

THORIGNÉ-FOUILLARD

ZAC MULTI-SITES

DOSSIER DE CRÉATION MODIFICATIF

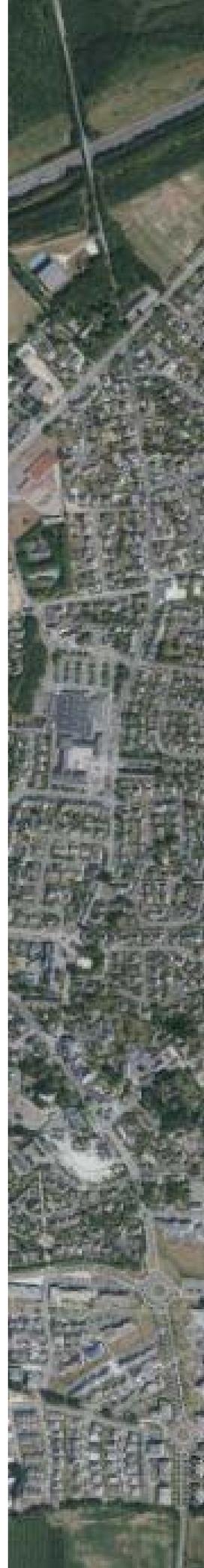


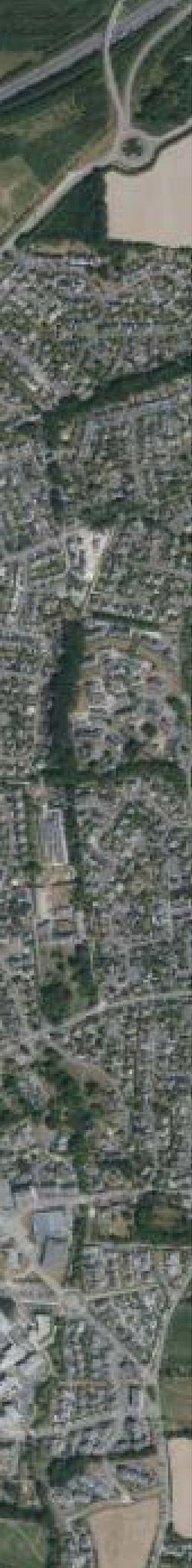
Rapport de présentation
DC.mod_01-RP

Janvier 2025

Sommaire

1. JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	4
1.1 HISTORIQUE DU PROJET DE ZAC	6
1.2 EVOLUTION DES PÉRIMÈTRES DE LA ZAC MULTISITES	8
1.3 DE LA ZAC MULTI-SITES V1 À LA ZAC MULTI-SITES V2 <i>UNE RÉFLEXION ÉLARGIE SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	9
1.4 LES SITES DE LA ZAC MULTI-SITES MODIFIÉE	11
2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	17
2. 1 DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE	18
2.1.1 Évolution de la population Thoréfoléenne	
2.1.2 Le logement en chiffres	
2. 2 DIAGNOSTIC PAYSAGER	25
2.2.1 Entre Vilaine et Forêt de Rennes, un territoire communal à double facette	
2.2.2 La trame verte	
2.2.3 Éléments de repères du paysage local	
2. 3 DIAGNOSTIC URBAIN	35
2.3.1 Une histoire ancienne reliée à la forêt	
2.3.2 Évolution du tissu urbain et documents de cadrage	
2.3.3 Les formes urbaines	
2.3.4 Les équipements	
2.3.5 Le tissu commerçant	
2.3.6 Le contexte immobilier	
2. 4 DIAGNOSTIC MOBILITÉS	62
2.4.1 Déplacements : pratiques et équipements	
2.4.2 Un territoire adapté à la pratique du vélo	
2.4.3 Un centre urbain accessible au piéton	
2.4.4 Le réseau de TC revisité	
2.4.5 Histoire d'un projet de Trambus	
2.4.6 Le nouveau PDU de la métropole rennaise	
3. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DES SITES ET DE LEUR ENVIRONNEMENT	78
3. 1 SECTEUR 1 CENTRE-VILLE BEAUMANOIR	79
3. 2 SECTEUR 2 DUGUESCLIN NATIONALE	85
3. 3 SECTEUR 3 RÉAUTÉ	92
3. 4 SECTEUR 4 OMELAIS NATIONALE	99
4. LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU - DES ENJEUX AUX ESQUISSES	105
4.1 DES ENJEUX TERRITORIAUX AUX PREMIERS INVARIANTS A L'ECHELLE DE LA ZAC	106
4.2 LES OBJECTIFS ET INVARIANTS A L'ECHELLE DE CHAQUE SITE	113
4.3 LE PLAN D'ENSEMBLE RETENU	122
4.4 DEFINITION DES PÉRIMETRES	125
4.5 REGIME FISCAL DE LA ZAC FACE A LA PART COMMUNALE D'AMENAGEMENT	131





5. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE **133**

6. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU **135**

6.1 LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR 136

6.2 ADEQUATION DU PROJET DE ZAC MULTI-SITES REMODELÉ AVEC LES NOUVEAUX ENJEUX TERRITORIAUX TRADUITS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME 143

1.

JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

PROPOS LIMINAIRE

Le présent projet de ZAC multi-sites modificative intervient dans une période de prise de conscience forte des enjeux environnementaux en général dans les pratiques de l'urbanisme et en particulier sur le territoire de Thorigné-Fouillard.

Cette prise de conscience n'impose pas de ne plus faire mais elle impose de faire différemment.

C'est dans cet état d'esprit qu'a été initiée la modification de la ZAC multi-sites actuellement en place sur la commune.

Dans l'histoire de la commune de Thorigné-Fouillard la procédure de ZAC n'est pas nouvelle puisque 3 projets de ZAC dont la ZAC multi-sites en cours, ont déjà été menés.

La commune conserve une attractivité constante depuis plusieurs années, avec une intensification de la densification sur des secteurs diffus depuis ses dernières années.

La ZAC de la Vigne, avec ses 1100 logements, a modifié significativement le parc de logements avec une part importante de logements collectifs, très peu présents jusqu'alors, ainsi que l'offre en logements sociaux.

Au cours des 20 dernières années, la commune s'est dotée d'équipements culturels, sportifs, scolaires. Cependant le tissu économique et notamment le commerce de proximité a peu évolué.

La structure urbaine spécifique de Thorigné-Fouillard avec ses polarités multiples allant du secteur dit "centre-ville - Beaumanoir" au centre commercial du Bocage en passant par Anne-de-Bretagne, a également peu évolué.

Le développement de la commune s'est donc, jusqu'à maintenant, poursuivi de part et d'autre de cet axe symbolisé par la rue des Vignes, la rue Beaumanoir et l'avenue de la Forêt en le considérant comme la colonne vertébrale de la commune.

Mais c'était sans compter avec la rue Nationale qui encore aujourd'hui est un axe de flux important (notamment du à son gabarit qui est resté inchangé depuis 40 ans) mais qui dans un contexte de renouvellement urbain intensifié, a un rôle à jouer pour s'intégrer dans le tissu urbain et devenir un axe urbain structurant dans l'enveloppe urbaine et non une route de transit.

La modification de la ZAC multi-sites actuelle a conduit à questionner ce lien entre les polarités historiques et la rue Nationale et plus largement comment redonner plus de perméabilités dans le tissu urbain d'Est en Ouest. **Les questionnements sur la trame interne du tissu urbain sont également issus d'un fort engagement de la ZAC modifiée en faveur d'une démarche ZAN avec une forte réduction de l'emprise d'extension urbaine à la faveur d'un renouvellement urbain intensifié qui permet une densification d'un tissu urbain actuellement peu dense et la constitution d'une nouvelle trame active de déplacement.**

Aussi, dans une perspective d'évolution et de modification de la ZAC multi-sites actuelle, les objectifs généraux d'accueil de nouveaux habitants, de mixité sociale, de mixité fonctionnelle restent mais ils s'imbriquent avec les objectifs de préservation du patrimoine naturel, des terres agricoles, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de réduction des émissions carbone.

Cette remise en perspective des objectifs conduit donc la ZAC multi-sites à faire évoluer les contours de ses périmètres de façon significative, en explorant de nouveaux potentiels de renouvellement urbain, de nouvelles formes de densité et en réduisant l'emprise sur les terres agricoles.

1.1. HISTORIQUE DU PROJET DE ZAC

Pour resituer le contexte de modification de la ZAC multi-sites, il est nécessaire de reprendre les étapes d'études dès sa création initiale.

2017 Démarrage des études préalables de la ZAC multi-sites V1

2019 Dépôt du dossier de création de la ZAC multi-sites V1

2019 Avis de la MRAE points faibles du projet et éléments d'amélioration

- **le déséquilibre des périmètres** en espaces en renouvellement urbain et extension urbaine
- **la densité** qui est trop faible au regard du positionnement de Thorigné-Fouillard dans la métropole rennaise
- **les mobilités** et notamment la gestion des flux de circulations à venir.
- **l'acoustique** sur le secteur Dugesclin- Nationale notamment.
- **la qualité de l'air**

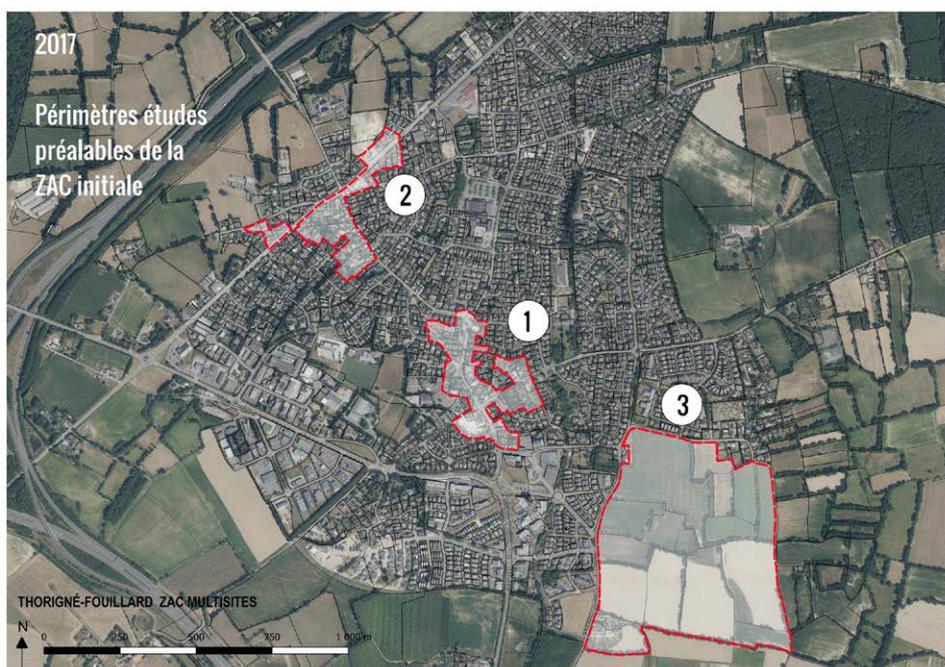
2020 Délibération pour la création de la ZAC multi-sites

2021 Dossier de réalisation

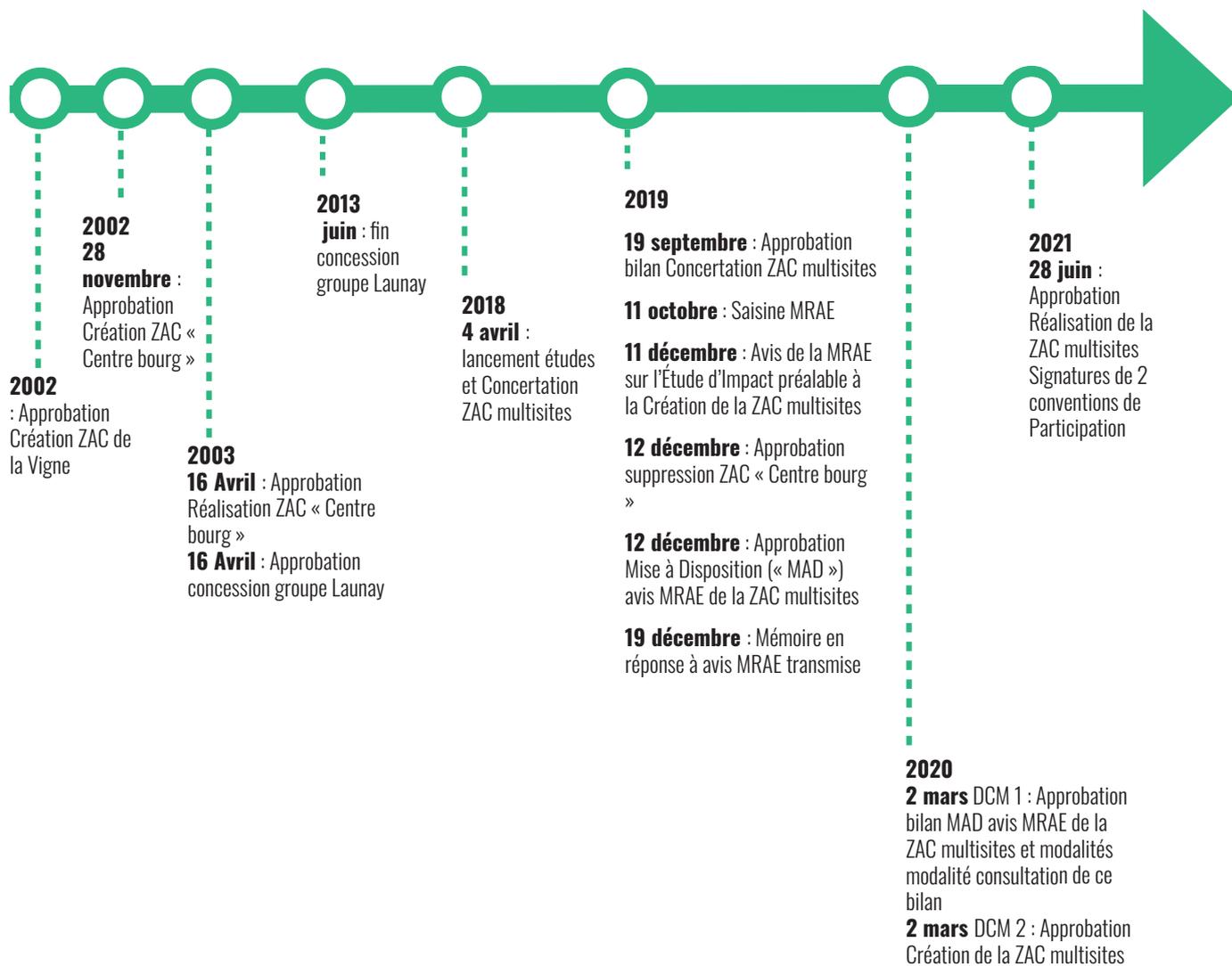
ZAC multi-sites V1

Résumé de l'évolution des périmètres en études préalables et périmètres validés en création

- **1. Centre-ville-Baumanoir**, secteur de renouvellement urbain qui s'étendait sur un périmètre de 7,5 ha est ramené à 2,9 ha
- **2. Dugesclin / rue Nationale**, autre secteur de renouvellement urbain situé au nord-ouest du centre-bourg à la jonction de la rue Dugesclin et de la rue Nationale. Le périmètre qui porte sur 2 sous-secteurs qui totalisait en 2017 5,20 ha pour 0,92 ha au dossier de création de 2019
- **3. La Réauté**, secteur d'extension urbaine, situé au sud-est du centre-bourg, dans le prolongement de la ZAC de la Vigne, ce site s'étendait sur 36,9 ha en 2017 et a été délimité à 36 ha dans le dossier de création de 2019.

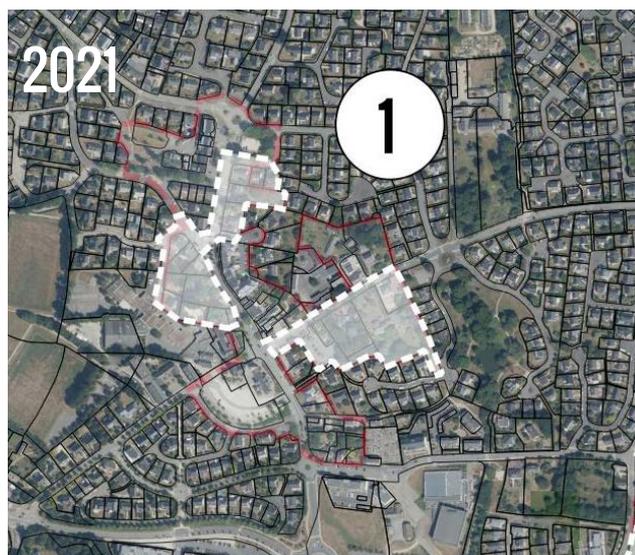
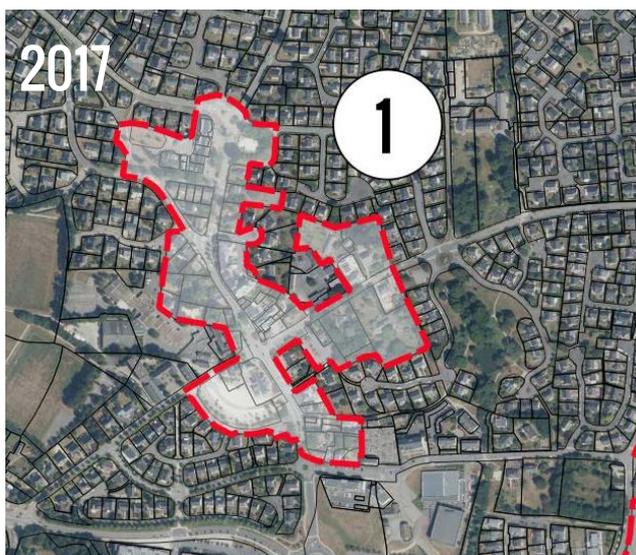


HISTORIQUE DE LA ZAC

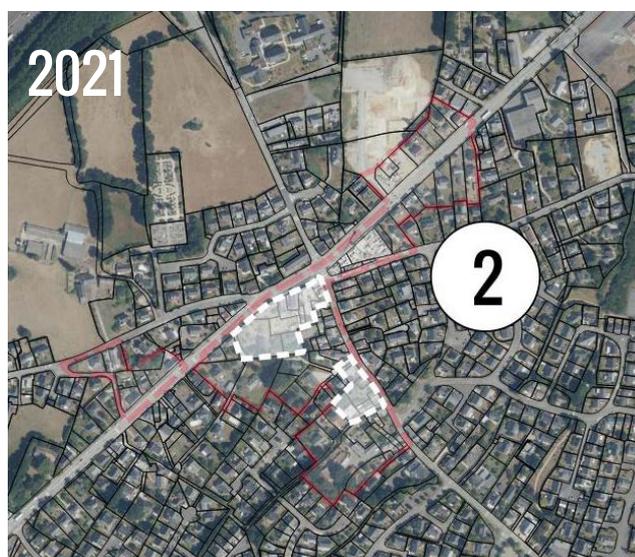
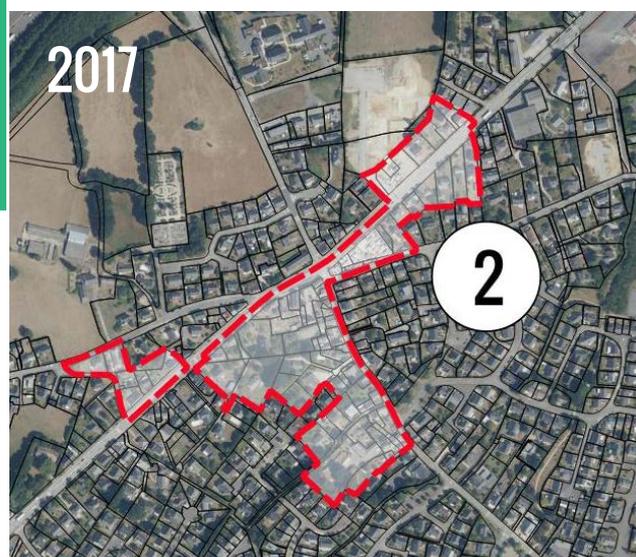


1.2. EVOLUTION DES PÉRIMÈTRES DE LA ZAC MULTI-SITES

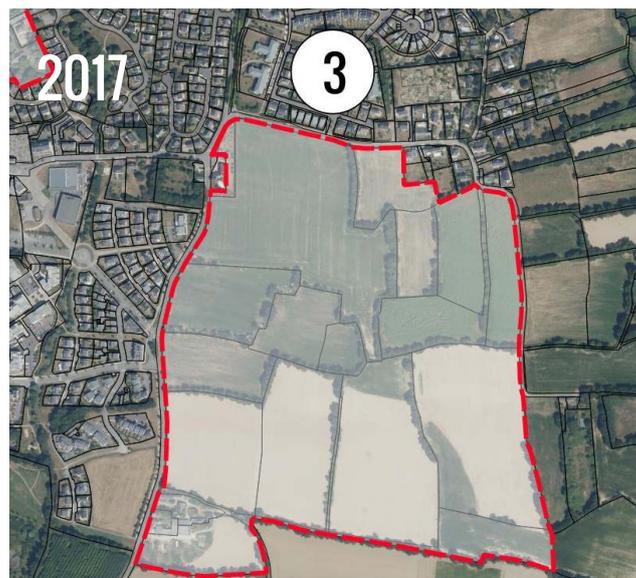
• Secteur Centre-ville



• Secteur Duguesclin - Nationale



• Secteur Réauté



1.3 DE LA ZAC MULTI-SITES V1 À LA ZAC MULTI-SITES V2 UNE RÉFLEXION ÉLARGIE SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

VERS UN DOSSIER DE ZAC MODIFICATIF

L'objet de la modification de la ZAC multi-sites "V1" approuvée en 2021 avec reprise complète du dossier de création (dont concertation et études environnementales) et de réalisation a nécessité de **retravailler les contours de la ZAC existante en réduisant l'artificialisation des sols et en augmentant la part de renouvellement urbain.**

Il a donc été nécessaire de s'appuyer sur « l'histoire » de la première ZAC multi-sites (V1 // approbation de la réalisation en 2021) pour aller vers une ZAC multi-sites V2.

