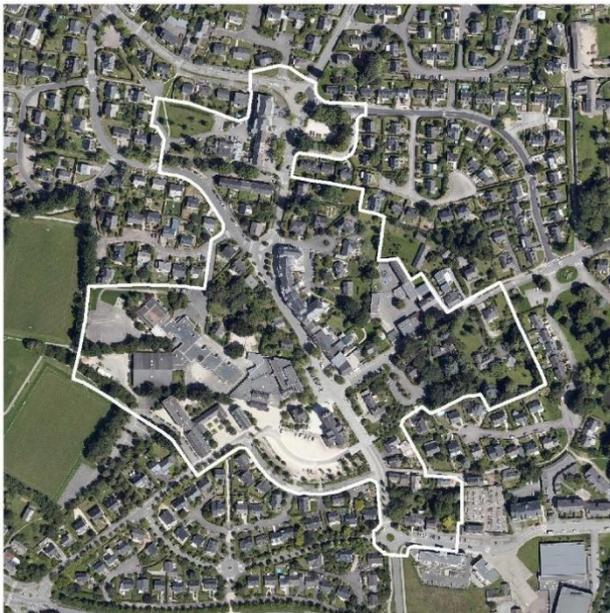
# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP "Le-Centre-Ville Beaumanoir"

Poursuivre le renouvellement urbain du Centre-ville et conforter son rôle de polarité commerciale.

Cette OAP couvre en partie l'un des 4 secteurs de la ZAC Multisite.



### Description du site

Le secteur de projet s'articule principalement autour de la rue Beaumanoir et comprend l'ensemble des îlots situés de part et d'autre de celle-ci. Il intègre également les terrains situés de part et d'autres de la rue de la Mare Pavée (de la rue Beaumanoir à la coulée verte) et à l'Est de la rue des Vignes (de la rue Beaumanoir à la rue des Moulins).

À l'Ouest il est délimité par la place de la République, la rue René Jean Mailleux, l'allée Jules Ferry, les terrains de sport des Longrais et l'allée Jean Guéhenno.



### Superficie

Environ 9,5 10 hectares.

### Occupation / usage actuels

Le Centre-ville de Thorigné-Fouillard est le premier pôle d'équipements de la commune (école publique des Prés Verts et privée de Saint Anne, Mairie, Médiathèque, ...) et l'un des deux pôles commerçant principaux (avec le secteur du Bocage).

Les tissus bâtis résidentiels sont quant à eux assez hétérogènes et globalement peu denses pour un centre-ville, du fait de l'histoire de la commune (fusion de deux entités se traduisant par l'absence d'un véritable centre). Vont ainsi se côtoyer dans le périmètre de l'OAP des tissus pavillonnaires assez structurés (allée Beauséjour et rue René Jean Mailleux), des tissus pavillonnaires plus spontanés et très peu denses (rue de la Mare Pavée), des reliquats de tissus bâtis anciens avec plus ou moins d'intérêt patrimonial (rue des Vignes et impasse du Prieuré) et enfin des tissus récemment renouvelés sous formes de collectifs (Rue Beaumanoir), notamment dans le cadre de la ZAC Centre.

### Enjeux / objectifs

- Conforter le dynamisme du centre de Thorigné-Fouillard et participer à son extension par le développement d'une offre nouvelle, adaptée et diversifiée de logements au plus près des commerces, services et équipements (objectif d'une densité de population suffisante dans un rayon piétonnier de 500m pour renforcer le commerce et asseoir la centralité).
- Pallier à l'éclatement de l'offre commerciale sur la commune, en repositionnant les commerces le long de la rue Beaumanoir.
- ~~et en développant~~ Développer une véritable polarité à l'échelle de Thorigné-Fouillard (logique d'animation et d'intensification des usages) **en renforçant l'offre d'équipement en centralité.**
- Poursuivre le développement urbain de la commune et limiter son empreinte sur les espaces

- agro-naturels en réalisant des programmes économes en espace (constructions collectives, semi-collectives et individuelles denses).
- Développer le principe de la ville passante et alternative à l'automobile en poursuivant le maillage piétons/cycles dans les îlots urbains renouvelés d'une part et en produisant de nouveaux logements au plus près des transports en commun.
  - Préserver le cadre de vie et s'inscrire dans la trame urbaine existante en valorisant le patrimoine bâti d'intérêt, en protégeant et développant la trame verte urbaine, ou encore en gérant les vis-à-vis avec et entre les nouvelles constructions.

- Au nord de la médiathèque, les nouvelles constructions s'organisent autour d'une place/parvis public.
- Dans les cœurs d'îlot (Mare Pavée, Beauséjour) les nouvelles constructions veillent à composer avec le patrimoine végétal et arboré existant.
- ~~Création d'un nouveau tissu d'habitat individuel dense (secteur de la Mare Pavée en particulier) avec des tailles de terrains plus petits permettant le développement d'une gamme de logements plus familiale en centre-ville.~~

Le patrimoine bâti identifié est également à prendre en compte dans une logique de préservation et de valorisation, en particulier le repaire urbain qu'est l'église.

L'accroche entre les nouvelles constructions et celles existantes (gabarit, hauteur et implantation) doit à ce titre être recherchée afin d'éviter toute rupture morphologique. ~~Les hauteurs développées s'inscrivent ainsi dans des gabarits moyens de l'ordre du R+2 à R+3, pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)~~

### 2/ Traitement des lisières

Une transition morphologique et paysagère avec les ensembles pavillonnaires environnants est recherchée.

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : Le patrimoine végétal du secteur de la Mare Pavée doit servir d'appui à la mise en réseau de la trame verte urbaine (publique ou privée) entre l'allée Toussaint Hardouin et la coulée verte du Bocage. L'aménagement des espaces publics s'accompagne quant à lui de plantations d'arbres et d'une végétalisation renforcée. Enfin, les cœurs d'îlot sont conçus comme des poumons verts.

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

L'implantation des constructions vise à limiter l'effet des ombres portées.

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

**Servitudes** : Voir annexes.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Un aménagement viaire cohérent est mis en place pour l'accès et la desserte du secteur de la Mare Pavée en évitant la multiplication des voies en impasse.

**Voies structurantes** : Les rues Beaumanoir et des Vignes pourront bénéficier, si besoin, d'aménagements complémentaires afin de renforcer leur rôle d'axe structurant du centre-ville.

## Vocation et programmation

**Vocation** : Une offre nouvelle de l'ordre de ~~200~~ 250 logements environ est envisagée à terme.

**Mixité fonctionnelle** : La réalisation de nouvelles cellules commerciales ou d'activités en rez-de-chaussée de certains programmes de logement confortera le centre-ville dans sa fonction de polarité principale de la commune. ~~Le pôle d'équipements sera également renforcé par l'extension de la médiathèque pour l'accueil de l'école de musique et/ou Fablab notamment.~~

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

**Densité minimale attendue par le SCoT** : ~~25 logements à l'hectare.~~ L'opération prévoit un objectif minimum de l'ordre de 45 logements à l'hectare ~~sur la partie centrale, le long de l'axe rue Beaumanoir/ rue des vignes et un objectif minimum de l'ordre de 30 logements à l'hectare sur le reste du secteur de projet (secteur de la Mare Pavée notamment).~~

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

~~La diversification du parc logement~~ Le projet se matérialise par des formes urbaines variées :

- ~~Constitution d'une "façade" urbaine avec des immeubles collectifs et semi-collectifs~~ Le long des rues Beaumanoir et des Vignes, les nouvelles constructions ~~s'implantent majoritairement à l'alignement et~~ participent à l'objectif d'animation des rez-de-chaussée et de structuration d'une rue centrale commerçante. Le développement d'un ensemble urbain monotone et homogène doit ~~toutefois~~ être évité par un travail sur un épannelage varié et par la création de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots.