Les principaux points faibles de la ZAC multi-sites V1 portent sur les investigations environnementales d'une part et un déséquilibre dans la définition des périmètres qui comprennent une part d'extension urbaine trop importante. Ces éléments sont relevés par la MRAE qui conclut sur un avis qui émet de nombreuses préconisations d'amélioration.

Les objectifs de la modification de la ZAC multi-sites V1, visent ainsi à :

- **La prise en compte de l'objectif ZAN et des préconisations de la MRAE qui conduisent à la redéfinition des périmètres d'études préalables**

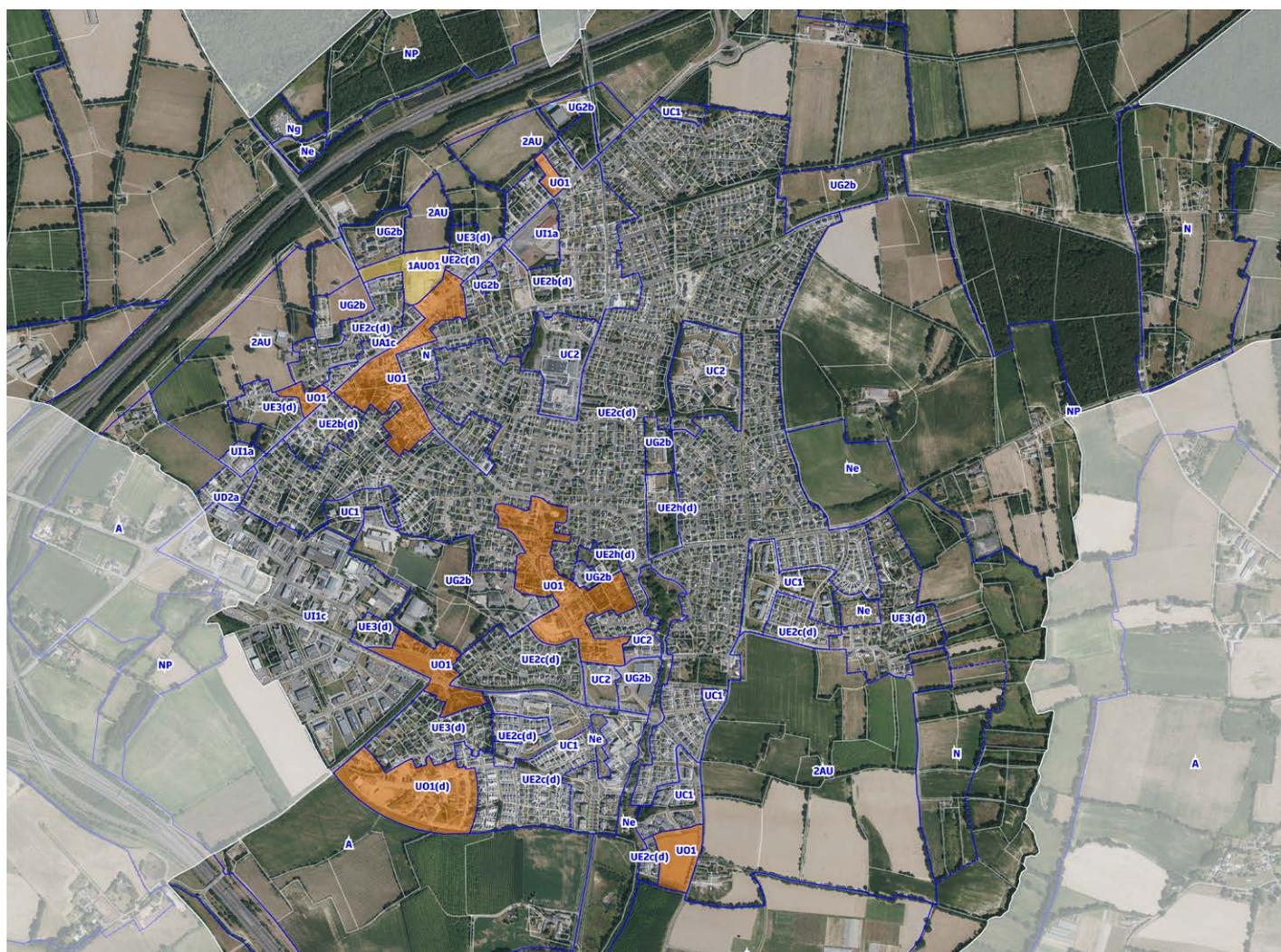
En croisant d'une part les périmètres initiaux d'études préalables de la ZAC en 2017 et les zones UO recroisés avec des mutations foncières en cours

- **La définition des modalités de concertation via deux temps de travail pour partager le projet avec les habitants, recueillir leur maîtrise d'usage et les impliquer dans la construction du projet**

TEMPS 1 > 1 atelier balade urbaine au stade du diagnostic
TEMPS 2 // 1 atelier au stade des schémas d'aménagements sur la base des schémas d'invariants validés

- **La reprise des études environnementales**

De nouvelles études environnementales ont été engagées lors des études de modifications sur les sites d'études préalables. Cependant, elles seront enrichies lors du dossier de réalisation en raison, notamment, d'un manque d'accès à certaines parcelles en renouvellement urbain. Elles seront complétées lors du dossier de réalisation.



PLUi et repérage des zones UO

Les dynamiques de projet en cours

Le PLUi fait actuellement état de plusieurs zones UO - zone de projet au PLUi- dans le tissu urbain communal.

En renouvellement urbain c'est dans ces secteurs UO que la ZAC Multi-sites a défini des périmètres de réalisation :

- L'îlot Beaumanoir, sur une zone UO de 7,5 ha, 2,9ha ont été intégrés à la ZAC Multi-sites V1
- L'îlot Duguesclin - Rue Nationale sur une zone UO de 5,20ha dont 0,92ha ont été intégrés à la ZAC multi-sites.

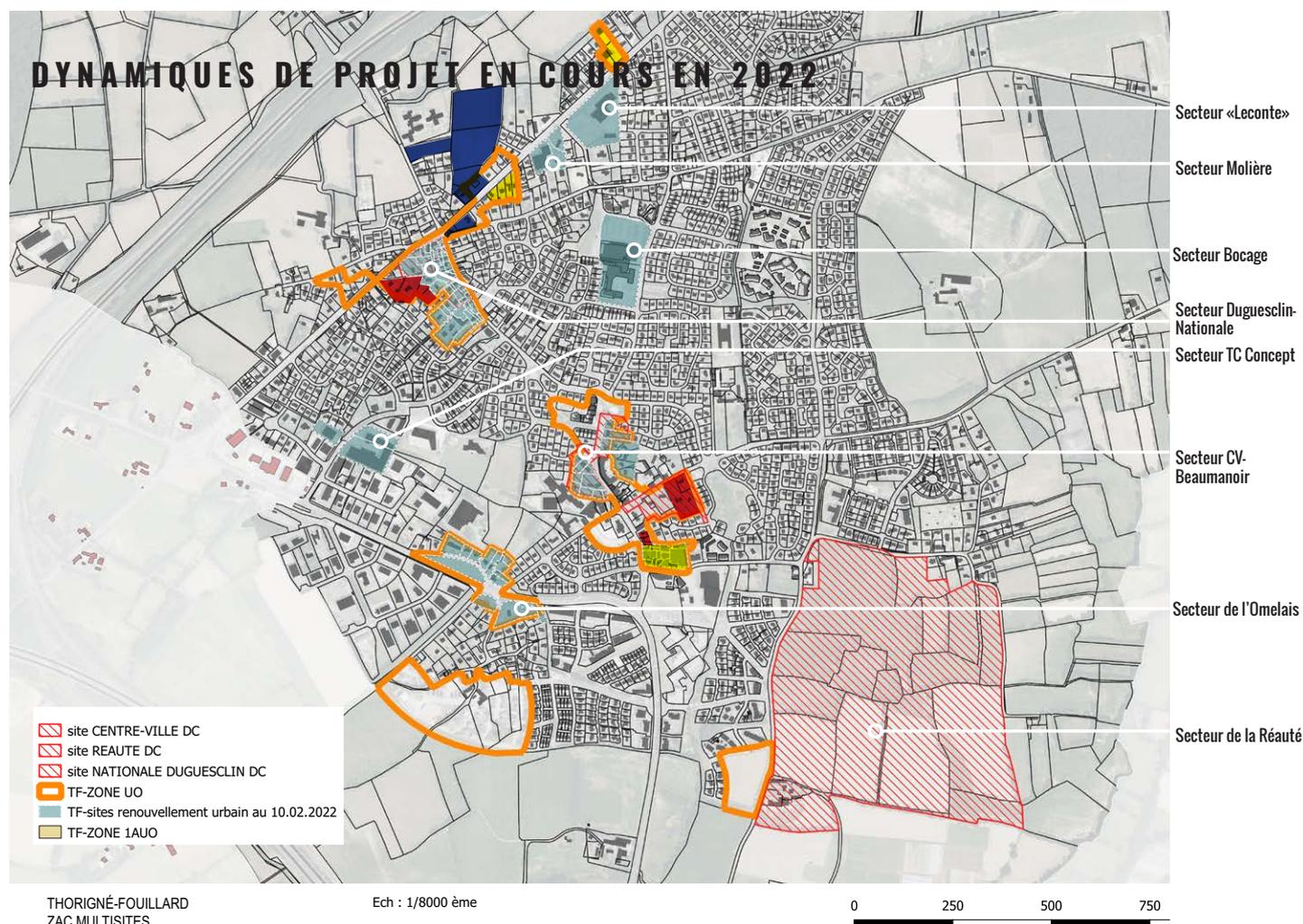
D'autres secteurs UO sont identifiés mais non intégrés dans la ZAC, tel que le secteur de l'Omélais par exemple, des emprises Rue Nationale également.

Dans le cadre de la reprise des études de la ZAC multi-sites créée en 2021, l'évolution des périmètres est un sujet central. Cette reprise des périmètres est issue d'une priorité donnée au renouvellement urbain. Le diagnostic a permis d'établir

un état des lieux des périmètres déjà identifiés et des sites de renouvellement urbain potentiels, ainsi qu'un repérage des projets en cours sur l'ensemble du territoire communal.

Ce diagnostic s'appuiera sur l'ensemble des données existantes ainsi dont les éléments de la ZAC multi-sites V1.

Les éléments extraits des pièces - dossier de création et de réalisation - du dossier de ZAC multi-sites V1, seront signalées par un encadré orange et mention du dossier dont les données sont extraites.



- projet en réflexion hors ZAC
- PC accordé
- Projet en cours de construction
- Projet livré récemment

1.4 LES 4 SITES DE PROJET DE LA ZAC MULTI-SITES MODIFIÉE "V2"

À la reprise des études préalables en 2021, 5 périmètres d'études préalables ont été identifiés. Parmi ces 5 secteurs, 3 sont en partis déjà intégrés dans la ZAC multi-sites "V1" active :

- **Secteur 1** : Centre-ville Beaumanoir – centralité intensifiée ;
- **Secteur 2a** : Duguesclin-Nationale – polarité secondaire à maintenir ;
- **Secteur 3** : Réauté – site d'extension urbaine réduit et à recomposer ;

> 2 nouveaux secteurs ont été ajoutés

- **Secteur 4** : Omelais : actuel secteur d'activité économique en reconversion entre de la rue Nationale à la rue de Rennes : une opportunité pour créer du lien Ouest-Est ;
- **Secteur 2b** : Nationale Nord : le long de la rue Nationale, le tissu urbain se morcelle et se renouvelle, une intégration dans la ZAC permettra de donner plus de cohérence.

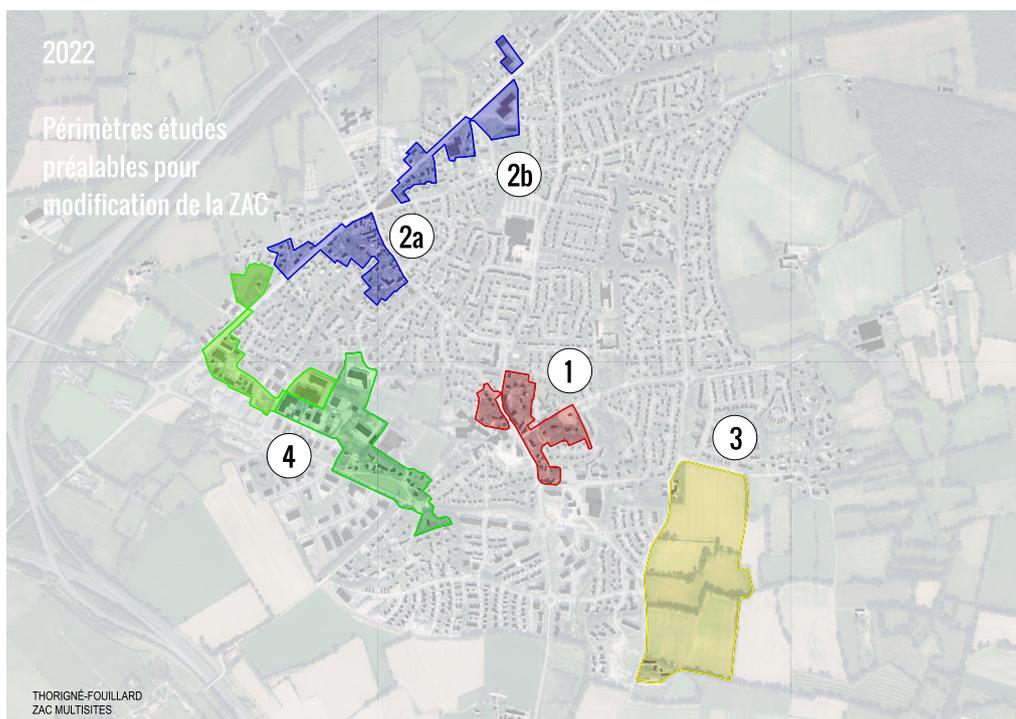


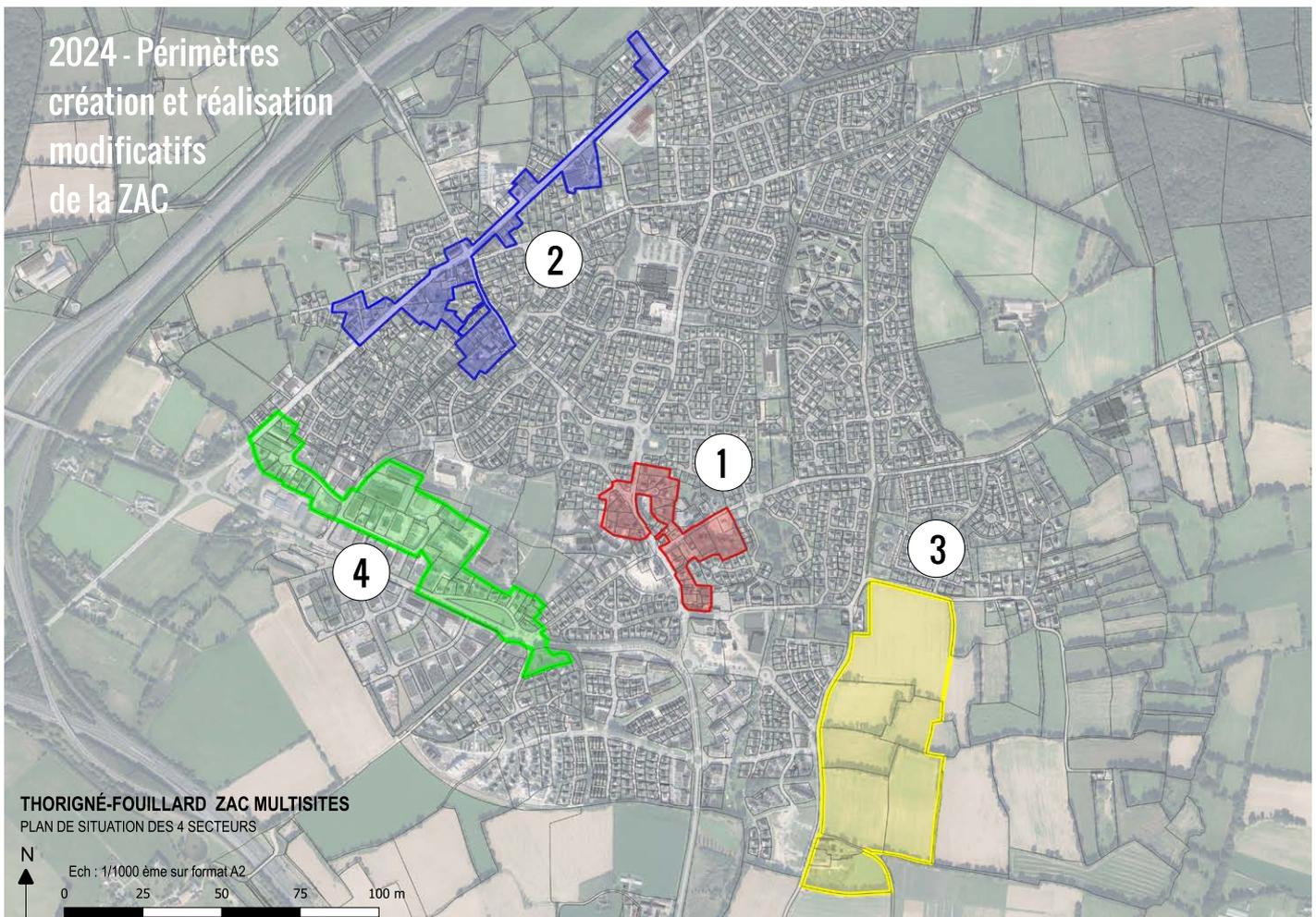
Ces 5 secteurs ont été à la source de la reprise des études préalables et la base sur laquelle la concertation a été engagée.