**Desserte en transports collectifs** : Le centre-ville bénéficie d'une desserte en transports en commun.

**Desserte pour les modes actifs** : Afin de mieux connecter les quartiers au centre-ville à la **ZAC de la Vigne d'une part et aux équipements des Longrais**, plusieurs liaisons de principes sont envisagées et matérialisées sur la carte de l'OAP. Leur tracé, purement indicatif, pourra évoluer au grès de l'avancement des projets et des opportunités foncières.

**Stationnement** : Pas d'orientation particulière.

## **Condition de réalisation**

---

L'aménagement devra se faire dans le respect des objectifs et principes définis.

Dans le périmètre de la ZAC Multisite, le secteur sera aménagé sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

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

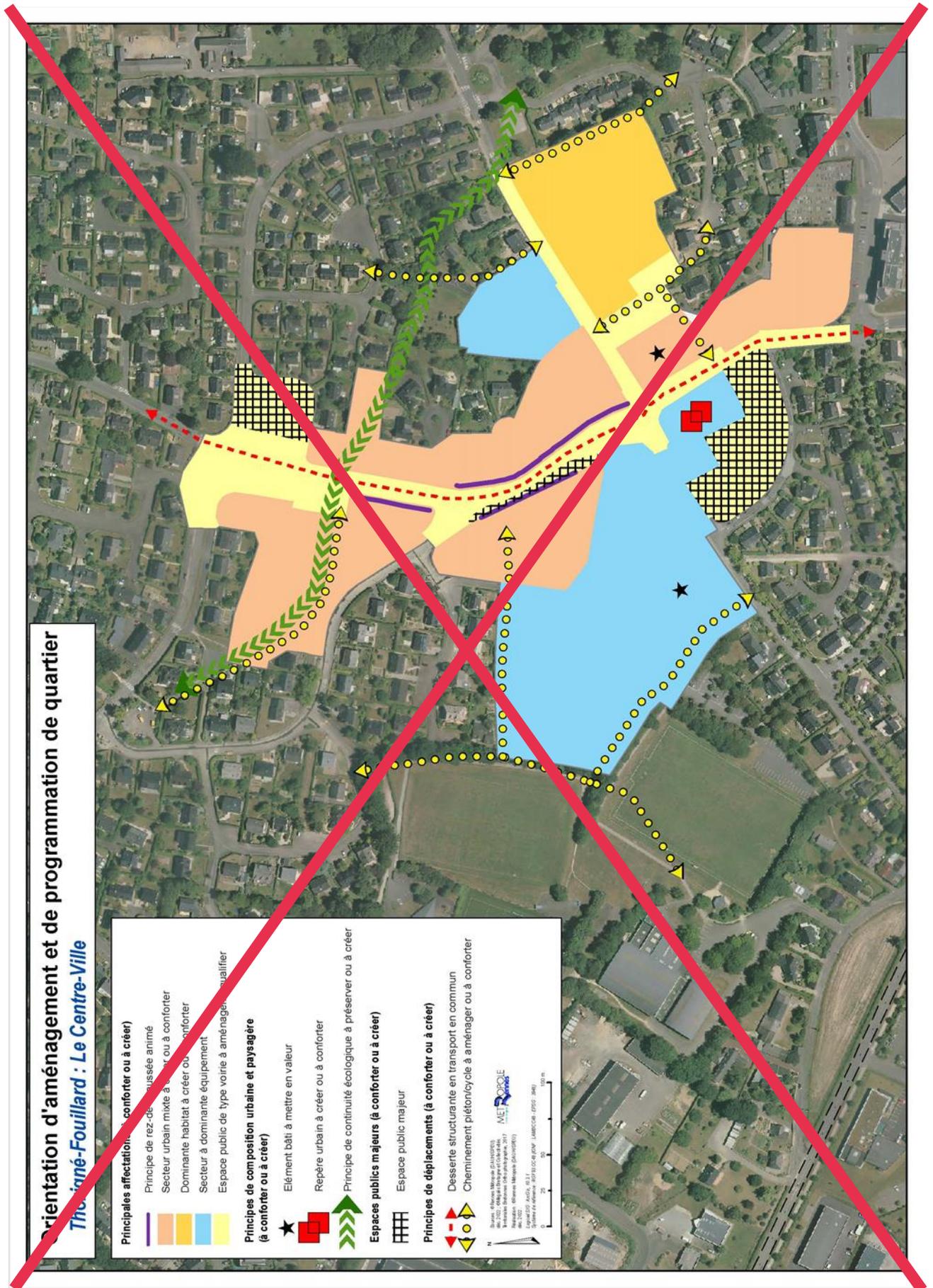
---

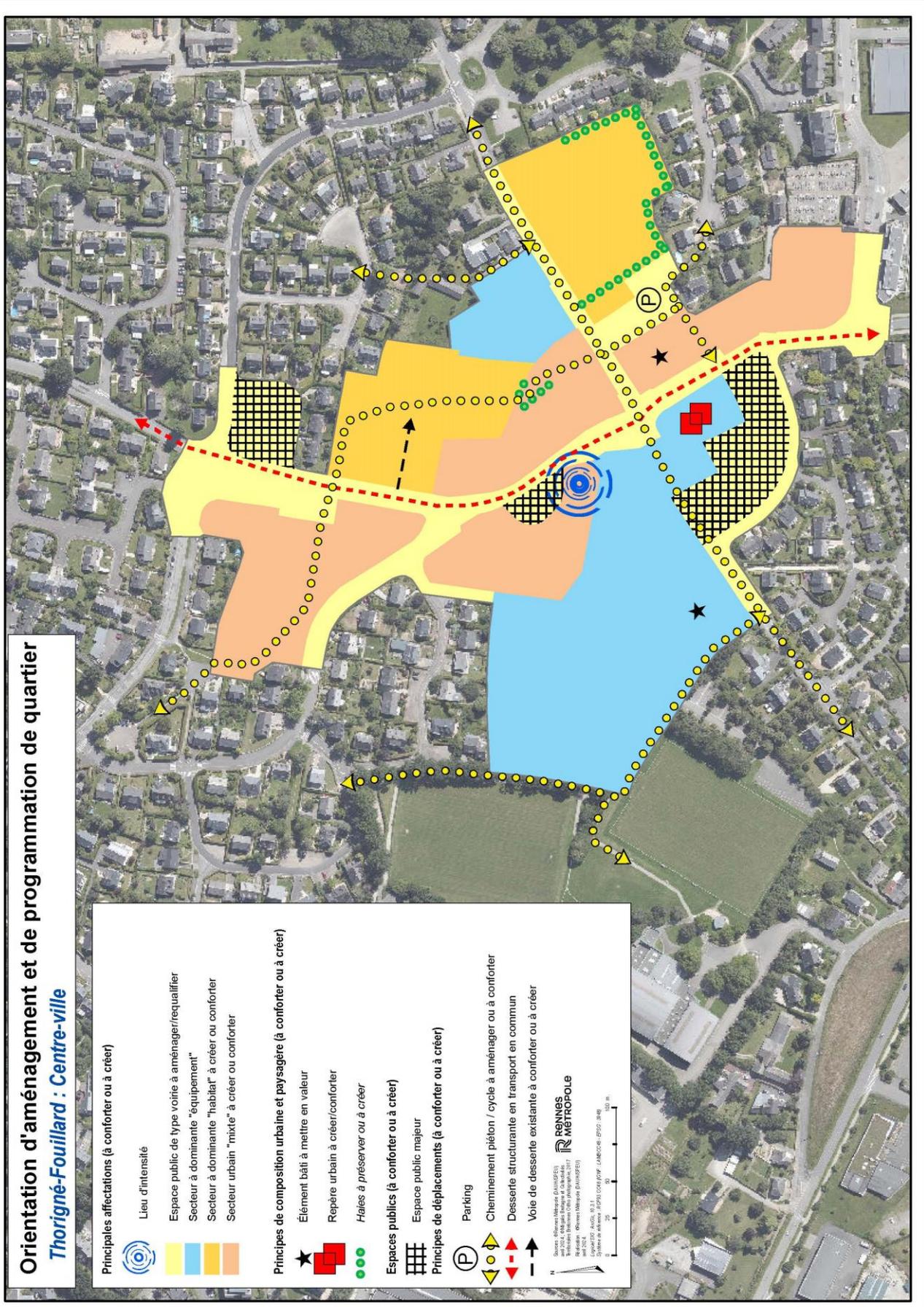
Pas d'orientation particulière.

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

---

Sans objet.





## 2. OAP "L'Omélais - Nationale"

Requalifier et affirmer l'une des portes d'entrée du centre-ville de Thorigné-Fouillard.

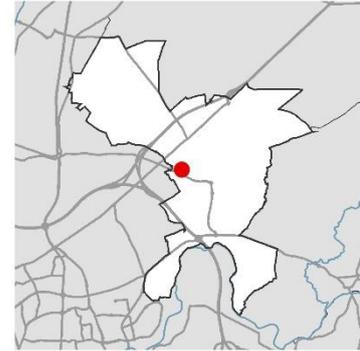
Cette OAP couvre l'un des 4 secteurs de la ZAC Multisite.



### Description du site

Le site de l'Omélais - Nationale est un espace d'articulation entre la rue Nationale, la ZA de Bellevue, le centre-ville de Thorigné-Fouillard, le pôle d'équipement des Longrais et la ZAC de la Vigne. Situé sur l'axe piétons/cycles reliant la commune au site de ViaSilva et au terminus du métro de la ligne B, il est également une porte d'entrée du centre-ville en devenir.

~~Les îlots concernés par la présente OAP sont situés autour du carrefour entre la rue de Rennes, la rue du Clos Corbin, la rue de la Clotière, la rue des Longrais et enfin l'avenue Irène Joliot-Curie.~~



### Superficie

Environ 3 10 hectares.

### Occupation / usage actuels

~~Le site est marqué par une importante surface dédiée à la voirie et à ses délaissées, avec un carrefour complexe à six branches. Il connaît par ailleurs un important transit routier car il permet à la fois de contourner le centre-ville, de desservir la zone d'activité de Bellevue (trafic de poids lourds) et il sert de prolongement à la seconde ceinture de Rennes (lien Acigné/Betton via la RD 29). Le carrefour de l'Omélais apparaît ainsi peu urbain et ne joue pas son rôle d'annonce et de porte d'entrée du centre-ville voisin. Le manque de lisibilité et l'insécurité de son franchissement pour les modes actifs est également identifié comme un frein potentiel au développement du vélo vers le terminus du métro et au changement de comportement en matière de déplacement.~~

~~Cette ambiance peu urbaine est par ailleurs renforcée par la structure des tissus bâtis qui bordent le carrefour. Ceux-ci sont en effet assez déstructurés, constitués sans plan d'aménagement d'ensemble, et très peu denses.~~

~~Le site accueille des activités industrielles, artisanales et de service, de l'habitat dispersé, des équipements (espace jeunes, services techniques). Il est également marqué par des voiries support de flux automobiles importants (Rue Nationale, Avenue Irène Joliot-Curie, carrefour de l'Omélais).~~

~~Ce site de transition offre de larges possibilités de renouvellement urbain et de recomposition de l'espace public avec une affirmation du maillage actif et de connexion entre les Longrais et la rue Nationale qui permettrait une ouverture vers le centre-ville.~~

### Enjeux / objectifs

- ~~Requalifier les entrées de ville (Rue Nationale et Carrefour de l'Omélais) pour en faire un des points d'intensité appuyant l'accroche et l'entrée au centre-ville de au reste de la zone agglomérée de Thorigné-Fouillard.~~
- Poursuivre le développement urbain de la commune et limiter son empreinte sur les espaces

agro-naturels en réalisant des programmes de constructions économes en espace et diversifiés en produits et typologies.

- Renforcer la liaison Thorigné-Fouillard/ViaSilva et développer le principe de la ville passante et alternative à l'automobile en poursuivant le maillage de liaisons piétons/cycles **entre la rue Nationale et le centre-ville via notamment vers** le pôle d'équipement des Longrais.
- Aménager **un des espaces publics** structurants à l'échelle du quartier : **allée cavalière entre la rue Nationale et les Longrais, parvis devant l'espace jeune, (place) et revoir le fonctionnement de** l'apaisement du carrefour de l'Omélais afin de le simplifier et le rendre moins routier.

## Vocation et programmation

**Vocation** : Une offre nouvelle de l'ordre de **200 à 250 500** logements environ pourra être développée à terme **ainsi que des surfaces à vocation économique**.

**Mixité fonctionnelle** : **À dominante résidentielle**, Le secteur pourra **toutefois** accueillir des activités de services et des bureaux, **y compris** dans des programmes de construction générant une mixité fonctionnelle **verticale**.

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

**Densité minimale attendue par le SCoT** : **25 logements à l'hectare**. Le projet prévoit un objectif minimum de l'ordre de 45 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

*Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.*

*À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m<sup>2</sup>. Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.*

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

Le renouvellement urbain du **secteur carrefour de l'Omélais** répondra aux partis d'aménagements suivants :

- **Sur la rue Nationale et l'Avenue Irène Joliot-Curie, les nouvelles constructions s'implantent de tel**

**sorte à générer des façades construites et animées avec des failles et porosités donnant à voir sur les cœur d'îlot.**

- **Dans le cœur de la ZA recomposée, les nouvelles constructions s'organisent autour d'un vaste mail planté/allée cavalière.**
- ~~La poursuite de l'axe de composition urbaine initié dans le cadre de la ZAC de la Vigne à travers le développement d'une avenue Irène Joliot Curie "construite" (hauteur minimale en R+2, implantation du bâti selon un même alignement, plantation et cheminements en site propre).~~
- **Sur le carrefour de l'Omélais, les nouvelles constructions accompagnent la création d'un espace public central structuré par l'implantation des nouvelles constructions, préférentiellement à l'intersection de la rue de Rennes et de l'avenue Irène Joliot Curie.** Le binôme espace public/construction doit notamment participer à l'accroche avec le centre-ville et renforcer l'image de porte d'entrée vers celui-ci.
- **Autour de l'espace jeune, les constructions se développent Le développement, en accroche avec le secteur des Longrais et le bâti patrimonial de l'espace jeune, via des formes urbaines de plus petit gabarit (volume et hauteur) et davantage en rapport avec les constructions environnantes.**
- ~~La création de perméabilités visuelles vers le pôle sportif des Longrais depuis l'avenue Irène Joliot-Curie.~~

Les hauteurs développées devront marquer un épannelage diversifié. Elles s'inscrivent dans des gabarits moyens de l'ordre du R+3 pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)

### 2/ Traitement des lisières

Une transition morphologique et paysagère avec les ensembles pavillonnaires environnants sera recherchée (plantation, cœur d'îlot végétalisé, hauteur moindre au plus près des constructions existantes, etc.). **Le rapport en entre les activités conservées de la ZA de Bellevue et le nouveau quartier devra être particulièrement soigné.**

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : La requalification et la simplification du carrefour de l'Omélais, **la création du mail paysager/allée cavalière** ainsi que la réalisation d'une place apporteront des espaces publics de qualités dans un quartier qui en est aujourd'hui dépourvu. La végétalisation de ces espaces sera par ailleurs recherchée.