Ces 5 périmètres ont été explorés pour définir les invariants de chaque secteur et les esquisses proposées.

La consolidation des esquisses a conduit à redéfinir les contours des secteurs d'études préalables.

Cette redéfinition a notamment conduit à relier les secteurs 2a et 2b pour aboutir à un secteur 2 d'ensemble.





En synthèse

Maintien des sites historiques

Secteur 1 : Centre-ville Beaumanoir étendu	43 697m² (V129 001 m ²)
Secteur 2 : Dugesclin-Nationale étendu	71 205 m² (V19 331 m ²)
Secteur 3 : Réauté réduit	180 875 m² (V1369 600 m ²)

Identification d'un nouveau site de renouvellement urbain

Secteur 4 : Omelais - Nationale	103 875 m²
---------------------------------	------------------------------

1.4.1 Le secteur 1 "Centre-Ville Beaumanoir"

Le secteur 1 " Centre-Ville-Beaumanoir " est un site de centralité avec commerces, équipements et logements.

De nombreux équipements sont situés à proximité immédiate l'école maternelle Les Prés Verts, la médiathèque Alfred Jarry, la Mairie, l'école Privée Sainte-Anne (maternelle et primaire). Les formes urbaines se caractérisent principalement par un tissu pavillonnaire avec un ensemble collectif rue Beaumanoir.

Le paysage : Le tissu urbain est peu dense, l'espace public est marqué par le minéral et la présence du végétal ressort principalement dans le tissu privé.

Le périmètre est traversé par la ligne de bus n°50.

Le principal élément de patrimoine est symbolisé par la présence de l'église et les vestiges d'une trame urbaine ancienne.

Le positionnement de ce secteur à l'interface avec

les équipements et les commerces, lui confère un rôle stratégique dans la trame de Thorigné-Fouillard, en tant que point de convergence incontournable dans le quotidien. Il offre ainsi une opportunité de redimensionner la centralité thoréfoléenne pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain et repenser les contours d'une centralité élargie en adéquation avec la densification et l'accueil de nouveaux habitants.

Le périmètre de ZAC multi-sites V1 (pointillé blanc) s'étend sur 2,93 ha. Il s'intègre principalement dans le secteur UO à quelques exceptions.

Au sein de ce périmètre de ZAC V1 un projet est engagé au 6-8 rue de la Mare Pavée avec la construction de 41+32 logements en projets.

Le périmètre modifié (secteur rouge) s'étend sur 4,36ha.



1.4.2 Le secteur 2 "Duguesclin Nationale"

Le secteur 2 " Duguesclin-Nationale " est l'illustration d'une urbanisation d'opportunité qui s'est créée au fil de l'eau.

Les typologies de bâtiments y sont variables et hétérogènes mêlant habitat et commerces dans des bâtiments plutôt dédiés au logement.

Le paysage est relativement délabré, marqué par la disparité des alignements, la présence d'un habitat peu dense en bordure d'un axe routier encore très sollicité.

La rue Nationale sur cette partie et sur la totalité de son linéaire reste principalement dédiée à la circulation automobile des VL et PL. Les espaces cycles et piétons restent peu appropriés à un usage sécurisé.

Dans ce secteur UO, il n'y a pas d'équipement public, il y a en revanche un accès direct à la forêt, accès très plébiscité par les Thoréfoléens.

L'état du commerce reste vacillant. L'intersection des deux axes qui a été un lieu de visibilité pour d'anciens

commerces, ne joue plus ce rôle et seuls quelques commerces perdurent sur la rue Nationale : un restaurant, un tabac-presse et une pizzeria.

Ce site de la ZAC permet d'une part de faire le lien avec la centralité historique de la commune et le secteur 1 via la reconstitution de la rue Duguesclin et de son animation, et d'autre part de recomposer la rue Nationale en anticipant le développement de ces rives urbaines en lien avec un espace public séquencé et apaisé.

Le périmètre de ZAC multi-sites V1 (pointillé blanc) s'étend sur 0,93 ha.

Le périmètre modifié (secteur bleu) s'étend sur 7,12 ha.



1.4.3 Le secteur 3 "Réauté"

Le secteur 3 " la Réauté " constitue aujourd'hui la limite de l'urbanisation après les opérations du Tertre Rouge et la ZAC de la Vigne.

Ce site se qualifie par un paysage ouvert constitué d'un maillage bocager, une topographie marquée par une pente douce et un patrimoine bâti présent au lieu dit de la Petite Réauté et dans les hameaux alentours.

Des continuités écologiques sont repérées dans la trame verte et bleue.

Le secteur de la Réauté constitue une porte sur l'espace agricole. La transition entre l'espace urbain et le milieu agricole pourra se faire par une diversité de fonctions urbaines cohérentes avec cette identité : espace habité

et jardiné, lieux communs, sensibilisation.

Le périmètre de ZAC multi-sites V1 (pointillé blanc) s'étend sur 36,96 ha.

Il a été sensiblement revu à la baisse dans le but de réduire l'impact environnemental du projet de ZAC multi-sites et de répondre aux demandes d'évolution de la MRAE et en résultante de la loi Résilience.

Le périmètre modifié (secteur jaune) s'étend sur 18,01 ha.



1.4.4 Le secteur 4 "Omélais Nationale"

Le secteur 4 "Omélais - Nationale", se situe en entrée de ville dans un espace de transition entre secteur la plaine agricole à l'Ouest, la rue Nationale d'habitat résidentiel, secteur d'activités - ZA Bellevue -et pole d'équipements des Longrais.

Le site accueille des activités industrielles, de l'habitat dispersé et également l'Espace jeunes.

Localisé à la fois en entrée de ville et à proximité immédiate du pôle d'équipement central composé de la mairie et du site des Longrais, le site de l'Omélais est très proche géographiquement du secteur centre-ville de Beaumanoir.

Le paysage est caractérisé par le tracé de la D29, nommée également avenue Irène Joliot-Curie qui conserve un statut de voie de contournement avec des flux automobiles importants.

Le secteur 4 comprend également la portion sud de la rue Nationale, qui constitue une entrée de ville de la commune, aujourd'hui peu lisible.

Il est à noter que d'imposants résineux sur des parcelles privées au niveau de la rue de la Clotière, confère au site un cadre paysager spécifique.

L'avenue Joliot Curie est aujourd'hui un axe dangereux où la vitesse automobile est souvent excessive et il est peu fonctionnel pour les modes actifs (piétons et vélos).

Ce site de transition offre de larges possibilités de :

- Recomposition de l'espace public avec affirmation du maillage actif ;
- Connexion entre les Longrais et la rue Nationale et ouverture vers le centre-ville - secteur des Longrais et pôle Beaumanoir

Le périmètre (secteur vert) s'étend sur 10,38 ha.



2.

DIAGNOSTIC

TERRITORIAL

2.1

DIAGNOSTIC SOCIO- DÉMOGRA- PHIQUE

2.1.1 Évolution de la population Thoréfoléenne

Depuis 1968, la population de Thorigné-Fouillard a été multipliée par 24.

À noter cependant que la fusion officielle des deux communes de Thorigné et Fouillard est intervenue en 1982. Il serait donc plus juste de comparer l'évolution globale de la population à partir de cette date.

En 1982, Thorigné-Fouillard comptait 3591 habitants, la commune en accueillait 8575 en 2019, soit 2,3 fois plus.

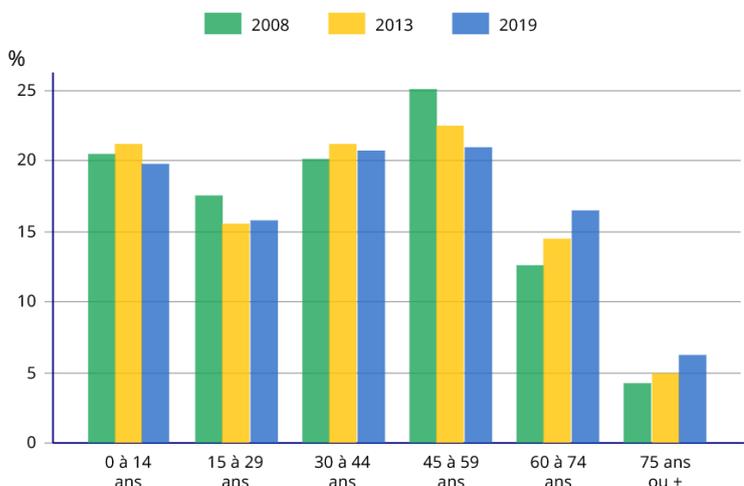
Ce rythme d'augmentation fort est le résultat de plusieurs facteurs combinés : L'attractivité de la Bretagne et plus particulièrement de la métropole Rennaise corrélée à une politique locale de production de logements en phase avec cette attractivité.

L'augmentation constante de population est un premier indicateur qui est loin de résumer la tendance démographique de la population Thoréfoléenne.

Depuis 2008, quelques tendances nouvelles se lisent, notamment **une diminution de la part des jeunes habitants, au profit d'une augmentation des personnes plus âgées, en résumé un vieillissement progressif de la population.** Cette tendance traduit en partie que la commune accueille moins de jeunes couples qu'auparavant et notamment moins de primo-accédant.

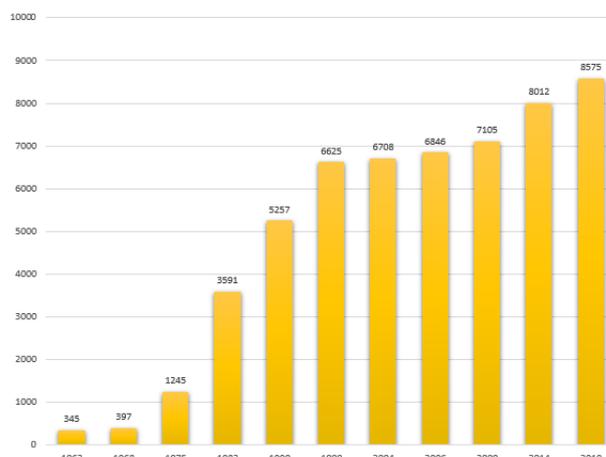
Ces jeunes couples sont arrivés il y a 10 ou 20 ans sur la commune et aujourd'hui les enfants qui grandissent décohabitent peu à peu. Cette tendance ne signifie pas que la commune n'accueille plus de familles mais que les familles qui viennent vivre aujourd'hui à Thorigné-Fouillard sont composées d'enfants déjà grands.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



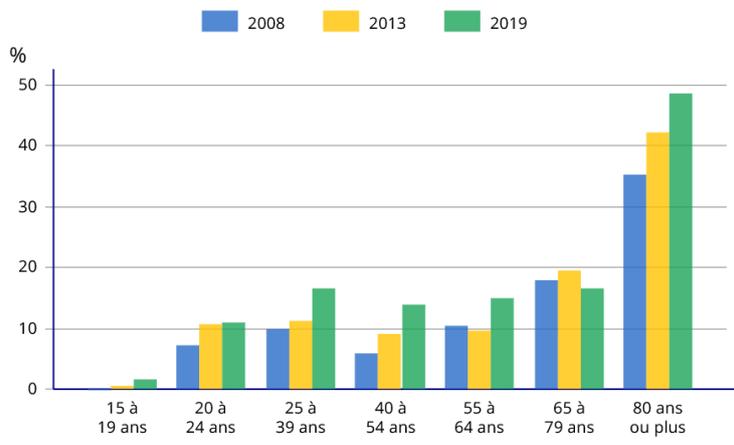
Diminution des 0-60 ans et augmentation des 60 ans et +

Évolution de la population



Depuis 2008, s'observe également une tendance à l'augmentation des ménages d'1 personne ou des personnes vivant seules dans leur logement, augmentation plus marquée chez les 25-39 ans et les plus de 80 ans.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



en %

La population active

L'évolution de la population active entre 2008 et 2019 met en avant une augmentation de la part des actifs ayant un emploi mais aussi de la part des chômeurs.

Plus globalement c'est la part de la population active qui augmente au détriment de la population dite " inactive" au sens de l'insee et qui rassemble les personnes qui n'exercent pas d'activité professionnelle et qui n'en recherche pas (étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler).

C'est donc l'ensemble de ce groupe d'inactifs qui est de moins en moins représenté, avec une diminution plus marquée en proportion de la part des retraités.

Concernant la population active selon les catégories socio-professionnelle, entre 2008 et 2019, deux principales tendances s'observent : **d'une part, le maintien d'une forte représentation des cadres, des professions intermédiaires**

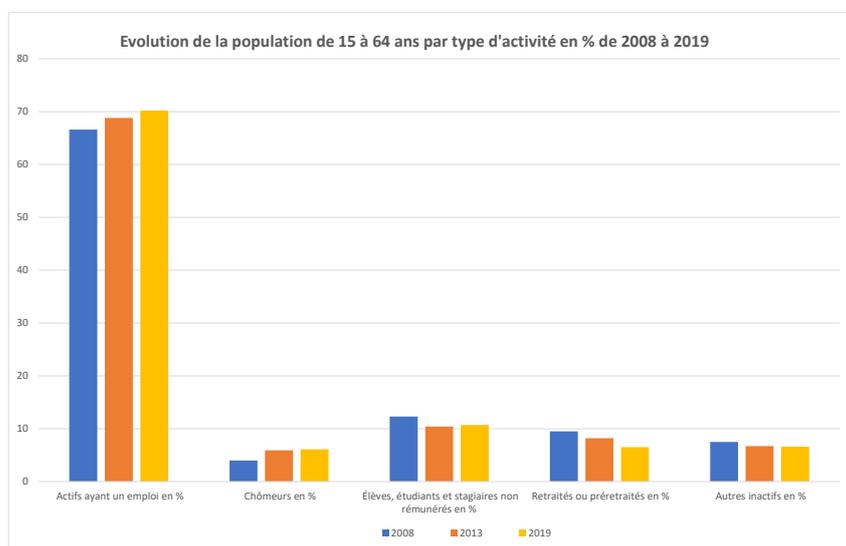
et des employés, cependant entre 2008 et 2019 et plus particulièrement entre 2013 et 2019, une augmentation de la part des artisans, commerçants et des ouvriers est à noter.

D'autre part, **l'autre tendance marquée est la forte diminution de la part des agriculteurs exploitants** qui représentaient seulement 0,5 % de la population active en 2008 et 2013, et qui en 2019 représentent 0,12%.

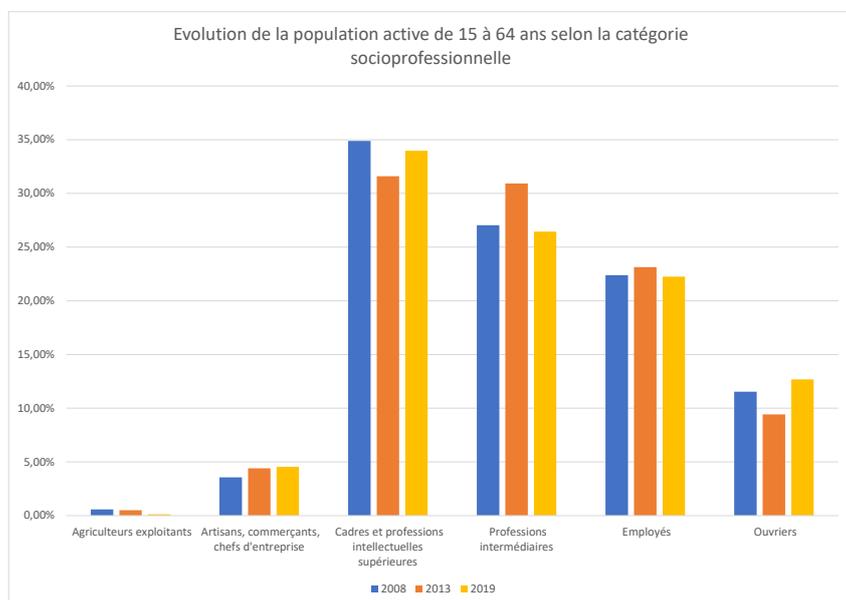
L'évolution de la représentativité des catégories socio-professionnelle est en lien avec l'offre en logement et notamment la diversification du parc du logement. A Thorigné-Fouillard, l'augmentation de la part des ouvriers et artisans est relié à la diversification du parc de logement, via la ZAC de la Vigne, au sein de laquelle a été intégrée une part importante de logements collectifs, ainsi qu'une part importante de logements sociaux (voir page suivante).

L'évolution de la population thoréfoléenne, selon les tranches d'âges, le statut, l'emploi, est directement liée à la capacité d'accueil sur la commune.

En octobre 2021, la commune de Thorigné-Fouillard, via son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) a fait réaliser un portrait social de la commune afin d'aboutir à une analyse des besoins sociaux.



source insee



source insee

Ce portrait social a confirmé les principales tendances et a permis d'approfondir certaines données.

Les tendances qui se confirment :

- Une commune résidentielle qui accueille plutôt des familles et avec des enfants en âge scolaire
- L'augmentation des familles monoparentales (1 famille sur 4)
- Des emplois principalement concentrés hors de la commune

Les jeunes

- Les adolescents entre 11-17 ans représentent 10% de la population totale
- Leur présence a fortement augmenté au cours des 5 dernières années

Les anciens

- 84% des ménages âgés habitent un logement de 4 pièces et plus et
- 98% des ménages âgés sont concernés par le sous-peuplement
- Un vieillissement de la population qui va s'accroître

Une forte disparité entre les niveaux de vie

- 1 habitant sur 2 au-dessous du revenu médian (en 2018) et 6% de la population sous le seuil de pauvreté (10% en fragilité financière si on ajoute 200€ au seuil de pauvreté)
- une surreprésentation des cadres- 36% à Thorigné-Fouillard contre 18% en France

Accompagner les adolescents et leurs parents



L'évolution des effectifs d'adolescents et des réalités familiales (augmentation des moins de 15 ans, monoparentalité, ...) révèle des besoins spécifiques autour de l'**accompagnement des adolescents** et de leurs parents, et des services proposés aux jeunes de la commune. Les besoins relevant de l'accompagnement du parcours scolaire, des possibilités de mobilisation du réseau professionnel pour la recherche de stage,...sont moins accentués que sur d'autres territoires.



835 adolescents de 11-17 ans, soit **+100** en 5 ans (475 jeunes de 11-14 ans en 2017 et 360 jeunes de 15-17 ans)

140 adolescents vivent dans une **famille monoparentale**

30 adolescents vivent dans un ménage sans adulte en emploi
120 adolescents vivent dans un ménage dont le parent référent est de niveau de diplôme inférieur au bac



Répondre à l'évolution de la structure des ménages



Les évolutions de la structure des ménages révèlent une évolution des besoins en terme de logements pour les petits logements (ménages d'une seule personne) comme pour les grands logements (recompositions familiales, parents séparés accueillant leurs enfants le week-end ou en garde alternée, ...) et des problématiques spécifiques autour de l'isolement résidentiel (**personnes seules, familles monoparentales**)



Une diminution de la taille moyenne des ménages, mais une population qui reste familiale avec **2,4 personnes par logement**

29% des ménages composés d'une seule personne, avec une augmentation des personnes seules en activité (+250 en 5 ans) parmi lesquelles peuvent être inclus les parents séparés



370 petits logements (1 ou 2 pièces), soit 11% du parc des résidences principales

22% des familles sont monoparentales



Prendre en compte la forte disparité des niveaux de vie



La grande disparité des niveaux de vie et les écarts entre les profils des populations interroge la **politique tarifaire** des services de la ville



Un habitant sur deux vit avec moins de **2 202 € par mois** (niveaux de vie médian en 2018)

6% de personnes vivent sous le seuil de pauvreté (< 1063 € par mois), et jusqu'à 10% si l'on augmente ce seuil de 200 €, soit 850 personnes

20% des personnes vivant en **famille monoparentale** vivent sous le seuil de pauvreté



Un niveau de vie médian de 2 258 € par mois pour les couples parentaux, et de **1 514 € pour mois pour les familles monoparentales**

Accompagner le vieillissement de la population



La dynamique de vieillissement de la population montre un enjeu important autour du parcours résidentiel des personnes âgées, avec les problématiques de l'accompagnement de la dépendance, du **soutien à domicile**, du soutien aux aidants et du parcours résidentiel de seniors (offre de logements adaptés, adaptation des logements, mobilité résidentielle, ...)



84% des ménages âgés habitent un logement de **4 pièces ou plus**

Près d'une personne de 60 ans et plus sur quatre vivant à domicile **vit seule** et un effectif attendu à la hausse

Le **sous-peuplement prononcé** concerne quasiment tous les ménages âgés (98%)

Une **diminution attendue de l'aide informelle** dans les prochaines années (augmentation des volumes de populations âgées potentiellement dépendantes plus rapide que celle des aidants potentiels / augmentation de l'activité des seniors générant une moindre disponibilité de ces derniers en journée / augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules)



Des **niveaux de vie** des personnes âgées inférieurs au coût d'accès en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes pour 40% d'entre elles



Un vieillissement de la population appelé à s'accroître avec près de **2 900 personnes âgées de 60 ans et plus en 2032**

Extrait du dossier de création

« La commune de Thorigné-Fouillard a connu une forte croissance démographique dans le sillage du développement de l'agglomération rennaise avec une proximité et une accessibilité forte à la ville centre, voyant sa population multipliée par 9 entre 1968 et 2014. La population communale est de 8463 habitants (population légale de 2016 entrant en vigueur le 1er janvier 2020, INSEE).

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

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

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

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

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



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

Février 2020

8

2.1.2 Le logement en chiffres

En 2019, la commune de Thorigné-Fouillard compte 3660 logements qui sont occupés en moyenne par 1,8 personnes.

Plus de 95% de ces logements sont des résidences principales. La maison individuelle, représente 66,3% de ce parc de logements.

À titre de comparaison, la commune d'Acigné dont les caractéristiques sont proches de celles de Thorigné-Fouillard, se rapprochent de ces tendances en terme de répartition de typologie- 68,7% de logts individuels- et de nombre de personnes par logement-1,7 personne/logt-.

Sur Rennes, la répartition des typologies est toute autre avec une très large part de logements collectifs. En revanche, le nombre d'occupants par logement- 1,6 personne/logt- est également proche de celui de Thorigné-Fouillard ou d'Acigné.

D'après l'Insee, le nombre de personnes qui occupent un logement, est un chiffre qui n'a cessé de diminuer depuis 1990. En France ce chiffre est passé de 2,57 en 1990 à 2,25 en 2011. Ce chiffre est une expression de l'évolution des modes de vie, il traduit le phénomène de décohabitation des enfants, de recomposition des ménages. Il est

traditionnellement plus élevé dans les territoires périurbains que dans les métropoles où les ménages d'1 personne sont souvent plus représentés.

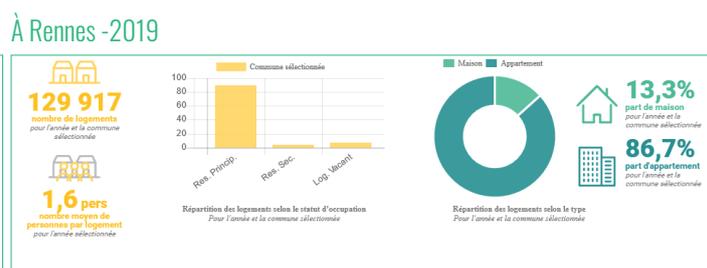
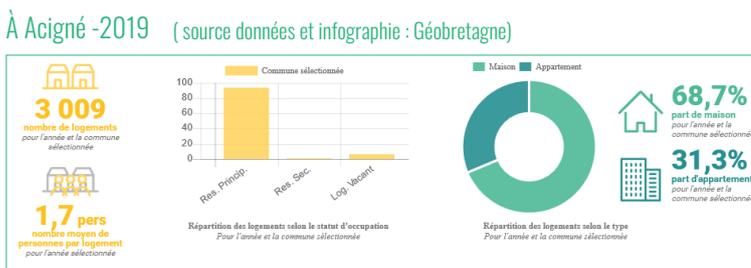
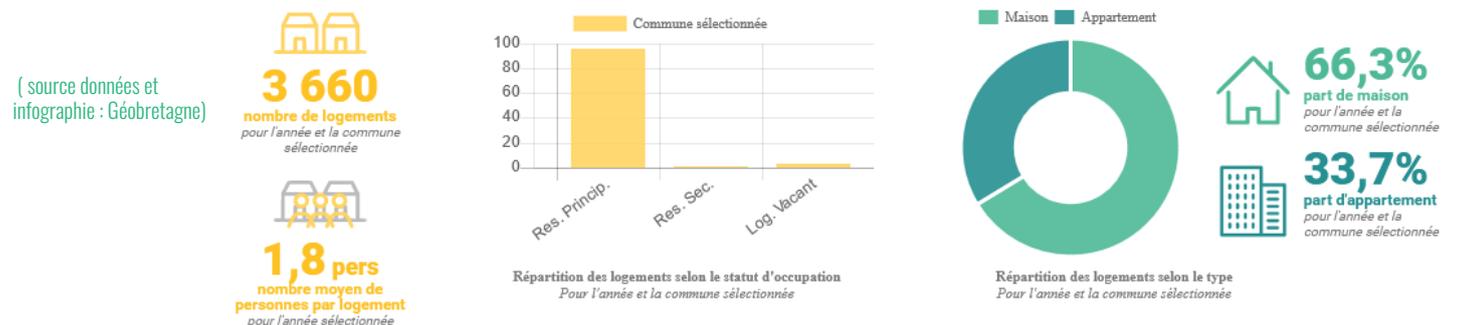
Ces chiffres s'expliquent par l'évolution de la commune qui au travers de ces opérations d'urbanisation successives via la procédure de lotissement et les procédures de ZAC.

Les ZAC ont cependant permis de rééquilibrer les typologies de logements en intégrant largement du logement collectif. La ZAC Centre-ville dont le dossier de réalisation a été approuvé en 2003, comptait 120 logements collectifs et 1650 m² de surface de commerces.

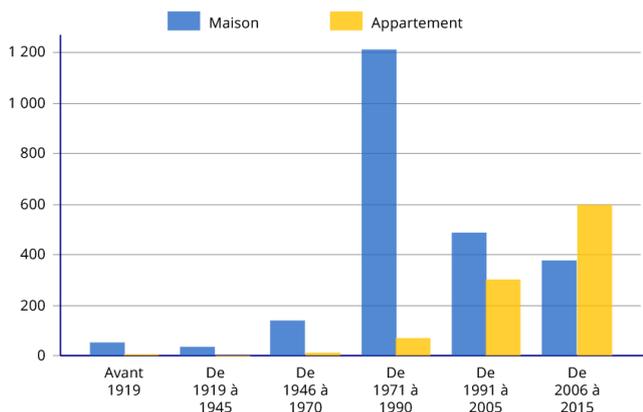
La ZAC de la Vigne créée en 2002 intègre une large part de logements collectifs.

Le logement social

C'est au sein de la ZAC de la Vigne qu'une part importante de logements sociaux a été réalisée sur la commune. Sur les 1095 logements réalisés, 50% sont des logements aidés soit 547 logements sociaux répartis entre du locatif social (PLUS, PLAI), du locatif intermédiaire (PLS) et de l'accession aidée.



Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement en 2019 (source : insee)



À Thorigné- Fouillard en 2019



2.2

DIAGNOSTIC PAYSAGER



2.2.1 Grand paysage - Entre Vilaine et Forêt de Rennes, un territoire communal à double facette.

La commune de Thorigné-Fouillard appartient à l'unité paysagère de « Rennes et ses environs » tout en étant située aux portes des Collines de Saint-Aubin d'Aubigné.

L'unité paysagère de Rennes et ses environs trouvent son unité autour d'une structure de bassin marqué par la présence de la Vilaine qui structure un maillage paysager en étoile.

Thorigné-Fouillard se situe sur les hauteurs de ce bassin et en recul de la vallée de la Vilaine.

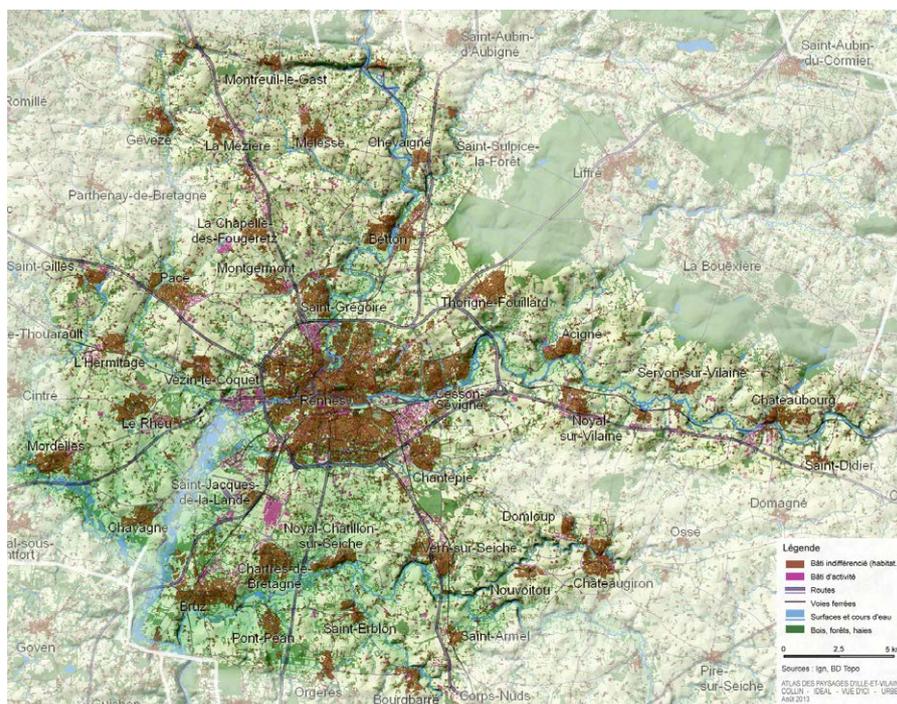
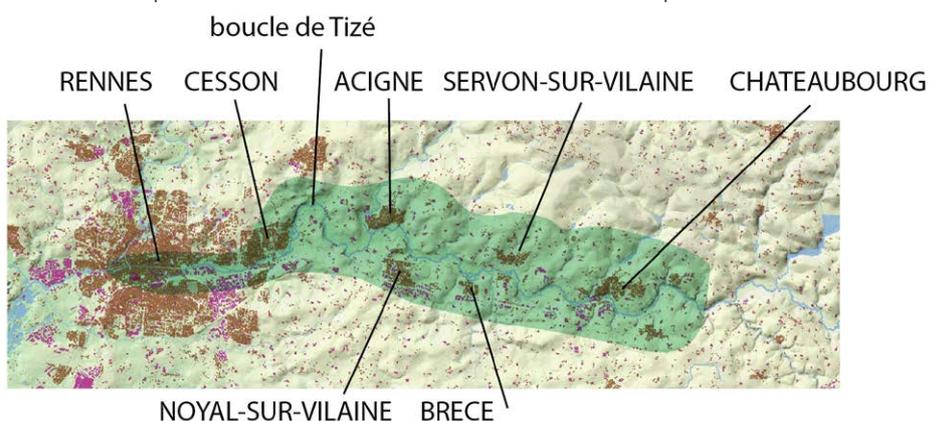
L'eau est donc principalement présente au sud du territoire communal mais absente de sa partie nord où se développe le tissu aggloméré.

Cette position de promontoire est aujourd'hui d'autant plus renforcé par le tracé du contournement Est de la Métropole et l'autoroute des Estuaires. La commune a donc comme particularité d'avoir un territoire scindé de part et d'autre de ce contournement routier.

Aux portes des Collines d'Aubigné, Thorigné-Fouillard est largement marqué par la présence de la Forêt de Rennes qui trace la limite nord du territoire communal.

Extrait de l'Atlas des Paysages :

Certains seuils de perception sont donnés par les éléments de nature. Au nord-est, les reliefs et la présence des grandes masses boisées marquent le passage à un paysage différent, ce que l'on ressent également vers le nord, avec le coteau de Vignoc. Au sud, les reliefs des plissements et les vallées de la Vilaine et du Meu, de Bruz à Mordelles, sont également bien lisibles et dessinent une limite sensible au territoire de l'agglomération. Cependant, la définition de l'unité de paysage repose sur un critère d'urbanisation incluant l'agglomération de Rennes proprement dite (note) et les secteurs non agglomérés mais aux caractères néanmoins urbains qui l'entourent. **La limite avec les unités voisines n'a pas de caractère brutal. Le concept de « ville-archipel » a au contraire permis de maintenir d'importantes continuités de paysages agro-naturels au sein même de l'espace urbanisé, dont la présence est sensible jusqu'aux portes de la ville-centre. Le contour de l'unité paysagère traduit la perception de densité urbaine dans le contexte agro-naturel, en particulier le long de certains axes : la vallée de la Vilaine en amont de Rennes doublée par la RN 157, la vallée de la Seiche au sud, la RD 137 au nord-ouest. La vallée de l'Ille au nord fait l'objet d'une unité paysagère spécifique intégrée au canal d'Ille et Rance, de même que la Vilaine en aval de Rennes.**



source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

Thorné-Fouillard dans le Grand Paysage

Forêt de R

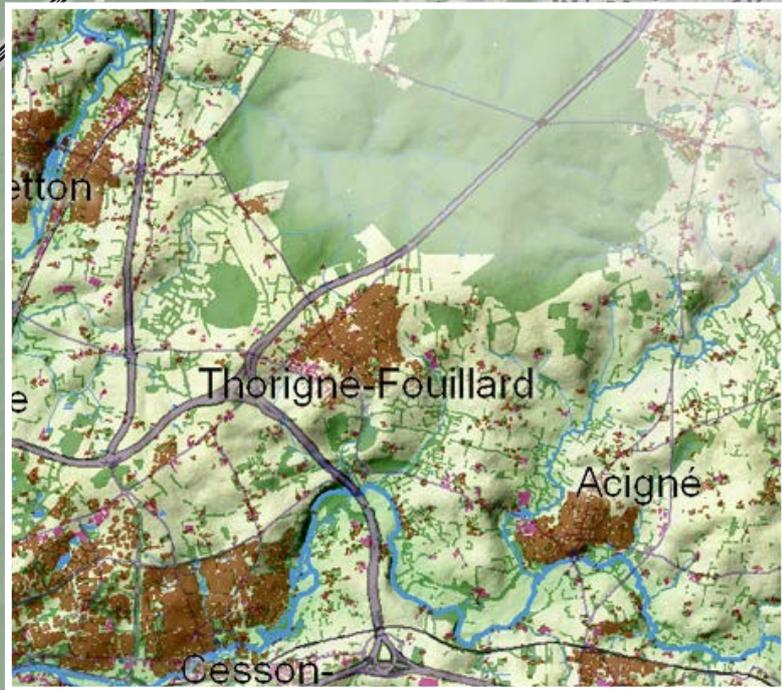


Thorné-Fouillard Zac multisites

Ech : 1/25000 ème

ennes

Forêt
de Rennes



Encadré par la Forêt et la Vilaine, le territoire de Thorigné-Fouillard, issu de la fusion des deux communes de Thorigné au sud et de Fouillard au nord, est aujourd'hui marqué par la présence d'infrastructures routières massives.

Entre Thorigné-Fouillard et Acigné, perdure un parcellaire agricole maillé de bocage.

La présence de l'eau, aux boucles de Tizé, offre un paysage de vallée encaissée et boisée qui marque la limite communale sud.

Au-delà, plus au nord, l'eau à l'état naturel, est absente.

Acigné

0 500 1000 1500 2000 m

source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

(source données et infographie : Géobretagne)

2.2.2 La trame verte dans la ville

La commune de Thorigné-Fouillard, dans son tissu urbain a préservé une partie de son patrimoine arboré qui est devenu le support de liaisons piétonnes.

Cette trame verte dans la ville est particulièrement lisible dans une orientation nord-sud, notamment à l'Est du tissu urbain, mais quasi-absente dans le sens est-ouest.



0

250

500

750

1000 m

THORIGNÉ-FOUILLARD

ZAC MULTISITES

Ech : 1/7500ème



Source : Rennes métropole - mise en forme Agence Univers

2.2.3 Éléments de repères du paysage local



Le **bourg historique de Thorigné-Fouillard** se situe sur un promontoire par rapport au sud de la commune.

Cette variation altimétrique est assez **lisible depuis la rue René Laennec** qui relie la ZAC de la Vigne via une continuité circulée puis visuelle au coeur de bourg.



À la jonction de l'avenue Pierre Galéry, un paysage de bocage qui s'ouvre sur la Réauté





La rue Nationale, axe rectiligne, ancienne route de la forêt et limite spontanée de l'urbanisation à l'Ouest de l'enveloppe urbaine.

Elle dissimule un paysage précieux préservé fait de bocage et de prairie, une respiration inattendue entre A84 et urbanisation.





De l'ancienne polarité de Fouillard à la rue Duguesclin, la trame d'un habitat ancien populaire se lit encore. Des fermes anciennes, de bâtiments en long, des façades qui tournent le dos à la rue, une architecture de pignons.

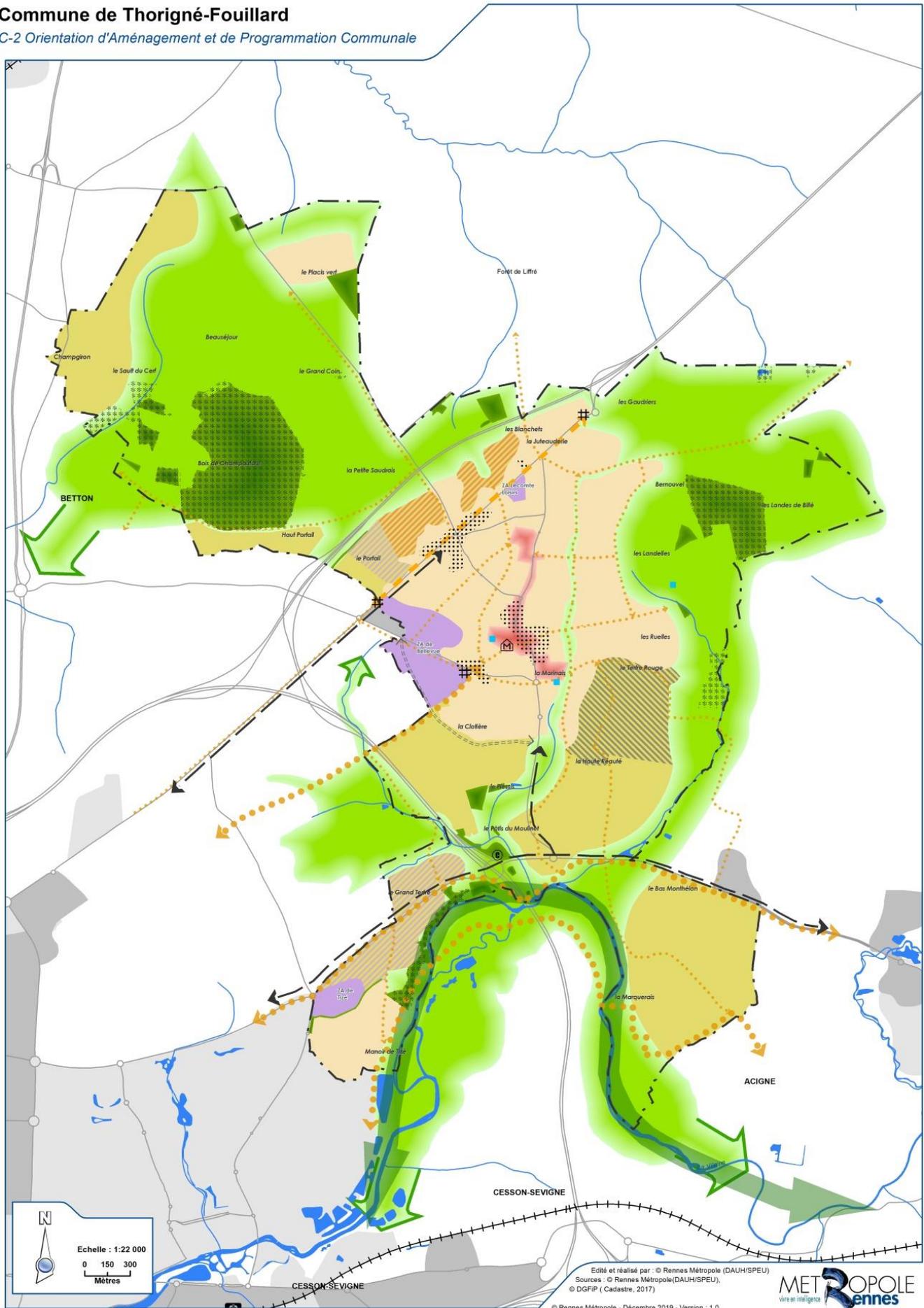


2.3

DIAGNOSTIC URBAIN

Commune de Thorigné-Fouillard

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



2.3.1 Une histoire ancienne reliée à la forêt

La fusion des communes de Fouillard et de Thorigné-sur-Vilaine n'a que 40 ans (4 décembre 1981) mais le fonctionnement commun des deux communes était ancré bien avant cette date, depuis 1866.