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

L'implantation des constructions visera à limiter l'effet des ombres portées, ~~en particulier sur les deux îlots au sud de l'avenue Irène Joliot-Curie.~~

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

**Servitudes** : Voir annexes.

#### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : ~~Les accès aux différents îlots devront ne devront pas complexifier davantage l'organisation actuelle du carrefour. Dans cette même logique de simplification du fonctionnement du carrefour et des échanges, une recomposition viarie d'ensemble sera à privilégier sur la partie nord de l'avenue Irène Joliot-Curie.~~

La desserte carrossable du nouveau quartier s'appuie principalement sur les axes existants dans un souci d'optimisation et de sobriété : avenues de Bellevue, Irène Joliot-Curie, Gabriel Fauré. Elle est relayée par une trame active accentuée qui s'étend de la rue Nationale au pôle des Lognrais

**Voies structurantes** : Le réaménagement du carrefour de l'Omélais ~~de l'avenue Irène Joliot-Curie et de la rue Nationale~~, en lien avec les nouveaux schémas de desserte des îlots, ~~aboutira à une recomposition majeure des entrées de ville. doit permettre d'en réduire le caractère routier, de le sécuriser et de simplifier son fonctionnement.~~

**Desserte en transports collectifs** : ~~Une desserte en bus au niveau de l'Omélais permettant de rejoindre le terminus de la ligne B du métro est prévue.~~ Le secteur bénéficie d'une double desserte via la rue Nationale et dans le centre-ville tout proche.

**Desserte pour les modes actifs** : La liaison Thorigné-Fouillard/ViaSilva du schéma directeur vélo de Rennes Métropole passe par le carrefour de l'Omélais en suivant le tracé de l'ancienne voie romaine. Le réaménagement du carrefour et sa sécurisation visera à en développer l'usage. ~~Le mail/ allée cavalière entre la rue Nationale et les Longrais améliorera quant à lui les liaisons vers les équipements et le centre-ville.~~

**Stationnement** : ~~Pas d'orientation particulière.~~ Des offres mutualisées du stationnement entre plusieurs programmes pourront être mises en œuvre sur le secteur.

### Condition de réalisation

~~L'aménagement devra se faire dans le respect des objectifs et principes définis.~~

Dans le périmètre de la ZAC Multisite, le secteur sera aménagé sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Pas d'orientation particulière.

### Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.





### 3. OAP "Nationale – Duguesclin"

Amorcer la requalification urbaine de la rue Nationale et affirmer le carrefour Duguesclin comme futur pôle de quartier.

Cette OAP couvre en partie l'un des 4 secteurs de la ZAC Multisite.



#### Description du site

Ce secteur correspond à l'ancien hameau de Fouillard et se structure **principalement** autour du carrefour entre les rues Nationale et Duguesclin.

Sont concernés par la présente OAP :

- L'îlot situé **à l'angle des** entre rues de Lariboisière, **Paul Féval** et Nationale.



- L'îlot situé à l'angle des rues Duguesclin et Nationale.
- L'îlot formé par les rues Nationale, de la Croiserie et les **abords du** passage Claude Bernard.
- L'îlot situé entre les rues d'Auvergne et Nationale.
- **Le 4 rue Nationale.**

#### Superficie

Environ **8 10** hectares.

#### Occupation / usage actuels

Le secteur de projet présente des occupations et des morphologies très hétérogènes.

Le carrefour Duguesclin-Nationale est caractérisé par la présence de quelques constructions anciennes implantées sur rue tandis le reste de la rue Nationale est caractérisée par des implantations plus spontanées de type pavillonnaire, souvent en retrait. Ancien axe de transit, la rue Nationale est également marquée par l'implantation d'activités liées aux flux, notamment de la restauration, et dispose d'un profil très routier laissant peu de place aux mobilités actives.

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

L'îlot Auvergne / **Bourgogne** enfin, hormis les quelques constructions adressées rue Nationale, correspond à **des d'anciens** terrains agricoles **dont l'urbanisation est en cours d'achèvement en cours d'aménagement.**

#### Enjeux / objectifs

- Affirmer le caractère urbain de la rue Nationale par une requalification de l'espace public et un renouvellement des tissus bâtis la bordant.
- Favoriser, à terme, l'émergence d'une centralité de quartier au niveau du carrefour entre les rues Nationale et Duguesclin.
- Poursuivre le développement urbain de la commune et limiter son empreinte sur les espaces agro-naturels en réalisant des programmes de

constructions économes en espace et diversifiées en produits et typologies.

- Développer le principe de la ville passante et alternative à l'automobile en poursuivant le maillage de liaisons piétons/cycle (mieux connecter les quartiers nord de Thorigné-Fouillard au reste de la zone agglomérée, notamment le centre-ville) et en prévoyant des aménagements favorables aux transports en commun.
- Développer la trame verte urbaine du secteur et participer à l'amélioration des connexions avec la forêt de Rennes **et les espaces agro-naturels du portail et des Blanchets.**

## Vocation et programmation

**Vocation** : Une offre nouvelle de l'ordre de **150 à 200 500 nouveaux** logements environ est envisagée à terme en renouvellement urbain, **notamment dans le cadre de la ZAC Mutlisite**. En extension urbaine, **sur le secteur Auvergne/Bourgogne, un minimum de 100 environ 200** logements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation **est attendu**.

**Mixité fonctionnelle** : À dominante résidentielle, le secteur peut toutefois accueillir des activités de services et des bureaux dans des programmes de construction générant une mixité fonctionnelle. Autour du carrefour Duguesclin **uniquement**, des surfaces commerciales peuvent être développées en rez-de-chaussée des constructions.

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

**Densité minimale attendue par le SCoT : 25 logements à l'hectare**. Le projet prévoit un objectif minimum de l'ordre de 45 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

*Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.*

À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m<sup>2</sup>. Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

- Le long des rues Nationale et Duguesclin, des constructions de type collectif sont privilégiées et implantées de façon à générer progressivement des fronts bâtis cohérents et ainsi affirmer le caractère structurant de ces voies. Des perméabilités visuelles régulières vers les cœurs d'îlots et le secteur Blanchets-Portail sont organisées depuis la rue Nationale. **Les RDC actifs des nouvelles constructions sont conçus de tel sorte à se différencier du reste de la construction et disposent d'une hauteur sous plafond adapté à des usages d'activités.**
- En cœur d'îlot situé au Sud de la rue Nationale et à l'Ouest de la rue Duguesclin, la construction de logements individuels denses, intermédiaires ou semi-collectifs est privilégiée afin de conserver l'ambiance village et le caractère pittoresque du hameau de Fouillard.
- Sur l'îlot Auvergne / Bourgogne, une diversité des formes urbaines est recherchée.
- Au niveau du carrefour Duguesclin – Nationale, les nouvelles constructions veillent à s'insérer harmonieusement dans le tissu existant (respect et mise en valeur du patrimoine bâti identifié).

**À l'échelle de l'OAP, et en tenant compte des principes définis par îlot, les hauteurs développées devront marquer un épannelage diversifié. Elles s'inscrivent dans des gabarits moyens de l'ordre du R+2 à R+3 pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)**

### 2/ Traitement des lisières

Une transition morphologique et paysagère avec les ensembles pavillonnaires environnants est recherchée (plantation, cœur d'îlot végétalisé, hauteur moindre au plus près des constructions existantes, etc.)

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : La requalification de la rue Nationale apportera des espaces publics de **qualités et végétalisés** dans un quartier qui en est aujourd'hui dépourvu. **Sur cette rue, les plantations à réaliser inscrite sur le schéma d'OAP sont indicatives**. Afin de renforcer la trame verte urbaine et le lien avec la forêt de Rennes depuis le centre-ville, la rue Duguesclin pourra quant à elle paysagée tandis que les cœurs d'îlots devront être végétalisés.

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

L'implantation des constructions vise à limiter l'effet des ombres portées, en particulier entre les fronts de rues et les constructions arrière nouvelles ou existantes.

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

**Servitudes** : Voir annexes.

#### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Afin de mieux mailler les quartiers Nord de Thorigné-Fouillard, de nouveaux accès viaires sont développés depuis les rues Nationale et Duguesclin pour desservir les cœurs d'îlots. ~~La desserte des futures extensions urbaines sur Blanchet – Portail doit également être anticipée (secteur Auvergne notamment).~~

**Voies structurantes** : Le réaménagement de la rue Nationale en boulevard urbain doit permettre d'en réduire le caractère routier et de la sécuriser, notamment pour les piétons et cycles.