Fouillard, historiquement situé sur un axe majeur entre Rennes et la Forêt, était un commune prospère autour de l'industrie du bois et de tous les produits issus de l'agriculture et de la forêt. Une ligne de chemin de fer a même été réalisée et a fonctionné de 1900 à 1950.

Thorigné-sur-Vilaine, situé en retrait des grands axes de circulations est resté cependant le bourg le plus important, marqué par la présence d'une église monumentale, détruite en 1900 puis reconstruite en 1901.



Thorigné-sur-Vilaine - source : Delcampe



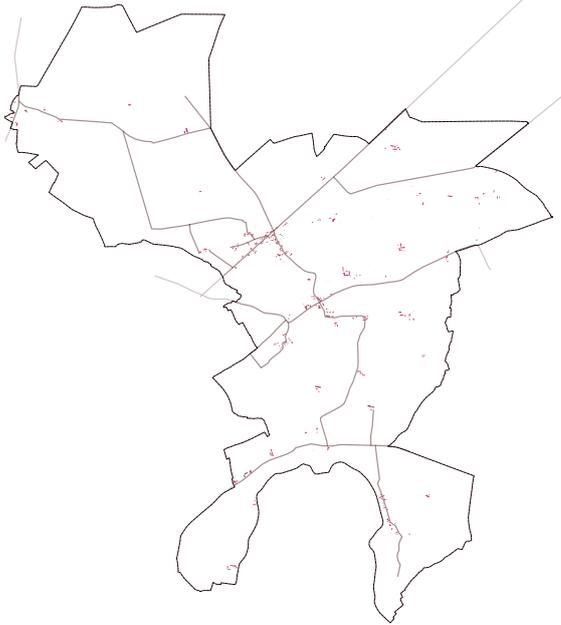
3658 Environs de Rennes - Fouillard-Thorigné. — La Grande route de Rennes à Fougères

source : Delcampe

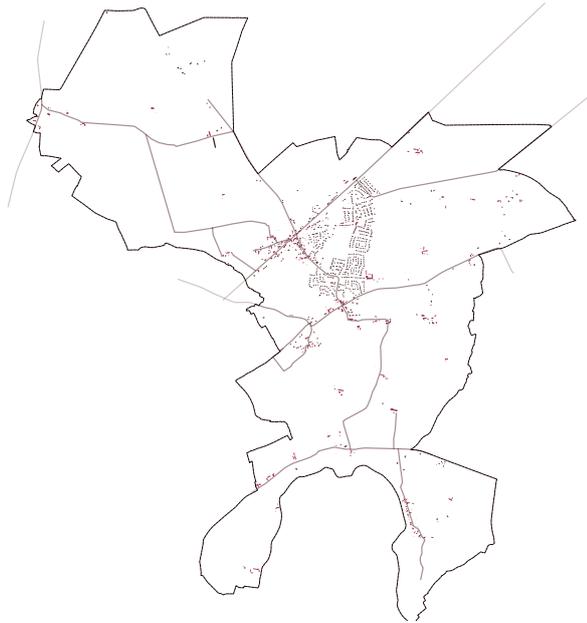
En 2019, la population communale a atteint 8575 habitants et le nombre de logements est de 3660 dont 3517 en résidences principales, soit + 237 résidences principales en 3 ans et un rythme de 79 logements/an. On a donc assisté à un ralentissement du rythme des constructions.

Evolution de l'urbanisation depuis 1965

1965



1979



1999



2009



2020



2.3.2 Évolution du tissu urbain et documents de cadrage

Malgré une diversification progressive de son tissu urbain depuis les 30 dernières années, Thorigné-Fouillard reste une commune au profil résidentiel, marqué par une large part d'habitat individuel.

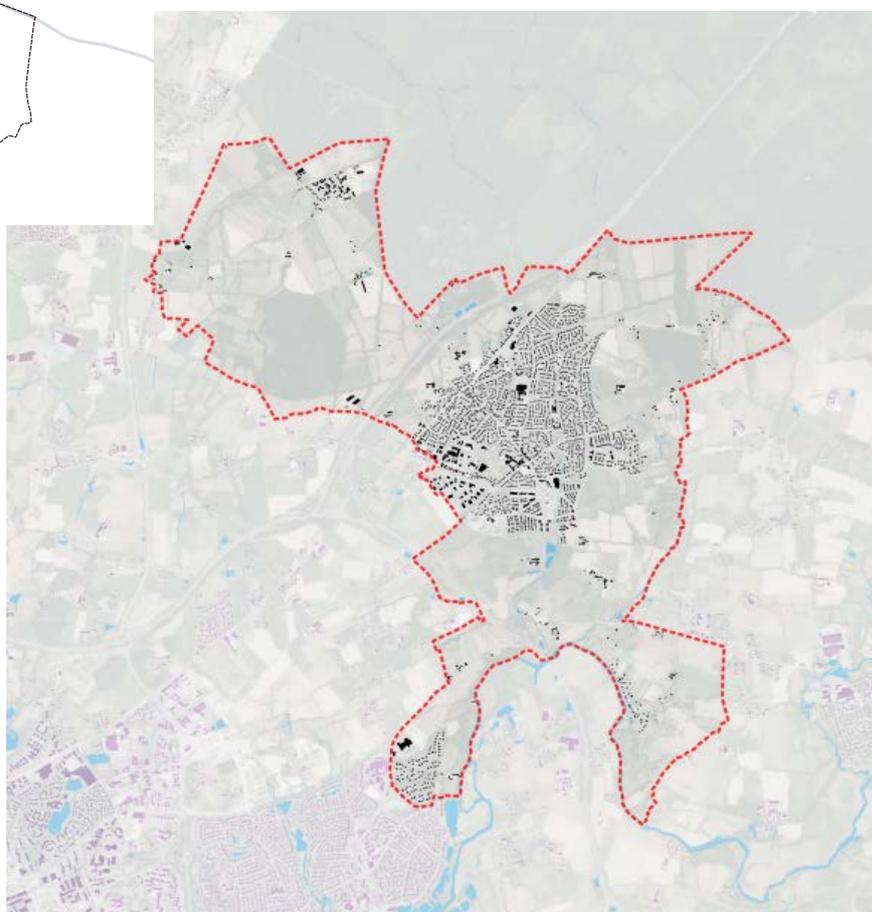
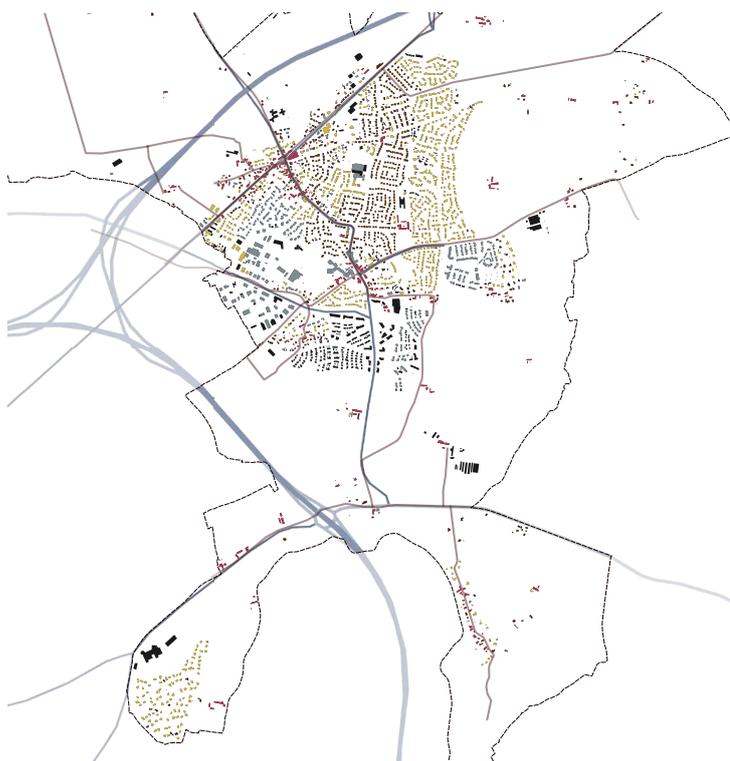
En 2019, sur les 3517 résidences principales, 1957 logements ont 5 pièces ou plus, soit 55,60% du parc de logements.

Sur l'ensemble de 3660 logements, 2419 logements

sont des maisons soit 66,10%.

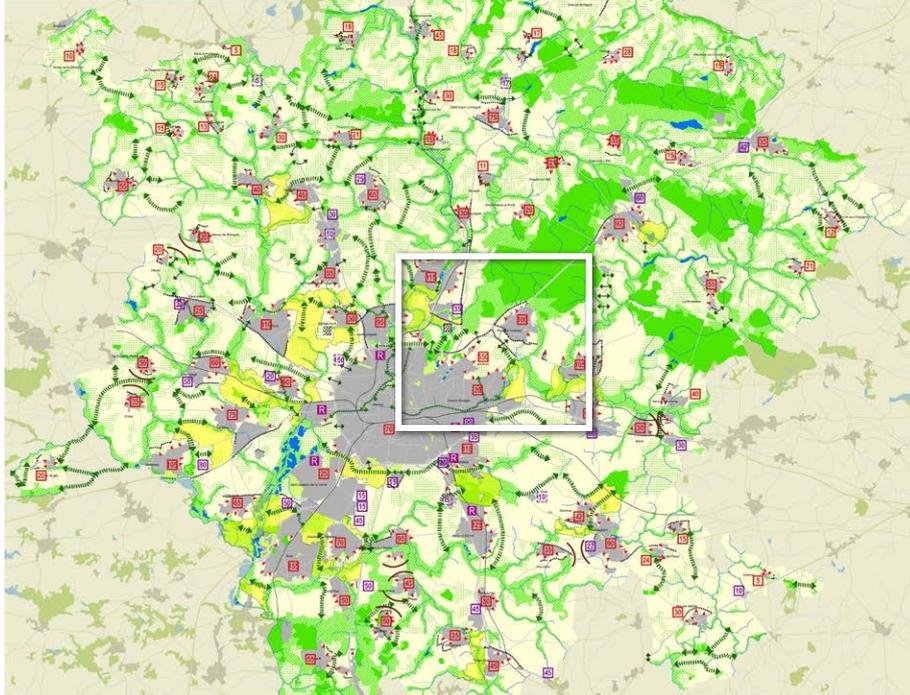
À titre de comparaison, dans la commune voisine de Cesson-Sévigné qui compte 9 137 logements, 48,9 % sont des maisons. Saint-Grégoire, autre commune proche, cette proportion est de 58,8% pour un total de 4566 logements.

À Acigné, pour un parc de 3009 logements, la part de logements individuels est de 68,6%.



- Préserver la grande armature écologique**
 - Forêts et grands espaces naturels
 - Forêts de vallée et grandes laïsons naturelles
- Assurer le développement urbain en économisant l'espace**
 - Espaces urbanisés et zones d'activités
 - Parcs urbains et golf
 - Espaces à dominante agricole et naturelle
 - Directions d'urbanisation
- Favoriser la fonctionnalité écologique**
 - Perméabilité écologique à encourager
 - Corridors naturels à favoriser en espace urbain
 - Principe de connexion écologique à assurer
 - Franchissements écologiques à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)
- Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne**
 - Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes
 - Limites des zones de développement à respecter (noyaux, talus, ligne de crête ou talus urbains)
 - Espaces de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (jocoréennes urbaines)
- Infrastructures à réaliser**
 - Site d'enfouissement des déchets à réaliser
 - Site éventuel de traitement des déchets
- Hors Pays de Rennes**
 - Zones basses (habitat et activités)
 - Eau
 - Forêt

Soumis à l'approbation du Comité syndical le 22 octobre 2019



Le Pays de Rennes

4 EPCI

76 communes

557 000 habitants (en 2020)

Document graphique n°1
Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

Préserver la grande armature écologique

- Forêts et grands espaces naturels
- Forêts de vallée et grandes laïsons naturelles à contourner

Favoriser la fonctionnalité écologique

- Perméabilité écologique à encourager
- Corridors naturels à favoriser en espace urbain
- Principe de connexion écologique à assurer
- Franchissements écologiques à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)

Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne

- Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes
- Limites des zones de développement à respecter (noyaux, talus, ligne de crête ou talus urbains)
- Espaces de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (jocoréennes urbaines)

Assurer le développement urbain en économisant l'espace

- Espaces urbanisés et zones d'activités
- Parcs urbains et golf
- Espaces à dominante agricole et naturelle
- Directions d'urbanisation
- Potentialité d'urbanisation communale maximum (en hectares)
- Nouvelle zone de développement économique
- Zone conditionnelle de développement économique
- Stades privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité

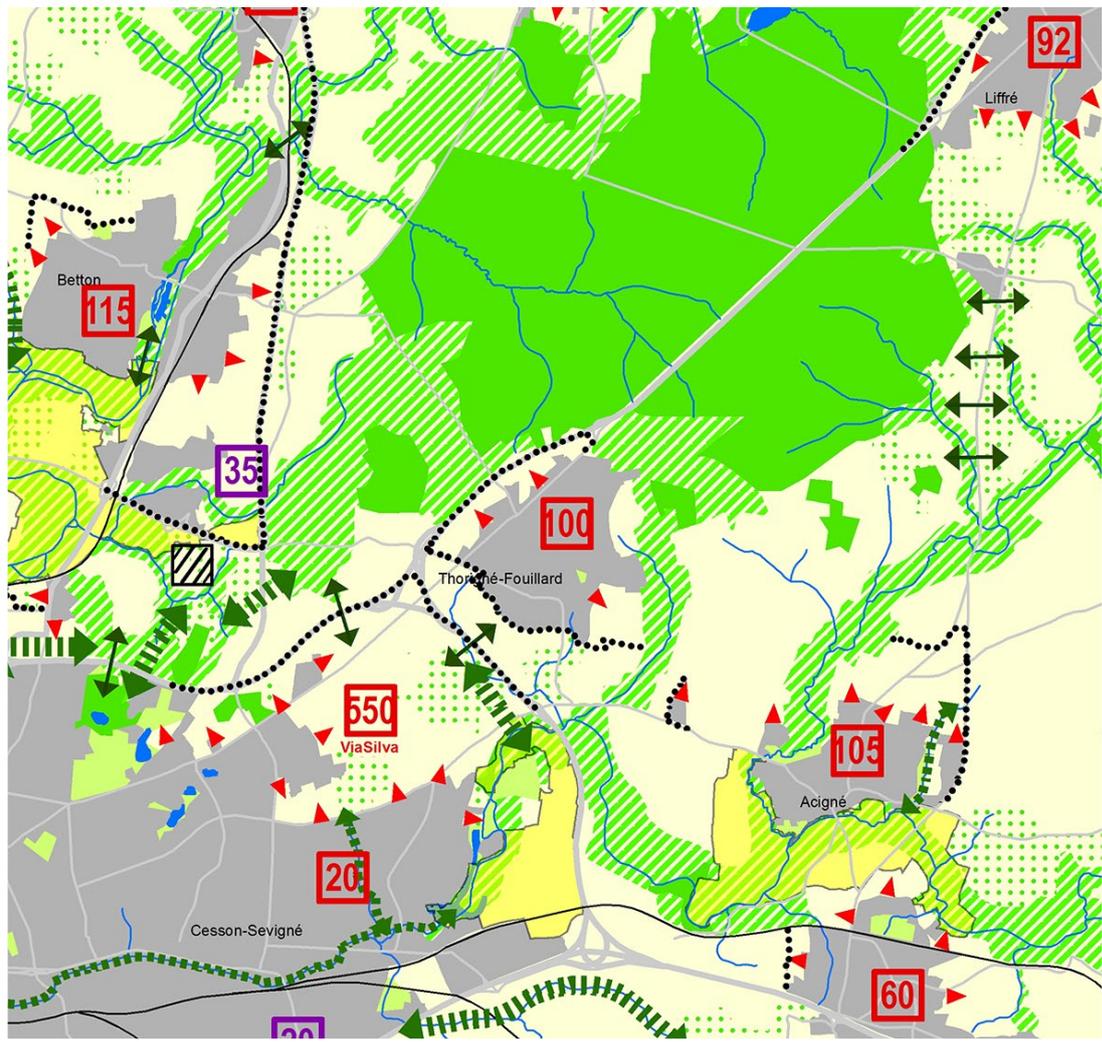
Infrastructures à réaliser

- Site d'enfouissement des déchets à réaliser
- Site éventuel de traitement des déchets

Hors Pays de Rennes

- Zones basses (habitat et activités)
- Eau
- Forêt

Soumis à l'approbation du Comité syndical le 22 octobre 2019

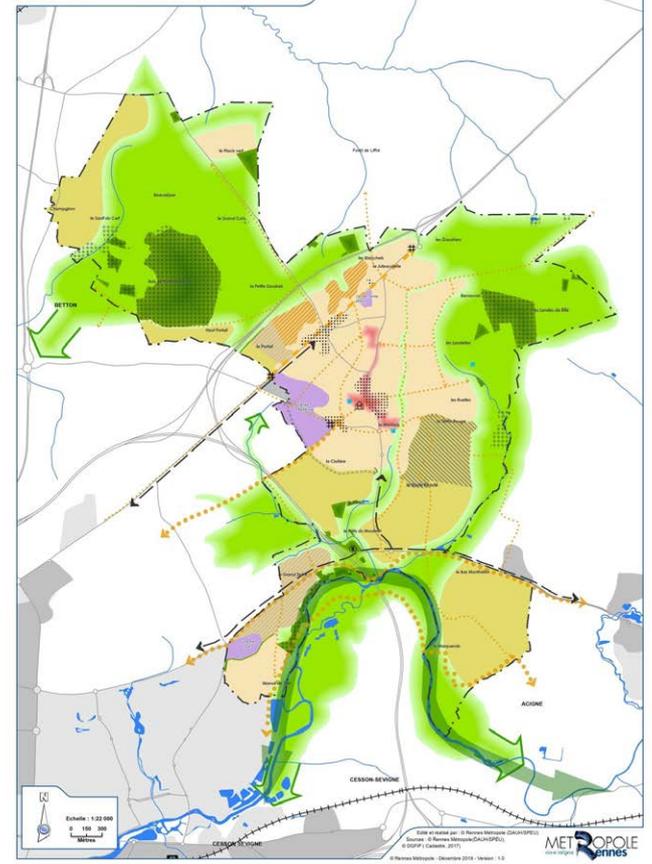


OAP Communale

Thorigné-Fouillard



Commune de Thorigné-Fouillard
C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Communes Pôles de proximité SRU – Thorigné-Fouillard

Données générales			
	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	8 012	8 584	+ 1.2 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.53	2.37	- 6.4 %
Indice de jeunesse	1.42	1.15	- 19.2 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen /an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3 251	3 558	+ 1.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	425	520	+ 2.9 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	13.1 %	14.6 %	-

(Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar)

Données habitat		
Livraisons de logements sur la période 2015-2022 (Sources : AGAPEO, SITADEL consolidé AUDIAR)		
Objectifs contractualisés sur la période du PLH 2015-2022 : 720		
Logements livrés sur la période 2015-2022 : 623		
- Dont logements locatifs aidés : 15 %		
Profil de la commune		
- Zone B1		
- Zone 3		
- Densité minimum du PLH en extension urbaine : 35 logements /ha		
- Densité minimum du PLH en renouvellement urbain : 41 logements /ha		
Objectif de production pour le PLH 2023-2028		
Production globale : 552		
Production annuelle moyenne : 92		
Déclinaison programmatique pour les futures opérations conventionnées		
Locatif social	25 %	PLUS – PLAI
Accession sociale	15 %	BRS
Produits encadrés	20 %	Produits locatifs encadrés Produits d'accession encadrés
Produits libres	40 %	Promotion immobilière Lots libres

Les documents d'urbanisme en vigueur

Les documents de références de Thorigné-Fouillard

Le SCoT du Pays de Rennes.