**Desserte en transports collectifs** : La desserte existante en bus sera confortée et améliorée vers le terminus du métro sur ViaSilva.

**Desserte pour les modes actifs** : Les déplacements piétons et cycles seront améliorés par la requalification et la sécurisation des axes structurants du secteur (rues Nationales et Duguesclin) d'une part, et par la réalisation de nouvelles liaisons en cœurs d'îlot ~~et en direction du pôle Bocage et du centre-ville d'autre part notamment.~~

**Stationnement** : Pas d'orientation particulière.

### Condition de réalisation

---

L'aménagement devra se faire dans le respect des objectifs et principes définis.

~~Dans le périmètre de la ZAC Multisite, le secteur sera aménagé sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.~~

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

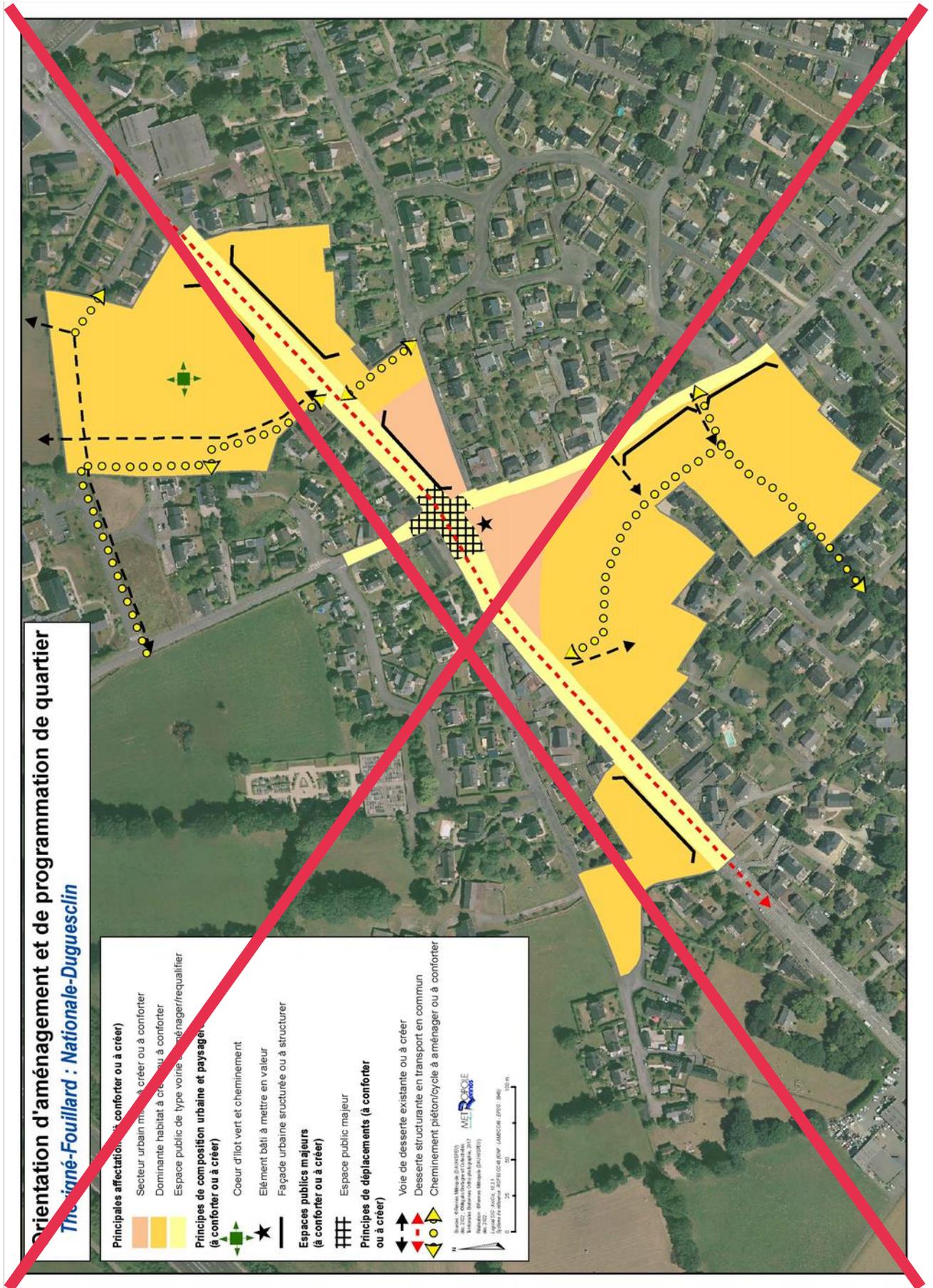
---

Pas d'orientation particulière.

### Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.



**Orientation d'aménagement et de programmation de quartier**  
**Thorigné-Fouillard : Nationale-Duguesclin**

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

- Secteur urbain "mixte" à créer ou conforter
- Secteur à dominante "habitat" à créer ou conforter
- Espace public de type voirie à aménager/qualifier

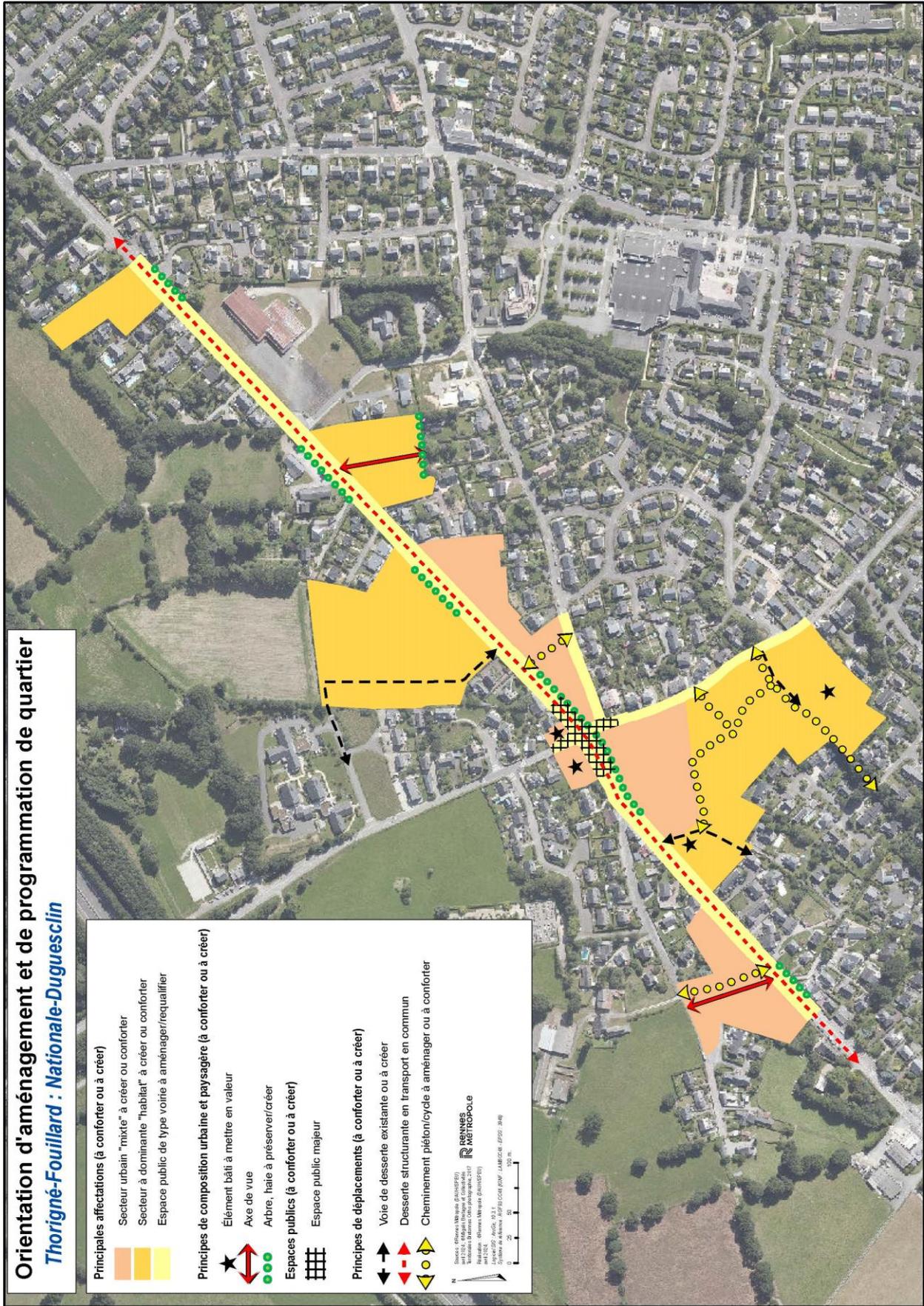
**Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)**