Parmi les 76 communes que compte le territoire du Pays de Rennes, Thorigné-Fouillard est classé « **pôle de proximité** » : « ils complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Le SCoT propose qu'ils puissent accueillir une croissance démographique, leur permettant de maintenir et développer leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de leurs habitants. »

L'indication de la densité de logements à respecter : pour Thorigné-Fouillard : **25 logts/ha moyen.**

Le SCoT, identifie également un potentiel de terrains

urbanisables, repérés avant 2019 et avant la loi Résilience du 22 août 2021.

Les principaux « réservoirs » d'extension ciblés sont le site de la Réauté à l'Est et le secteur de Blanchets-Portail (dernier secteur identifié de Via Silva) à l'Ouest.

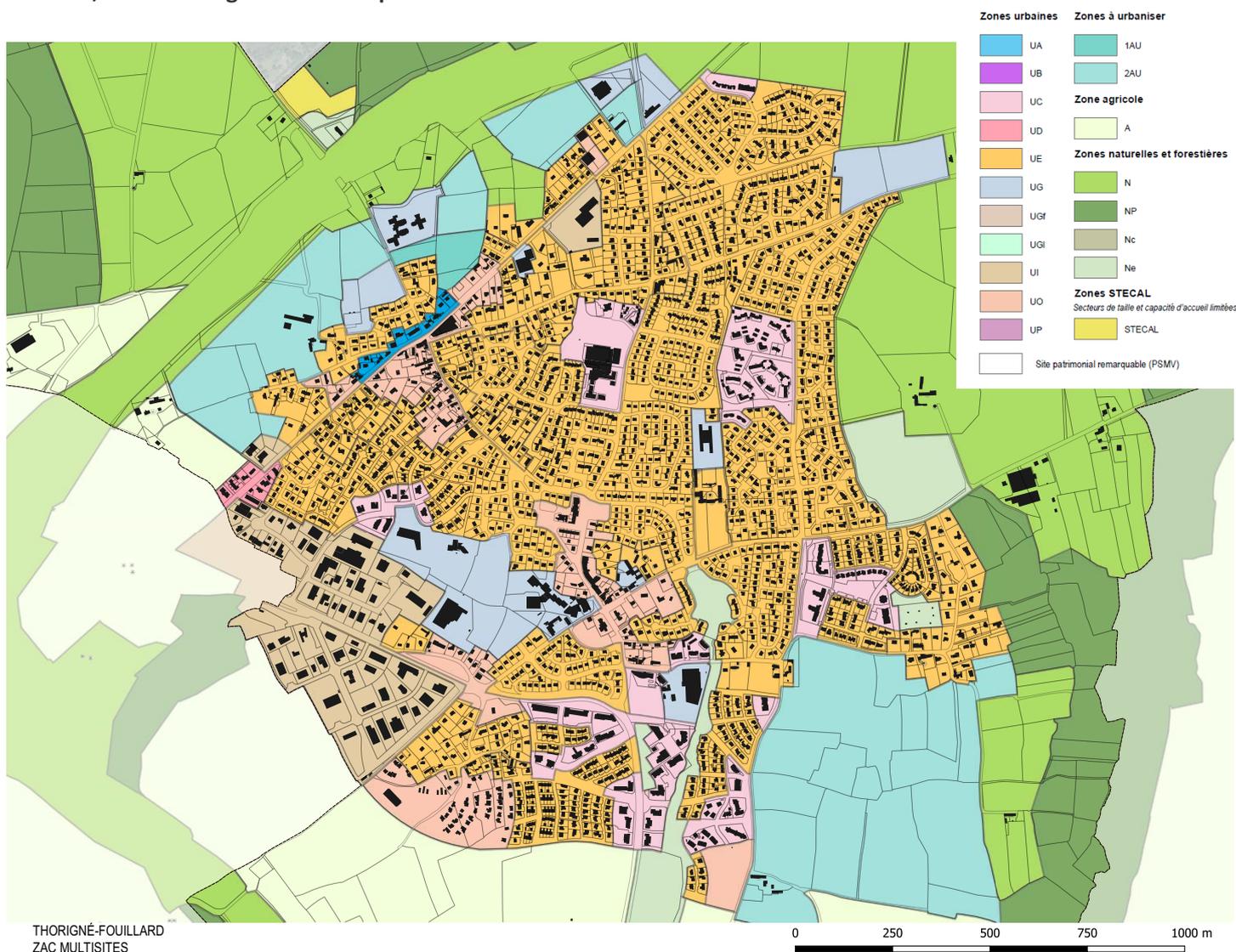
Ces secteurs d'extension sont, depuis ces orientations, à questionner dans un contexte de sobriété foncière et de renouvellement urbain accentué.

Le PLH de Rennes Métropole est en application depuis 2015. Il aurait dû se renouveler en 2020 et a finalement été prolongé jusqu'en 2022.

En lien avec l'armature urbaine du SCoT, le PLH a ciblé pour Thorigné-Fouillard une production moyenne annuelle de 90 logements soit 540 jusqu'en 2020 ou 720 jusqu'en 2022.

A Thorigné-Fouillard, la ZAC de la Vigne a participé à cette création de logements mais également plusieurs opérations de constructions récentes dans le diffus.

Le nouveau PLH de Rennes Métropole 2023-2028 a été approuvé le 21 décembre 2023. Thorigné-Fouillard y est référencé comme Pôle de proximité intermédiaire avec un objectif de production de 92 logements par an.



VIA SILVA - un projet urbain réinterrogé à la lumière de la résilience

Le projet de Via Silva, Ecocité, engagé depuis le début des années 2000, se compose de plusieurs secteurs dont initialement un secteur nommé Blanchet-Portail, dernière phase du projet d'ensemble de Via Silva, sur la commune de Thorigné-Fouillard.

Les plans de 2013 font apparaître ce secteur.

Depuis cependant le projet urbain de Via Silva a largement évolué et a fait l'objet d'évaluation.

Initialement l'emprise de Via Silva portait sur 650ha.

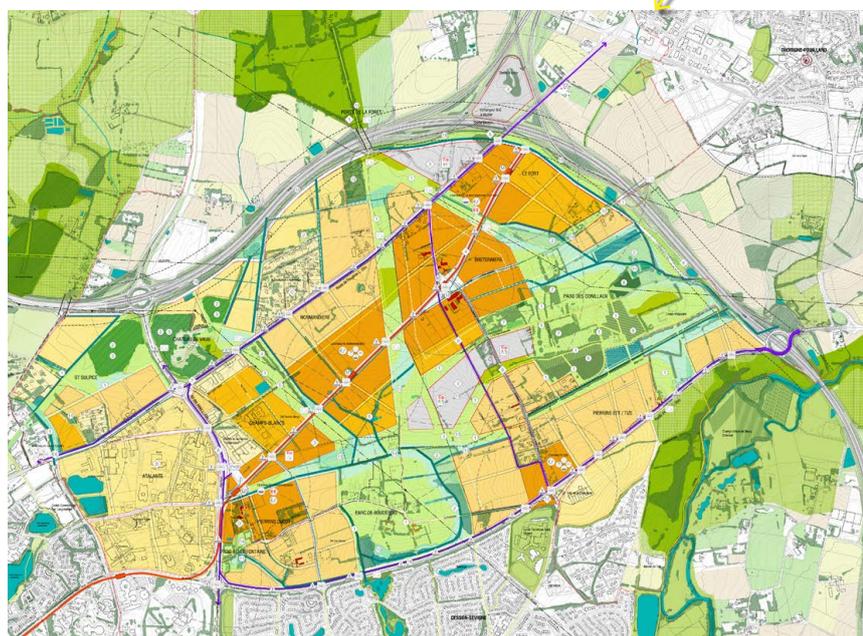
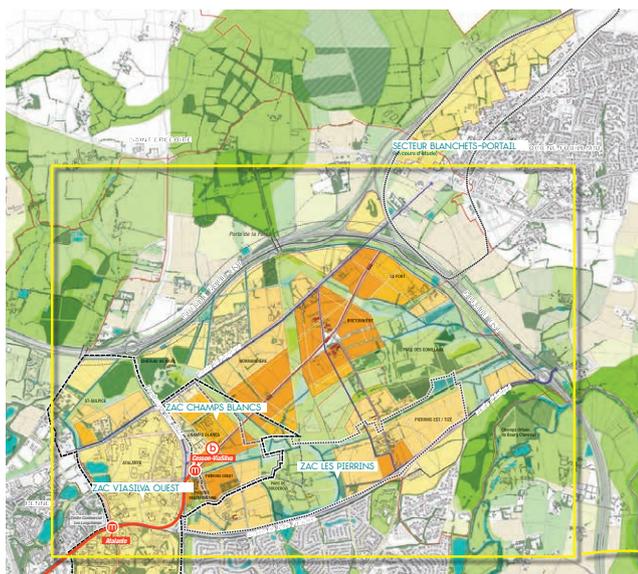
En 2022, le périmètre est finalement de 225 ha. Cette réduction s'est faite progressivement au fil des années, des politiques d'aménagement et de la pratique. Ces 225 ha se répartissent en 3 grands secteurs : Via Silva Les Pierrins, Via Silva Atalante et la Porte de Tizé.

La rocade nord et la rocade Est seront donc les limites de Via Silva. Le secteur Blanchets Portail n'est donc plus d'actualité dans le cadre de Via Silva.

Ce secteur situé en second rideau de l'urbanisation qui s'est développée le long de la rue Nationale, est encore bien conservé.

Le parcellaire y est découpé et marqué par un maillage bocager préservé. Quelques anciennes fermes sont localisées très en retrait de la rue Nationale.

En décembre 2022, la commune de Thorigné-Fouillard annonce se retirer de la SPLA Via Silva, structure juridique porteuse du projet Via Silva. Le secteur "Blanchet-Portail" sort, de fait, du périmètre de Via Silva. Le devenir de ce secteur relève, depuis cette date, de l'initiative communale.



PLAN DIRECTEUR

ESPACES URBAINS	
Centralités de quartier	Autre secteurs d'urbanisation (habitat / activités / équipements)
Secteurs de renouvellement urbain	Secteurs urbains existants
TRANSPORTS EN COMMUN	
MÉTRO ligne b	Bus à haut niveau de service
ÉLÉMENTS PAYSAGERS	
Grand ensemble naturel et zone de connexion biologique	Espace vert structurant et zone de loisirs
Espace vert au long de la rocade	Trame bocagère principale
Parcelle agricole extensive en rotation	Avies naturels majeurs à protéger et à renforcer
Prairie temporaire	Prairie permanente
STRUCTURE VÉGÉTALE EXISTANTE	
Boisement	Potager
Sol très hydromorphe profond	Boisement de production
Ripisylvies	Verger
Haire bocagère	
STRUCTURE VÉGÉTALE PROJETÉE	
Boisement	Ripisylvies
Prairie «humide»	Prairie «sèche»
Prairie	Espaces publics
RÉSEAUX HYDROLOGIQUES ET ZONES HUMIDES	
Ruisseau et bassin de rétention existants	Ruisseau et bassin de rétention projetés
Réseau primaire existant	Réseau secondaire

2.3.3 Les formes urbaines

Thorigné-Fouillard s'est construit sur un modèle de développement d'un habitat principalement individuel. Le tissu urbain développé s'est construit sur un réseau viaire constitué de quelques axes structurants à partir desquels sont reliées des voies de dessertes.

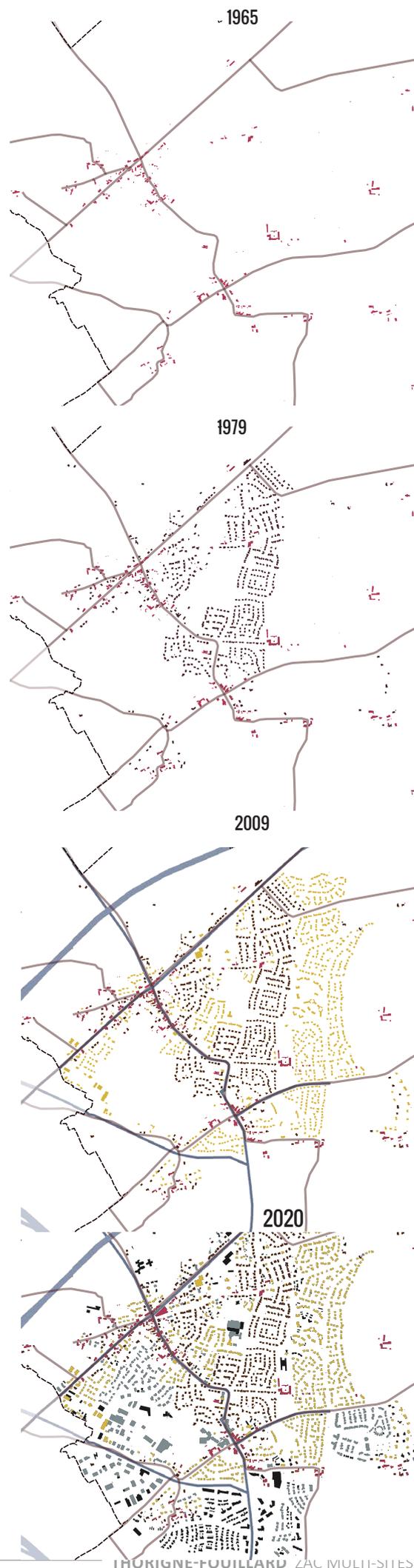
Au milieu du 20ème siècle, la polarité de Fouillard reste la plus structurée autour d'un habitat de bourg réparti le long des axes déjà structurants que sont la rue Nationale - la grande route de Rennes à Fougères - et la rue Duguesclin.



L'habitat y prend des formes modestes, les bâtiments de commerces situés au intersection s'affirment par des structures plus importantes.

Il reste finalement peu de bâtiments témoins de cette période de la commune.

Plus que les formes bâties c'est le parcellaire, imbriqué, irrégulier, qui renseigne sur l'histoire des lieux.



La rue de la Forêt crée dans les années 80 va s'accompagner du développement de l'urbanisation le long de cet axe, placé en retrait de la rue Nationale qui a leur de la pleine expansion de l'automobile est perçue comme axe de nuisance peu propice au développement de l'habitat.

Thorigné-Fouillard fait donc le choix de se construire autour de cet axe nord-sud, tracé depuis la centralité de Thorigné-sur-Vilaine et ralliant la rue Nationale à son extrémité Nord-Est.

Sur cette période se développe un habitat pavillonnaire de première génération :

un habitat non mitoyen, centré sur la parcelle et implanté en retrait des voiries.

Entre 1980 et 2010, la réalisation de l'A84 a incité la commune à se développer à nouveau à proximité de la rue Nationale, dont le trafic a été largement diminué après la réalisation de l'autoroute.

Thorigné-Fouillard s'est donc peu à peu tourné vers son ancienne polarité de Fouillard mais s'est en parallèle développé également vers l'ouest.

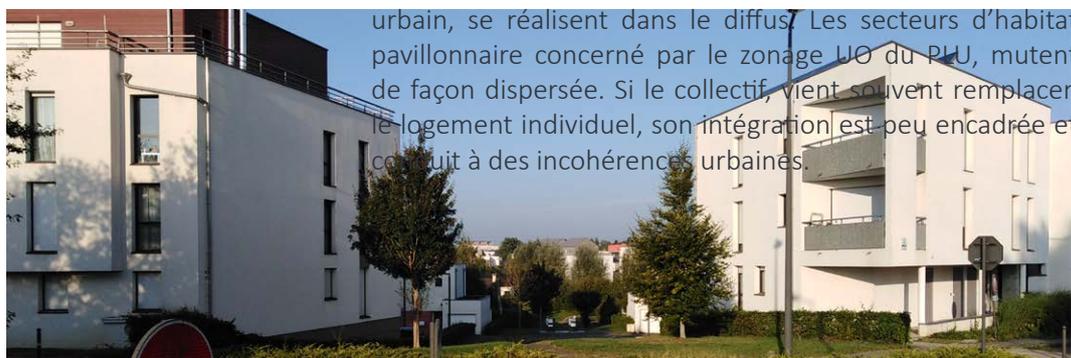
L'axe contemporain de la rue de la Forêt s'est donc constitué comme un axe structurant pour le développement de l'urbanisation.

C'est ainsi qu'entre 1980 et 2000, qu'une seconde génération d'habitat se développe, elle a encore principalement la forme individuelle avec quelques logements collectifs. Cette période correspond à la réalisation de la ZAC du Tertre Rouge qui mêle habitat individuel libre et habitat individuel groupé.

Depuis le début des années 2000, la ZAC de la Vigne a largement façonnée l'entrée de ville sud. Si l'identité résidentielle de la commune s'affirme, une diversité de formes urbaines s'y illustrent. Le logement individuel reste une composante du tissu urbain mais la part de logements individuels denses et la part de logements collectifs est plus représentée.

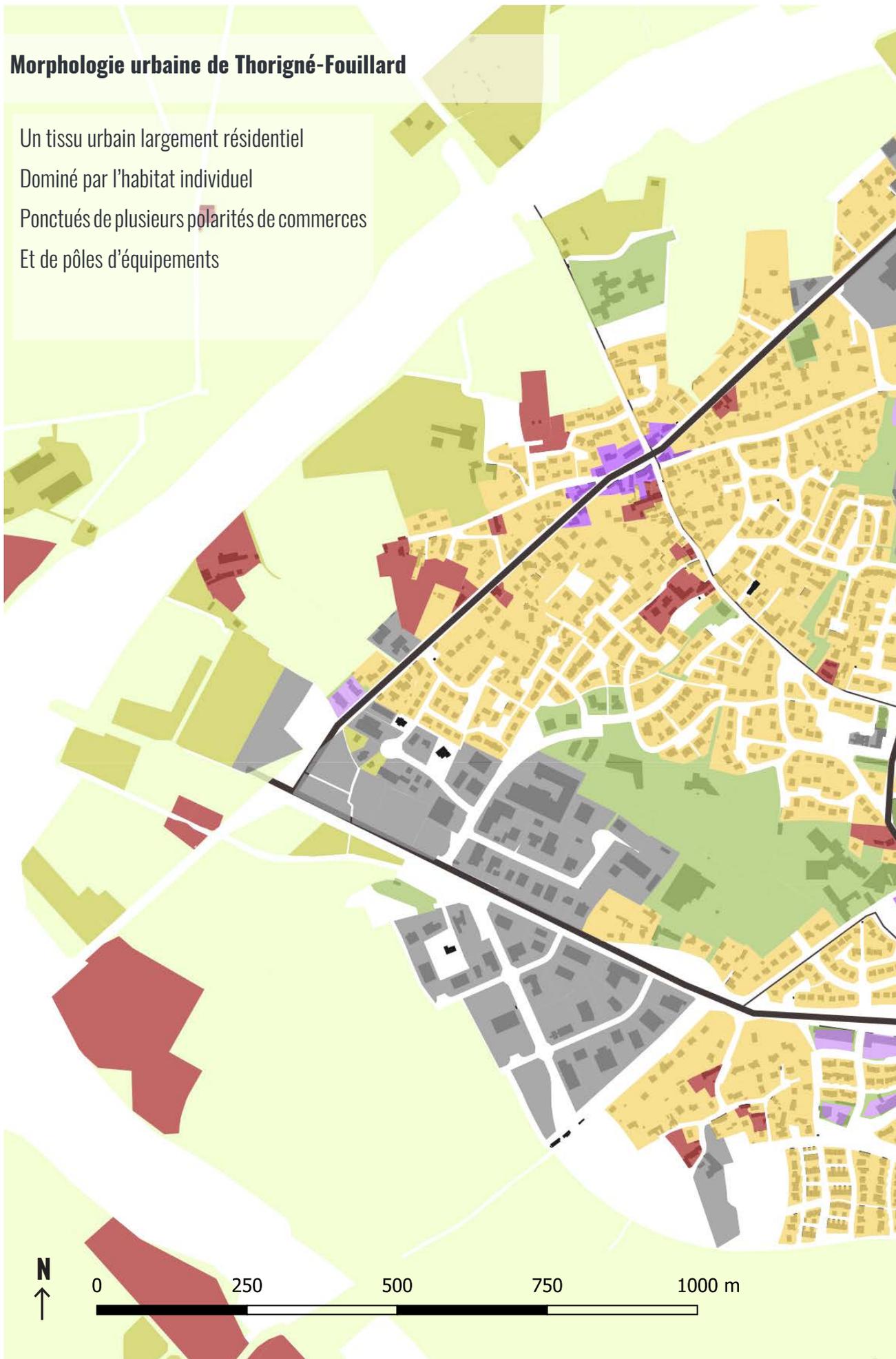


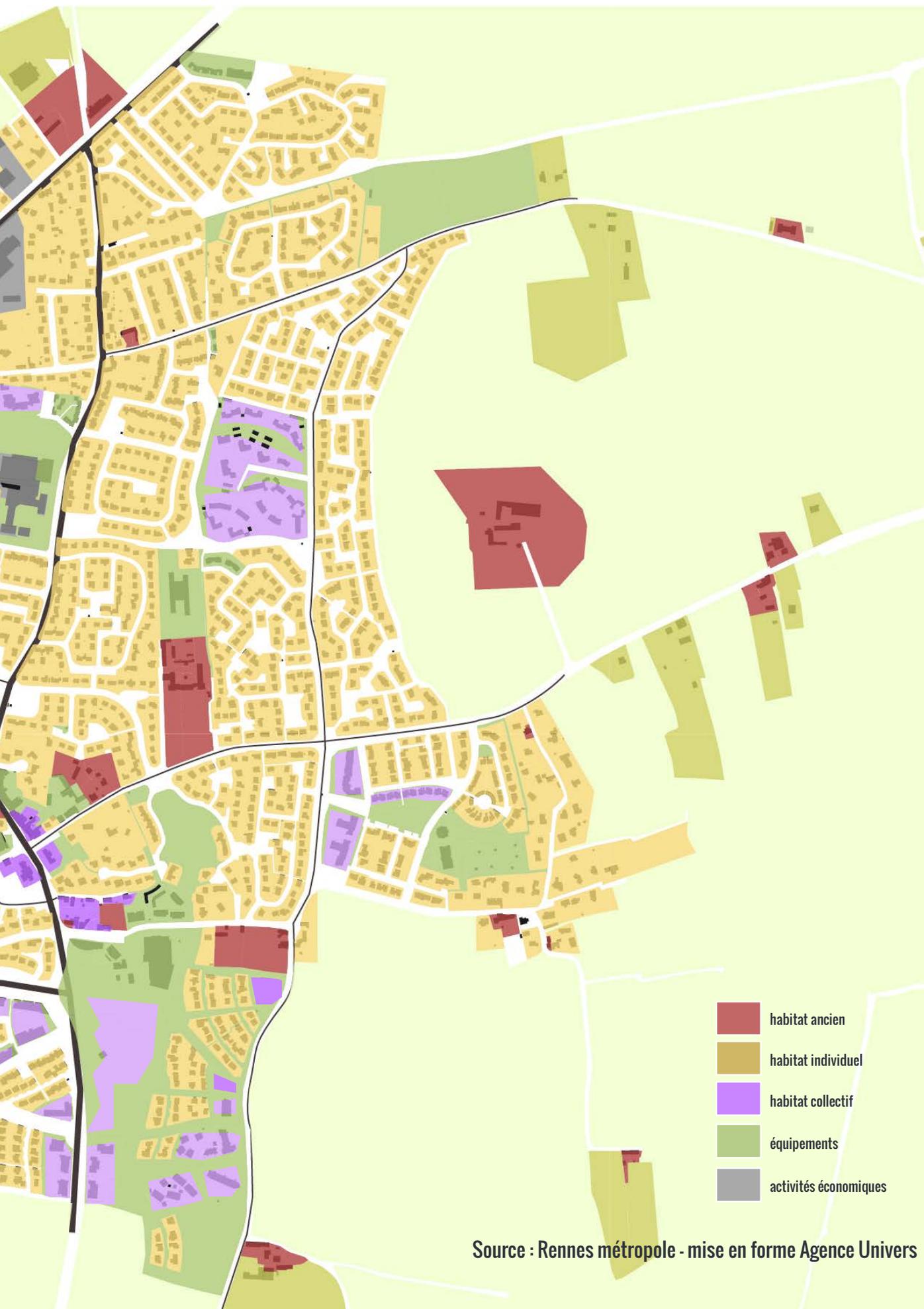
Aujourd'hui les principales mutations en renouvellement urbain, se réalisent dans le diffus. Les secteurs d'habitat pavillonnaire concerné par le zonage UO du PLU, mutent de façon dispersée. Si le collectif, vient souvent remplacer, le logement individuel, son intégration est peu encadrée et conduit à des incohérences urbaines.



Morphologie urbaine de Thorigné-Fouillard

Un tissu urbain largement résidentiel
Dominé par l'habitat individuel
Ponctué de plusieurs polarités de commerces
Et de pôles d'équipements





Source : Rennes métropole - mise en forme Agence Univers

2.3.4 Les équipements

Thorigné-Fouillard, commune de 8575 habitants en 2019, disposent de nombreux équipements accessibles dans son tissu aggloméré.

Les équipements scolaires, équipements culturels, équipements sportifs sont rassemblés dans le coeur urbain :

- dans le centre-historique aux abords de la Mairie
- dans la ZAC de la Vigne
- dans le secteur du Bocage
- au nord de la rue Nationale

La commune s'est dotée d'équipements au fil de son histoire et de ses opérations d'aménagements.

3 catégories d'équipements sont représentées sur la commune :

- Les équipements d'enseignement dédiés à l'enfance ainsi que les équipements petite enfance
- Les équipements culturels
- Les équipements sportifs

Les équipements petite-enfance et enfance

1 multi-accueil « Brindille» qui accueille 40 enfants de 0 à 3 ans

1 groupe scolaire public, de la maternelle au CM2, composé de deux entités selon les âges : Les Prés Verts et les Grands Prés Verts

1 Groupe scolaire privé, de la maternelle au CM2, l'école Ste Anne

Les équipements culturels

La médiathèque Alfred Jarry

L'Éclat

La Salle Artistique de la Morinais

Le domaine de Tizé

Plusieurs autres salles dédiées aux associations et aux habitants : Les salles polyvalentes des groupes scolaires, la maison de la Jutauderie, l'espace René Cassin, La salle Glenmor, la salle Sophie Germain, la maison de la Chénais

Ces équipements culturels accueillent, pour certains, des événements réguliers :

- Le festival des Arts de la Marionnette, qui existe de puis 1994 et perpétue l'art de la marionnette sur le territoire de la commune et aux alentours
- Instants d'Histoire, festival de contes pour petits et grands en place depuis quelques années
- Photofolie, festival de photographie en place depuis 1992
- Le Salon de Peinture et de Sculpture depuis 1989



L'Éclat - salle de spectacle

Les équipements sportifs

La commune rassemble 6 hauts lieux dédiés à la pratique sportive :

- Le complexe de la Vigne- 3855m² en intérieur
- Le complexe des Longrais- 3205m² en intérieur + terrains de sports extérieurs
- Le Tennis des Blanchets - 1578 m²
- La Salle des Molières 1650m², bientôt remplacé par le complexe des 3 Raquettes qui se localisera à proximité des Blanchets
- La Base de Loisirs de Poprune
- Le CRAPA Allée Schweitzer

La commune de Thorigné-Fouillard compte 80 associations et une maison des associations leur ai dédiée Place du Bocage.

L'ensemble des ces équipements sont accessibles dans un rayon de 2 km environ.



Les Longrais - complexe sportif

Sur cette cartographie, 3 polarités d'équipements «mixtes» se repèrent :

La polarité du coeur de ville qui rassemble :

le groupe scolaire public et la médiathèque et le pôle sportif des Longrais. Cette polarité constitue un ensemble au sein duquel il est possible d'accéder à ces équipements à pied ou en vélo de l'un à l'autre ou en voiture aux limites de cette polarité

La polarité de la Vigne

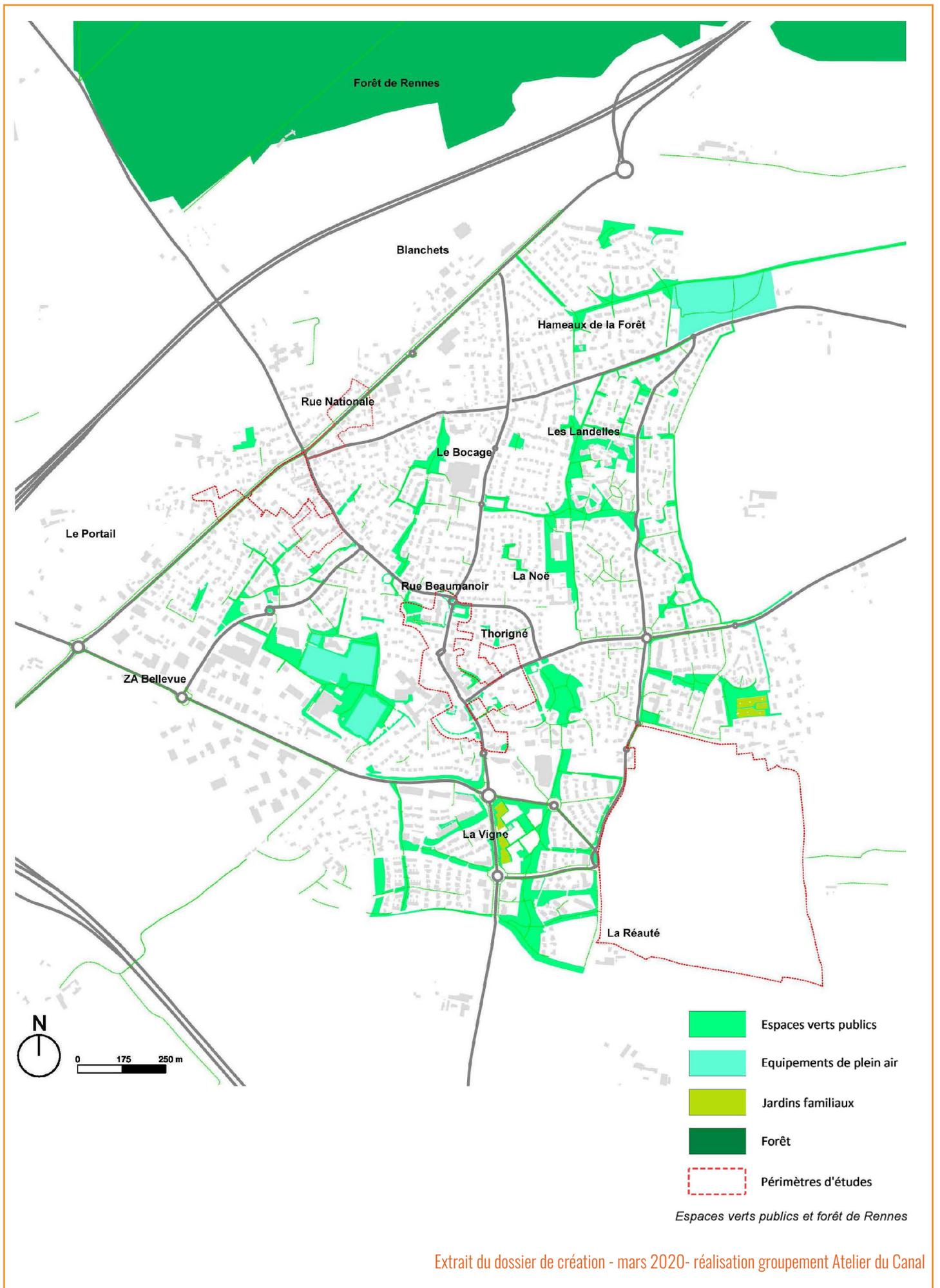
Elle rassemble le complexe sportif de la Vigne et la Salle de la Morinais.

La polarité Bocage-Nationale nord

Cette polarité regroupe la salle de l'Eclat accolée au centre commercial du Bocage, la salle René Cassin et la salle des Molières située rue Nationale.

Ces équipements ne sont pas physiquement reliés entre eux mais ils sont localisés dans un même secteur géographique.





2.3.5 Le tissu commerçant

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

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

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

L'étude s'est déroulée en plusieurs temps

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

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

ATOUTS

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

FAIBLESSES

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

Extrait du dossier de création - mars 2020- réalisation groupement Atelier du Canal

OPPORTUNITÉS

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

MENACES

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

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

Les enjeux urbains et commerciaux identifiés sont de :

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

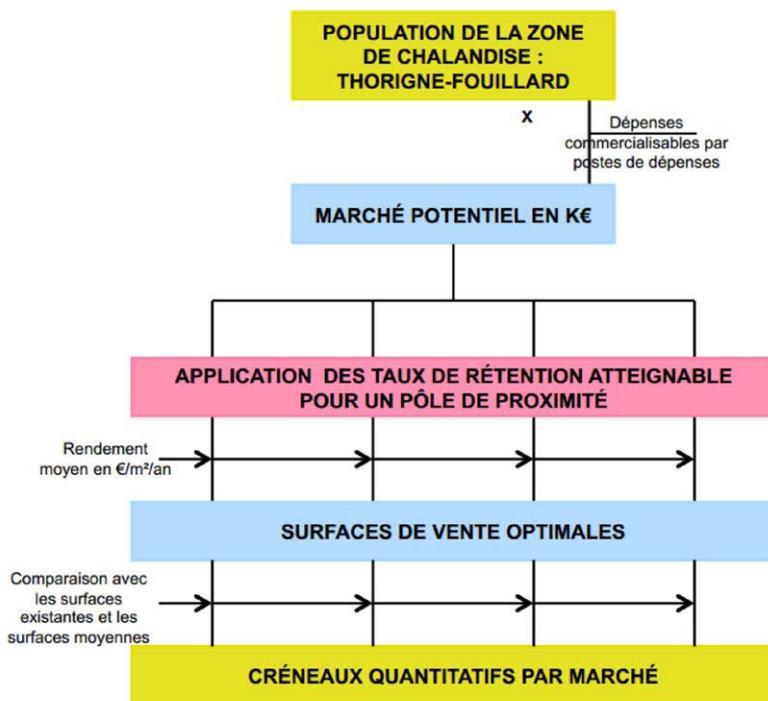
L'analyse des potentiels a permis ensuite d'apprécier les marges de création de nouveaux commerces sur le centre-ville de Thorigné-Fouillard en fonction de la croissance démographique à l'horizon 2023 et de la croissance de l'emprise des commerces du centre-ville. Les emprises actuelles se basent sur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

Extrait du dossier de création - mars 2020- réalisation groupement Atelier du Canal

SYNTHESE DES DONNEES ET PROSPECTIVES POUR L'EVOLUTION DU COMMERCE THOREFOLEEN

THORIGNE-FOUILLARD – ZAC MULTISITES

DOSSIER DE CREATION – RAPPORT DE PRESENTATION



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

Analyse prospective des potentiels commerciaux

- Développement possible pour conforter le pôle
- Développement restreint
- Adaptation quantitative suffisante

	Potentiel de consommation généré par la croissance démographique et / ou la réduction des évasions	Rendement moyen (€/m²/an)	SDV Optimale	Surface de plancher à déployer (en m²)	Potentiel de développement	Enjeu de développement pour le centre-ville
Boulangerie-pâtisserie	200 678,37 €	6500	31	62	■	Potentiel fragile pour une nouvelle boulangerie sur la commune
Boucherie-charcuterie	491 109,23 €	6500	76	151	■	Potentiel pour une activité
Primeurs, produits frais	249 449,10 €	5500	45	54	■	Des potentiels qui doivent permettre de densifier l'offre alimentaire du centre-ville (produits bio, primeurs, frais,...)
autre alimentaire	1 007 164,93 €	5500	183	220	■	
Tabac-presse	239 661,84 €	6500	37	44	■	Conforter les établissements actuels
Fleuriste-Jardinerie-Animalerie	125 090,06 €	3000	42	50	■	Conforter les établissements actuels
Pharmacie, optique	543 621,99 €	15000	39	47	■	Potentiel pour le développement d'une nouvelle offre (para-médical, matériel orthopédique...)
Coiffure, esthétique	84 989,15 €	2500	34	41	■	Potentiel pour une activité supplémentaire
Restaurant traditionnel, Café	199 812,72 €	1500	133	186	■	Potentiel pour une activité supplémentaire (restaurant traditionnel, brasserie...)
Restauration rapide	127 749,00 €	1500	85	119	■	Peu de potentiel
Services : réparation chaussures, services minutes (clés, talons, etc.), réparation / retouches vêtements)	62 998,70 €	2 500	25	30	■	Potentiel fragile

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

Potentiels de marchés à 2024

Des marges de 600 à 800 m² tous secteurs confondus

Des marges de développement qui restent limitées malgré la croissance démographique

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

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

Extrait du dossier de création - mars 2020- réalisation groupement Atelier du Canal

2.3.6 Le contexte immobilier

PRODUCTION : Nombre PC Effectifs et Objectifs PLH

		PLH 2015 - 2020																	
Thorigné		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Objectifs PLH								
Objectifs PLH	Production globale		90	90	90	90	90	90	90	90	540								
	Dont LLS		23	23	23	23	23	23	23	23	135								
	Dont accession aidée		14	14	14	14	14	14	14	14	81								
	Dont Produits régulés		18	18	18	18	18	18	18	18	108								
Réalisé :	Individuel et IG	7	3	9	14	4	3	6	32	41	24	24	21	22	PM	11	PM	PM	
	Collectif et résidences	0	22	22	165	165	0	0	59	7	81	197	306	37	113	PM	0	PM	PM
	Total	7	25	31	179	169	3	6	65	39	122	221	330	58	135	0	11	0	0
Logements autorisés		Logements commencés																	
											Source : PLH / SITADEL / Commune								

La commune (par ailleurs zonée B1 (PTZ-PSCLA(et 3 (PLUS-PLAI) est classée au PLH en « Pôle de proximité soumise à la loi SRU en retard par rapport à l'objectif SRU »

Communes Pôles de proximité SRU – Thorigné-Fouillard

Données générales			
	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	8 012	8 584	+ 1.2 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.53	2.37	- 6.4 %
Indice de jeunesse	1.42	1.15	- 19.2 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen /an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3 251	3 558	+ 1.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	425	520	+ 2.9 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	13.1 %	14.6 %	-



(Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar)

Données habitat		
Livraisons de logements sur la période 2015-2022 (Sources : AGAPEO, SITADEL consolidé AUDIAR)		
Objectifs contractualisés sur la période du PLH 2015-2022 : 720		
Logements livrés sur la période 2015-2022 : 623		
- Dont logements locatifs aidés : 15 %		
Profil de la commune		
- Zone B1		
- Zone 3		
- Densité minimum du PLH en extension urbaine : 35 logements /ha		
- Densité minimum du PLH en renouvellement urbain : 41 logements /ha		
Objectif de production pour le PLH 2023-2028		
Production globale : 552		
Production annuelle moyenne : 92		
Déclinaison programmatique pour les futures opérations conventionnées		
Locatif social	25 %	PLUS – PLAI
Accession sociale	15 %	BRS
Produits encadrés	20 %	Produits locatifs encadrés Produits d'accession encadrés
Produits libres	40 %	Promotion immobilière Lots libres

PRODUCTION : Nombre PC Effectifs et Objectifs PLH

La commune bénéficie du dynamisme de la métropole : intégrée à l'agglomération rennaise, la commune bénéficie du dynamisme économique, démographique et du marché immobilier de la métropole, ainsi que du développement important dans son quart nord-est.