- Éléments bâtis à mettre en valeur
- Axe de vue
- Arbre, haie à préserver/créer
- Espaces publics (à conforter ou à créer)
- Espace public majeur

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

- Voie de desserte existante ou à créer
- Desserte structurante en transport en commun
- Cheminement piéton/bicyclette à aménager ou à conforter

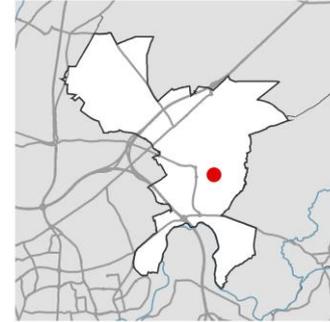
Source : Rennes Métropole (PLUi) et 100% d'équipes urbaines et paysagères  
 Rédaction : Rennes Métropole (PLUi) et 100% d'équipes urbaines et paysagères  
 0 25 50 100 m  
 Direction de Rennes Métropole - Service Urbanisme - 17/09/2024



## 4. OAP "La Réauté"

Poursuivre l'urbanisation du cadran sud de la commune, dans la continuité de la ZAC de la Vigne.

Cette OAP couvre l'un des 4 secteurs de la ZAC Multisite.



constructions économes en espace et diversifiées en produits et typologies.

- Créer des espaces publics porteur de l'identité paysagère du site et faire du bocage existant le fil conducteur de la trame viaire et urbaine du quartier
- Développer le principe de la ville passante et alternative à l'automobile en poursuivant le maillage de liaisons piétons/cycle et en organisant la desserte automobile via des boucles non connectées entre elles.
- Développer un pôle d'équipements publics, notamment autour de la ferme de La Petite Réauté.

### Description du site

Ce secteur correspond à une partie des terres agricoles de l'ancienne ferme de La Petite Réauté. Les terrains sont en pente douce vers le vallon des Landelles au sud-est.

Le site est délimité au nord par la ruelle du Tertre Rouge, à l'ouest par l'avenue Pierre Galery, au sud et à l'est par les espaces agro-naturels.

### Superficie

Environ 18 hectares.

### Occupation / usage actuels

Essentiellement occupé par des surfaces agro-naturelles, le site comprend également les bâtiments de l'ancienne ferme de La Petite Réauté au sud-ouest ainsi qu'une maison d'habitation et son jardin au nord-ouest.

Plusieurs haies bocagères de qualité traversent et ceinturent également le site.

### Enjeux / objectifs

- Poursuivre le développement urbain de la commune et limiter son empreinte sur les espaces agro-naturels en réalisant une opération dense avec des programmes de

### Vocation et programmation

**Vocation** : Une offre nouvelle d'environ 650 logements ainsi que des équipements publics sont attendus.

**Mixité fonctionnelle** : En complément des logements, La Réauté accueillera également plusieurs équipements publics : nouveau bâtiment pour les services techniques, création pôle culturel sur la ferme de La Petite Réauté et nouveau cimetière.

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

**Densité minimale attendue** : Le projet prévoit un objectif minimum de l'ordre de 35 logements à l'hectare.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

- Les constructions collectives et intermédiaires se localisent principalement en cœur de quartier et sur les franges est et sud, en rapport direct avec le grand paysage et les espaces agro-naturels voisins. Elles s'inscrivent dans des gabarits moyens de l'ordre du R+2 à R+3 pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)

- Les logements individuels, essentiellement groupés, s'implantent préférentiellement en transition avec les tissus pavillonnaires existants sur le Tertre Rouge et la ZAC de la Vigne. Ces constructions ont des hauteurs de l'ordre du R+1+sommets (attique ou comble).

## 2/ Traitement des lisières

Une transition morphologique et paysagère avec les ensembles pavillonnaires environnants est recherchée. Les franges Est et Sud du quartier sont paysagées et aménagées comme des transitions avec les espaces agro-naturel (voir les principes de traitement des Lisières urbaines de l'OAP métropolitaine "Les secteurs d'enjeux intercommunaux").

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : La maille bocagère existante est préservée et étoffée afin de développer les continuités écologiques du quartier, créer des îlots de fraîcheur urbains.

Des espaces paysagers complémentaires sont réalisés selon une trame Nord-Sud et Est-Ouest. Supports des liaisons douces, ils maillent le nouveau quartier.

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

L'implantation des constructions vise à limiter l'effet des ombres portées.

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

**Servitudes** : Voir annexes.

## 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Les accès automobiles sont organisés depuis l'avenue Pierre Galery et la ruelle du Tertre Rouge. Afin d'interdire le trafic de transit, le fonctionnement viaire du quartier est conçu sous la forme de boucle de desserte non communicantes entre elles pour l'automobile.

**Voies structurantes** : L'avenue Pierre Galery pourra bénéficier d'aménagements visant notamment à sécuriser les déplacements piétons et cycles.

**Desserte en transports collectifs** : Le quartier est dans l'aire d'influence des transports collectifs reliant le Centre-ville de Thorigné-Fouillard au métro ViaSilva.

**Desserte pour les modes actifs** : Les déplacements piétons et cycles seront au cœur du fonctionnement du quartier. Des liaisons sont créées vers le centre-ville, la ZAC de la Vigne, le Tertre Rouge et la campagne environnante

**Stationnement** : Le stationnement des programmes d'individuels groupés est organisé préférentiellement sous la forme de poches mutualisées et déportées à proximité.

## Condition de réalisation

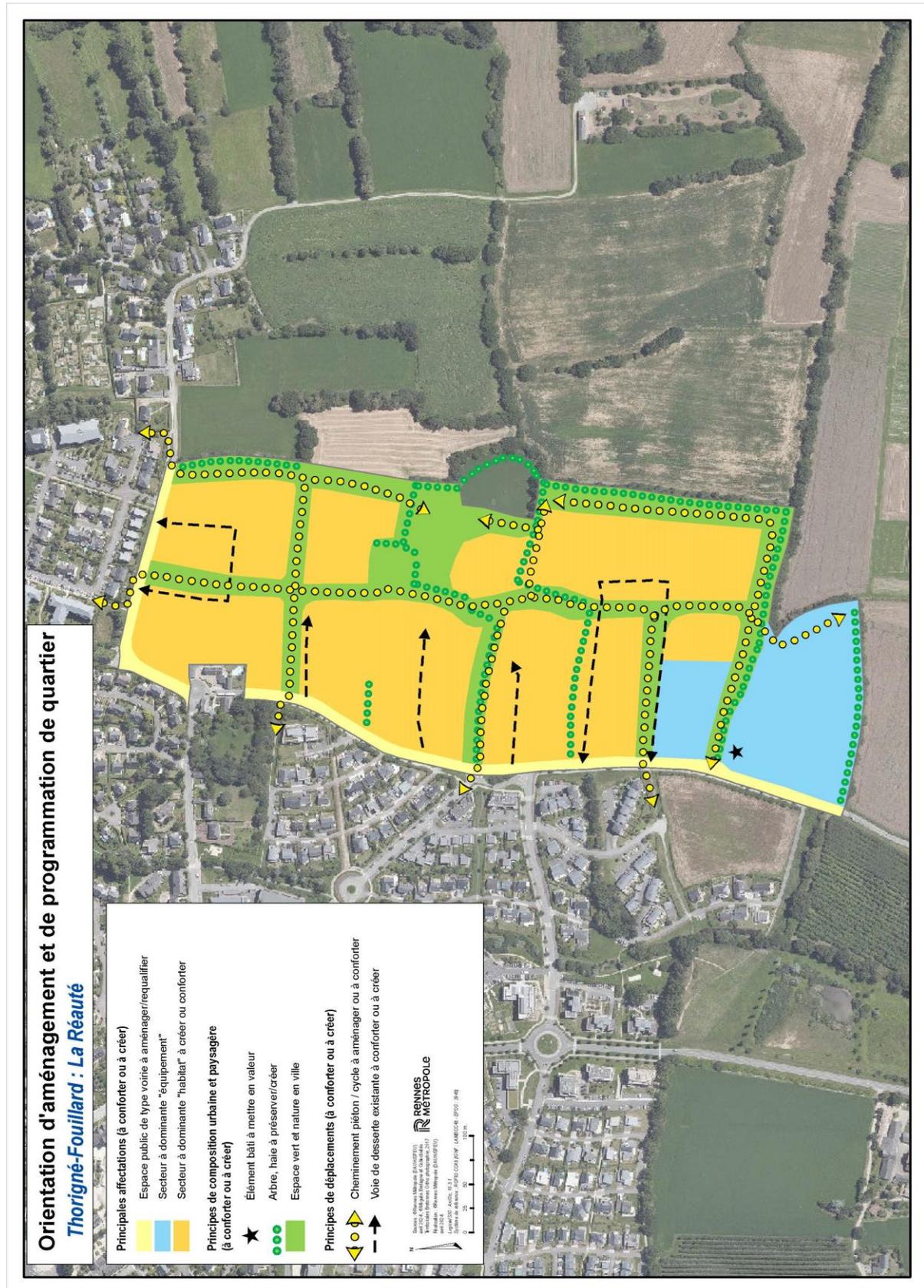
L'aménagement devra se faire dans le respect des objectifs et principes définis, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC Multisites).

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sur le secteur, les nouveaux équipements de superstructures (Cimetière, pôle culturel et services techniques) et les travaux de viabilisation pourront être réalisés progressivement à partir de 2025/2026. Leur achèvement est prévu à l'horizon 2040 avec la clôture de la ZAC Multisites.



## 5. OAP "Domaine de Tizé"

### Développer un Site Expérimental d'Architecture - SEA



Depuis 2006, le Domaine de Tizé est occupé par l'association culturelle au bout du plongeoir qui a permis la transformation ou la restauration d'une partie des bâtiments à travers l'installation et le développement de ses activités. Cette association est une fabrique d'art, un lieu où des artistes viennent travailler à l'élaboration de futures créations. Elle développe également une réflexion autour des nouvelles manières de faire en architecture, paysage, urbanisme dans le cadre de son site expérimental d'architectures.

### Enjeux / objectifs

#### Description du site

Le Domaine de Tizé s'organise autour du manoir du même nom qui constitue un élément référent du patrimoine architectural de la région rennais. Il est situé entre les étangs des Dézerseul sur la commune de Cesson-Sévigné au Sud, la Vilaine et le golf de Cesson-Sévigné à l'Est, le moulin de Tizé et le secteur d'activités de la Porte de Tizé au Nord et enfin le lotissement de Tizé à l'Ouest.

#### Superficie

Environ 15 ha.

#### Occupation / usage actuels

Le Domaine de Tizé est un site naturel préservé. La proximité de la Vilaine se traduit par la présence de prairies humides dans la partie Est, notamment dans la zone d'expansion des crues, tandis que la partie Ouest est occupée par des boisements sur les coteaux et des surfaces cultivées ou en prairies. Le cœur du domaine est occupé par le manoir de Tizé, constitué d'un ensemble de bâtiments en pierre et terre construits entre le XIII<sup>ème</sup> siècle et le XX<sup>ème</sup> siècle et organisés autour d'une cour. La partie la plus emblématique de cet ensemble architectural étant le corps de logis, témoin rare de l'architecture renaissance du bassin rennais.

- Développer un lieu public culturel de référence à l'échelle de Rennes Métropole et un lieu d'expérimentations des espaces à plusieurs niveaux : démarches, usages, dispositifs, formes, techniques, matériaux, etc. Il s'agit de créer un lieu des possibles, une aire d'expérimentation pour construire et faire autrement dans un cadre réglementaire innovant.
- Créer un lieu vecteur d'une réflexion et d'une appropriation par les habitants des évolutions urbaines à venir aux abords du Domaine (ViaSilva).
- Faciliter et provoquer des collaborations et des échanges entre personnes du métier de la construction et de l'architecture et personnes novices. Faire du Domaine de Tizé un espace de transmission, de formation et de valorisation des savoirs et des savoir-faire en construction, architecture et paysage.
- Conserver la poésie des lieux et révéler la mémoire de l'existant (préservation et valorisation du patrimoine, de l'ambiance du site, des vues sur la vallée, etc.).
- Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue du site (respect et valorisation des zones humides, des espaces boisés, du bocage, etc.).
- Améliorer la desserte et l'accueil du public sur le Domaine de Tizé.
- Terminer le lotissement de Tizé sur la partie sud-ouest du domaine.

## Vocation et programmation

### Vocation :

La partie Sud constructible du Domaine de Tizé (1 sur la carte) est destinée à l'accueil de constructions et d'aménagement pérennes à vocation d'hébergement en lien avec la vocation du site, d'ateliers, de stockage et d'équipements d'intérêt collectif et services publics de type culturels, artistiques et sportifs (dont activités de nature). Les terrains situés à l'ouest du chemin de Tizé et en interface direct avec le lotissement de Tizé peuvent également accueillir de nouveaux logements individuels (un minimum de 20 nouvelles maisons est attendu).

La partie Nord du Domaine de Tizé (2 sur la carte) est destinée à l'accueil d'installations et d'aménagement temporaires et réversibles à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics de type culturels, artistiques et sportifs (dont activités de nature).

Sur le reste du Domaine, en fonction des caractéristiques des sites, les aménagements sont thématiques :

- La trame bleue est le support d'aménagements réversibles qui participent à la mise en valeur des abords de la Vilaine. Des installations paysagères et/ou artistiques exploitent le caractère humide et inondable de la zone en tenant compte des enjeux réglementaires et de sécurité dans une démarche d'expérimentation.
- La trame paysagère et agricole développe des parcours sensibles, des espaces de contemplation et de détente, de la production d'éco-matériaux, etc.
- Les accès au site et les espaces publics environnants sont le support de lieux de convivialité et d'une signalétique d'appel.

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

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

**Densité minimale attendue par le SCoT** : Pour la partie logement, le projet vise une densité supérieure à celle du SCoT de 2015.

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

Les constructions ou aménagements s'appuient sur la trame paysagère du site et sur la composition du cadre bâti environnant. Le maintien des vues sur la Vilaine guide également l'aménagement du Domaine.

Sur la partie Sud (1 sur la carte), les constructions pérennes s'inscrivent dans des gabarits de l'ordre du R+1+comble. L'implantation des nouvelles constructions au plus proche du manoir s'inspire par ailleurs de la composition historique du site (corps de ferme, cour construite).

### 2/ Traitement des lisières

La lisière avec le lotissement de Tizé est traitée pour garantir au maximum l'intimité des jardins donnant sur le Domaine.

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : Le projet intégrera l'objectif de préserver ou conforter la perméabilité écologique du secteur.

La trame verte existante est préservée au maximum et les aménagements privilégient l'infiltration des eaux pluviales. La trame bleue (zones humides et zones inondables) est préservée et mise en valeur dans le projet.

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

L'usage ou le procédé de mise en œuvre de matériaux de réemplois, biosourcés ou innovants sont à privilégier.

**Risques et nuisances** : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (zones inondables). Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : L'accès au site pour le personnel technique, administratif, habitants et les usagers réguliers du domaine de Tizé et des équipements de loisirs et sportifs est maintenu à partir du lotissement de Tizé. Afin de réduire les flux automobiles dans le lotissement, un nouvel accès visiteur menant vers des espaces de stationnement en amont du Domaine est à réaliser depuis le Boulevard d'Argentré.

**Voies structurantes** : Pas d'orientation particulière.

**Desserte en transports collectifs** : Pas d'orientation particulière.

**Desserte pour les modes actifs** : Le réseau à vocation à être complété par la voie verte Rennes-Vitré et par la liaison Cesson-Sévigné/Thorigné-Fouillard du réseau vélo de Rennes Métropole, conférant au Domaine de Tizé un rôle de carrefour et de lieu d'intensité.

**Stationnement** : L'offre de stationnement visiteur lors des principales manifestations culturelles est projetée à terme au Nord, à l'extérieur du Domaine de Tizé, dans une démarche de mutualisation avec la future zone d'activités de la porte de Tizé en projet.

## Condition de réalisation

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sur le secteur les travaux de viabilisation pourront être réalisés progressivement à partir de 2024.



## 6. OAP "Porte de Tizé"

Aménager une nouvelle zone d'activités en intra-rocade et en bordure de ViaSilva.



### Occupation / usage actuels

Les terrains de la Porte de Tizé sont essentiellement à vocation agricole. En limite nord, le fond du vallon des Conillaux est occupé par des prairies en herbes et des zones humides et correspond pour partie à une zone inondable. Le site abrite également deux témoins de l'agriculture locale à travers les fermes du Petit et du Grand Tertre, toutes deux identifiées comme patrimoine bâti d'intérêt local ainsi qu'un récent poste de transformation électrique en frange Est.

Enfin, le secteur est le support de quelques linéaires bocagers qui présentent encore par endroit une certaine qualité.

### Enjeux / objectifs

- Accompagner le développement économique de Thorigné-Fouillard et plus largement de l'Est de la Métropole, en proposant une offre foncière nouvelle à destinations d'activités économiques, en application du Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole.
- Aménager et structurer une entrée de ville majeure du Cœur de Métropole en l'inscrivant dans son environnement géographique et paysager.
- Accompagner et anticiper les évolutions à venir en matière de mobilité sur le secteur Est de la Métropole.
- Préserver, voire améliorer les fonctionnalités écologiques du site, notamment le corridor Nord/Sud entre le milieu naturel du secteur des Conillaux et la vallée de Vilaine. Deux hypothèses ont été étudiées pour ce corridor, l'une à l'est de l'opération au plus proche de la rocade, l'autre à l'ouest entre l'opération projetée et la ZAC des Pierrins. Le choix devra être fait dans le cadre des études opérationnelles et mis en œuvre par l'opération d'aménagement.
- Prendre en compte, tant en terme de composition paysagère que d'accessibilité les potentiels d'usage de la vallée de la Vilaine.

### Description du site

Le secteur de la Porte de Tizé est situé dans la partie Sud-Ouest du territoire thoréfoléen, en intra-rocade et de part et d'autre du boulevard d'Argentré (route d'Acigné). À l'Est, la zone est bordée par la Rocade de Rennes et l'échangeur de la Porte de Tizé qui donne son nom au secteur. Au nord, le secteur est calé sur la limite communale avec Cesson-Sévigné et le secteur des Conillaux. À l'Ouest, il est en limite de la ZAC des Pierrins Est (ViaSilva) et du village des Collectivités tandis qu'au Sud, le projet de la Porte de Tizé s'arrête aux coteaux boisés de la Vilaine.

Le boulevard d'Argentré correspond à une ligne de crête et les terrains présentent une pente assez douce vers le nord et plus abrupte vers une boucle de la Vilaine au sud.

La Porte de Tizé est incluse dans le site de ViaSilva qui a fait l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble et dont la mise en œuvre opérationnelle se réalise progressivement à travers plusieurs opérations

### Superficie

Environ 30 ha.



Hypothèses de tracé du corridor écologique à aménager

## Vocation et programmation

**Vocation** : Activités économiques dont les cibles principales sont les PME artisanales et industrielles mixant une part minoritaire de locaux tertiaires (administration, bureau d'étude, service commercial) avec une surface "activité" dominante (conditionnement, transformation, stockage, ...).

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

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

**Densité minimale attendue** ~~par le SCoT~~ : Pas d'orientation particulière.

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

Les constructions, dans leur implantation, leur traitement et leur volumétrie garantissent un traitement urbain de qualité des façades du boulevard d'Argentré. Il en est de même des constructions implantées en lisière de l'opération et en interface avec le lotissement de Tizé au Sud et la ZAC des Pierrins à l'Ouest. À l'échelle de l'opération, les hauteurs des constructions sont définies afin d'insérer harmonieusement l'opération dans son environnement paysagé.

### 2/ Traitement des lisières

Le parti urbain et paysager veille à l'articulation entre l'opération et les secteurs en cours ou en projet d'aménagement à proximité : le village des collectivités, le Domaine de Tizé et la ZAC des Pierrins. Par rapport à cette dernière, à dominante habitat, la gestion des vis-à-vis et des nuisances doit être particulièrement travaillée.

De façon plus large, le projet travaille le maintien de vues de qualité vers et depuis les paysages environnants, le site de la Porte de Tizé étant sur un point haut.

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : La trame bocagère existante sert d'appui à l'organisation parcellaire et viaire de la zone d'activités. Les espaces verts de l'opération participent

quant à eux à l'objectif de renforcement du corridor écologique Nord-Sud ainsi qu'à l'amélioration des accès piétons/cycles vers la vallée de la Vilaine.

Sur la partie nord de l'opération, les zones humides sont préservées dans leurs emprises et participent à la gestion des eaux pluviales d'une partie du projet.

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

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

Inondation en limite nord du site, en lien avec la zone d'expansion des crues du ruisseau des Conillaux.

**Servitudes** : Voir annexes.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Des voies d'accès depuis le boulevard d'Argentré desservent les lots d'activités au nord et au sud. Aucune entrée charretière nouvelle n'est envisagée sur le boulevard.

**Voies structurantes** : Le boulevard d'Argentré sera réaménagé en voie urbaine et doit garantir dans son gabarit des évolutions d'usages. Il sera par ailleurs support de plantations, renforçant ainsi la présence d'arbres sur le site.

**Desserte en transports collectifs** : Le secteur de la Porte de Tizé bénéficie d'une desserte en bus entre le terminus du métro de la ligne b et les communes de Thorigné-Fouillard et Acigné. Des aménagements facilitant le passage du bus, notamment en approche de l'échangeur de Tizé, ainsi que la création d'un arrêt supplémentaire pour l'opération sont à prévoir. Dans ce cadre une emprise en rive sud du boulevard doit être préservée pour élargir la voie.

**Desserte pour les modes actifs** : Un maillage de liaisons douces, pouvant s'appuyer sur la trame verte, est à mettre en œuvre à l'échelle de l'opération. Ce maillage participe également à la connexion des Pierrins avec les espaces naturels et de loisirs environnants (Vallée de la Vilaine et Domaine de Tizé) et intègre les liaisons prévues au schéma directeur vélo de la Métropole (Cesson-Sévigné/Thorigné-Fouillard en axe Nord-Sud et Cesson-Sévigné/Acigné en axe Est-Ouest).

**Stationnement** : Une offre de stationnement publique, mutualisable avec les besoins du Domaine de Tizé, est à prévoir en complément de l'offre privée.

## Condition de réalisation

Aménagement sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

~~L'aménagement de la Porte de Tizé est possible dès l'approbation du PLUi.~~

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sur le secteur les travaux de viabilisation seront réalisés progressivement à partir de 2025 en lien avec l'avancement de la ZAC Porte de Tizé.