La commune est considérée comme attractive du fait

- De sa proximité du bassin d'emploi rennais
- De son cadre paysagé et apaisé : forêt de Rennes, maillage important des continuités douces
- De son accessibilité routière et accessoirement en TC.
- Dun bon niveau d'équipement

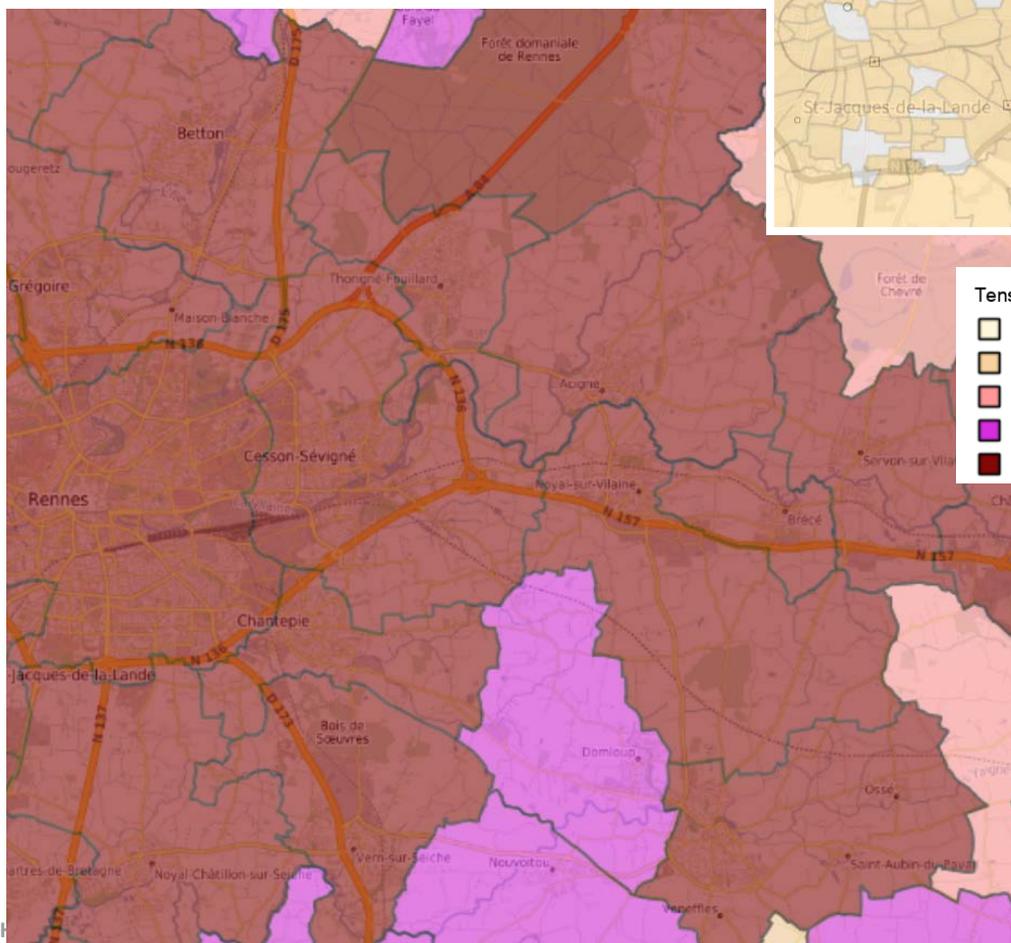
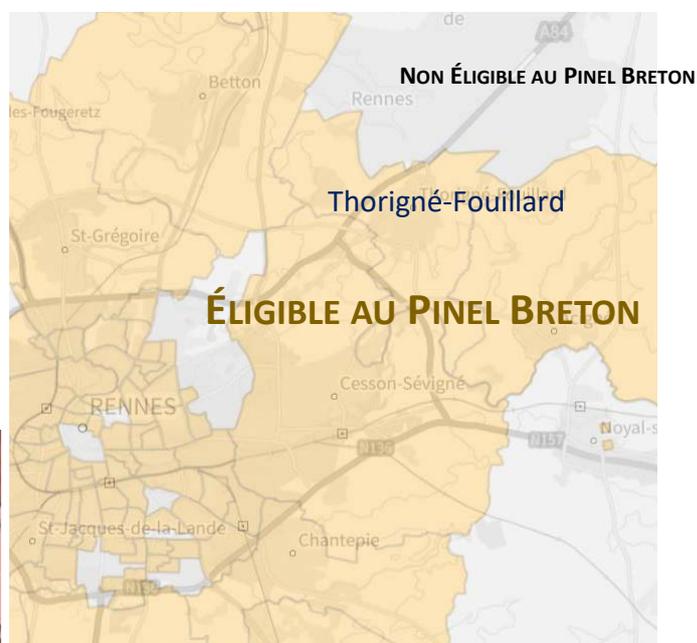
La clientèle familiale (du couple à la famille nombreuse) est ainsi attirée par la commune, considérée comme plus accessible en prix que Rennes, Betton, Saint-Grégoire ou Cesson-Sévigné. Elle aurait par contre à gagner en ayant une identité plus marquée par rapport à Acigné et son bourg.

La clientèle d'investisseurs reste très forte (70% de la commercialisation sur le neuf, y compris avec de nombreux investisseurs locaux)

Le contexte de pénurie de bien à vendre en terrain constructible, maisons et en appartements, génère une montée des prix et une forme de spéculation foncière sous la pression des promoteurs pour sortir du neuf

Rythme de production

L'objectif de production du PLH est globalement atteint sur les 9 dernières années, avec des écarts significatifs selon les années au gré des autorisations et livraisons de programmes. Le rattrapage en locatif social a été opéré ces dernières années avec en particulier les 50 logements actuellement en chantier sur la ZAC de la Vigne.



Tension du marché de l'habitat	
	Zone détendue (< 4,5)
	Zone moyennement détendue (4,5 à 5,74)
	Zone tendue (5,75 à 6,99)
	Zone tendue à très tendue (7 à 8,25)
	Zone très tendue (> 8,25)

Accès au Logement – Accompagnement collectivité pour l'accession

Rennes Métropole a défini (au PLH 2015-2022 de Rennes Métropole en particulier) différentes modalités d'accompagnement des cibles prioritaires. Ces modalités d'accompagnement seront actualisées dans le nouveau PLH escompté à partir de 2023. Elles seront associées avec l'objectif de production annuelle à priori maintenu de 90 logements :

ACCESSION SOCIALE (fiche Action 14.3 (p 51))

Forme d'accession à la propriété, destinée à des ménages aux revenus intermédiaires primo-accédants et propriétaires-occupants

Conditions :

Plafonds de ressources PSLA

Être bénéficiaire du PTZ

Habiter ou/et travailler sur une commune de Rennes Métropole

Ne jamais avoir été propriétaire

Qui ? Comment ? Combien ?

Prix maximum de ces programmes :

2 000 à 2 100€ TTC /m² de surface habitable en extension urbaine.

2 000 à 2 215€ TTC /m² de surface habitable en renouvellement urbain.

ACCESSION MAÎTRISÉE PROMOTION IMMOBILIÈRE (fiche Action 15.1 (p 54))

Forme d'accession à la propriété, destinée à des ménages

aux revenus intermédiaires entre le PSLA et le libre

Conditions :

Être bénéficiaire du PTZ

Qui ? Comment ? Combien ?

Pour les programmes livrés en promotion Travail partenarial entre Rennes Métropole, le promoteur de l'opération immobilière et la commune sur laquelle se situe le programme intégrant des logements en accession maîtrisée.

Prix maximum de ces programmes : 2 800 € TTC /m² de surface habitable.

Stationnement en sus : 10 000 € TTC en aérien ou carport et de 13 000 € TTC en ouvrage (stationnement en sous-sol ou en silo). Le promoteur ne pourra pas imposer plus d'une place de stationnement.

NB : Dispositif « Maison + Jardin » - Rennes Métropole

Partenariat entre Territoires et une sélection restreinte de constructeurs de maisons individuelles

Permet de devenir propriétaire de votre maison sur un terrain paysagé et aménagé, pour un budget maximum d'environ 220 000 € TTC (dont prix minimum du terrain : 52 500 €).

Qui peut en bénéficier ?

Être primo-accédant (ne pas avoir été propriétaire de votre logement depuis 2 ans).

Occuper le logement à titre de résidence principale

Être bénéficiaire du Prêt à Taux Zéro (PTZ)



DOSSIER DE CRÉATION - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Répondre aux conditions de ressources

Le niveau des charges foncières HT /m² SHAB administrées au logement aidé qui serviront de base de calcul pour les aides à la surcharge foncière de la métropole est fixé à :

- 190 € pour les opérations situées en secteur d'extension urbaine ;

315 € pour les opérations situées en secteur de Renouveau Urbain.

350 € pour les opérations en « promotion immobilière maîtrisée »

Accès au Logement – Accompagnement collectivité pour l'accession : Le BRS

Dispositif « Bail Réel Solidaire » - Rennes Métropole

- Dispositif novateur qui a pour objectif de développer une offre de logements accessibles aux ménages aux revenus moyens. Un ménage achète le logement mais le terrain appartient à un Organisme de Foncier Solidaire (Foncier Solidaire Rennes Métropole).
- Rennes Métropole plafonne les prix de vente du logement en moyenne, à 2 055 €/m² de surface habitable, hors stationnement.
- Ce dispositif innovant se met en place progressivement sur les zones les plus tendues

Conditions

- Plafonds de ressources PSLA au 1er janvier 2021 ;
- Demeurer sur une commune de Rennes Métropole, ou sur une commune autre s'il travaille sur Rennes Métropole ;
- Ne pas être propriétaire d'un autre bien immobilier ;
- Occuper le logement à titre de résidence principale ;
- Être bénéficiaire du Prêt à Taux Zéro (PTZ) lors de la 1ère acquisition (en neuf) ;
- S'acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du logement (de l'ordre de 0,15 €/m² de SHAB par mois) ;

Accès au Logement – Accompagnement collectivité pour le locatif

Locatif intermédiaire Privé

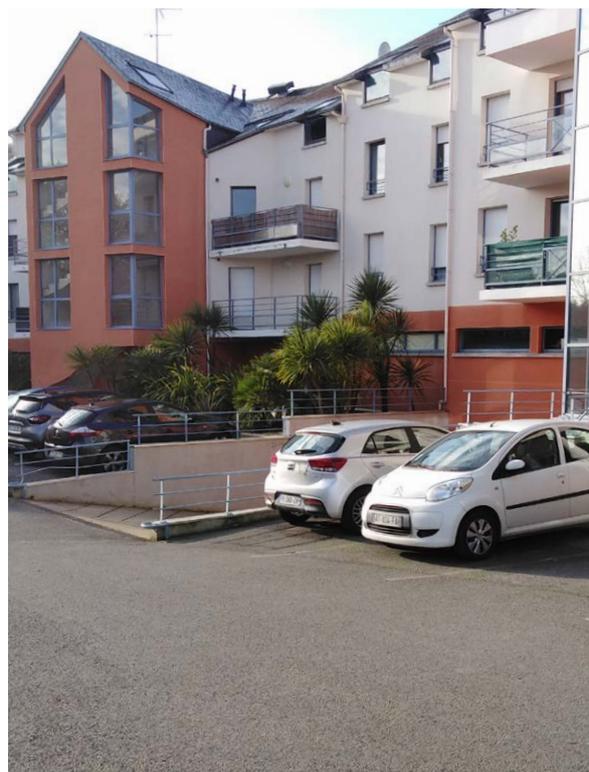
Développer une offre en locatif privé intermédiaire, entre le P.L.S. Institutionnel et le marché libre.

Pinel régulé

- Développement de logements locatifs à des loyers inférieurs aux loyers plafonds fixés dans le cadre du dispositif « Pinel », afin d'assurer une meilleure adéquation avec les capacités financières des ménages à revenus intermédiaires.
- Vente à investisseur dans le cadre d'un conventionnement du loyer :
 - sur 9 ans en contrepartie d'une minoration de loyer de 5 % par rapport au loyer plafond de la zone (B1 ou B2) ;
 - sur 12 ans, au loyer conventionné de la zone (B1 ou B2).

P.L.S Privé

- Bénéfice d'une TVA à 5,5 %.
- Vente à investisseurs privés en bloc ou à l'unité.
- Prix de vente faisant apparaître à minima le gain lié au différentiel de TVA.
- Loyer dans la limite réglementaire.



Profils acquéreurs

Saisonniers, jeunes en formation ou début activité



- Hébergements temporaires avec ressources limitées
 - Etudiants, apprentis, stagiaires
 - Jeunes en insertion
 - Jeunes saisonniers

Jeune ménage (personnes seule/couple)



- Première installation en location
- Installation sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire et première acquisition

➤ **Maison groupée et appartement en PLS/PSLA/BRS/PLUS**

Jeune famille



- Première installation en location
- Installation sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire et première acquisition

➤ **Maison groupée et appartements dont PLUS PSLA et lots libres abordables**

Famille installée



- Nouvelle location sociale
- Installation sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire en nouvelle acquisition
- Télétravail

➤ **Maison groupée dont PLUS et appartement confortable**

Séniör autonome (60 ans et +)



- Nouvelle installation en location
- Repositionnement sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire en nouvelle accession

➤ **Appartement adapté en libre proche services et quelques PLUS**

Séniör semi-autonome (70 ans et +)



- Nouvelle installation en location
- Repositionnement sur le territoire en location
- **Appartement adapté en libre proche services et quelques PLUS**
- Locatifs social avec services communs

➤ **Appartements en libres avec services communs - Habitat partagé Séniör - jeunes**

Profils les + fréquents dans le cas présent

Typologie à envisager au projet dont prioritairement

Personne seule /famille monoparentale

- Première installation en location
- Installation sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire et première acquisition
- Retour sur le territoire et deuxième accession
- Télétravail

• Retour en location (décohabitation)

➤ **Petite maison groupée et appartement en PLS/PSLA/BRS/PLUS**

Jeune séniör (50-60 ans)



- Nouvelle installation en location
- Repositionnement sur le territoire en acquisition
- Télétravail
- Retour sur le territoire en nouvelle accession

➤ **Appartement en libre et quelques PLUS proche services**

Logements inclusif :

- Accueil population en situation de handicap en autonomie ou non
- Logements inclusifs en autonomie et gérés ou foyers

Réponses à apporter aux profils acquéreurs et pré-programmation

En offre locative « libre »

L'offre locative peut être développée sur le projet en particulier dans les îlots les plus proches des services du centre-ville et transports en commun.

Elle peut être orientée sur les appartements en T1, T2 et T3

La production de locatifs nécessite de mobiliser des investisseurs qui pourront être soit des « locaux » soit motivés par une défiscalisation de type Pinel, via des réseaux de commercialisation traditionnels.

En accession propriétaire occupant

Des propriétaires occupants de deux grandes catégories pourront être accueillis :

Les familles qui s'installent sur l'agglomération (retours sur le territoire ou sortie de locatif en particulier)

Des séniors qui vendent une maison (ou anticipent la vente de leur maison en investissant et louant provisoirement) sur le territoire ou à l'extérieur et recherchent un appartement

Pour y répondre il faudra :

Pour les premiers des maisons groupées type 4 ou 5 (ou T3 et T4 évolutif) bénéficiant de petits espaces extérieurs voire de maisons groupées avec jardin ou des appartements confortables avec balcons ou terrasses

Pour les seconds : des appartements confortables type 3 ou 4 avec balcons ou loggias, proches des services du centre-ville

En accession abordable

Pointé comme prioritaire au PLH, des formules en accession aidée (Accession « aidée » ou « régulée » selon les différentes formules identifiées par l'Agglomération sont fortement envisageables..

La réalisation de maisons individuelles groupées T3 ou T4 (avec capacité évolutive) serait particulièrement adaptée à cette demande mais pourrait également être réalisé en collectif (T3 ou T4)

En locatif social

La commune est considérée en « Pôle de proximité soumise à la loi SRU » (objectifs de production ci-dessus)

Diversité sociale

La ZAC est un outil efficace pour organiser une diversité sociale à la parcelle ou au logement, répartie dans tous les quartiers. **L'assemblage de locatifs sociaux, accession abordable et/ou programmes spécifiques -y compris en inclusion- peut être parfaitement organisé et phasé.**



La production de LLS peut être orientée sur **les appartements en T1, T2 et T3 voir en maison groupées T3 ou T4**

Ces programmes seront judicieusement répartis sur les différents secteurs de la ZAC

Des publics cibles pourront être approfondis selon les quartiers et programmes : logements adaptés seniors ou PMR, ...

Programmes spécifiques

La question du **logement des étudiants** et plus largement des jeunes, priorisée au PLH (action 5.2) et évoquée par la commune reste soulevée. Les interrogations quant à l'augmentation de la desserte en transports en commun (ligne bus supplémentaire, trambus par exemple) relativise l'acuité de cette opportunité sur la

commune. Il n'en demeure pas moins que **la desserte en TC reste favorable** et qu'un accueil peut être envisagé en particulier en mixité dans le parc privé qui sera créé : formules d'habitat partagé, colocation, meublée... Le concept de résidence sociale dédiée méritera un échange spécifique avec les acteurs concernés.

La question du logement des seniors en résidence service pour lesquels la demande continuera d'être croissante, l'opportunité sera à étudier avec la commune, en particulier en lien avec la résidence Helena qui compte 22 logements sociaux pour personnes âgées non-dépendante et également en lien avec l'ouverture en 2022 de la résidence DOMYTIS de 117 appartements rue Nationale.



2.4

DIAGNOSTIC MOBILITÉS



2.4.1 Déplacements : pratiques et équipements

Extrait de l'étude déplacements :

« **Le mode de transport dominant sur le secteur d'étude est la voiture particulière.** Le taux de motorisation des ménages est important sur la commune.

95% des ménages de Thorigné-Fouillard possèdent une voiture ou plus, contre 85% en Ile-et-Vilaine ou 70% à Rennes.

Cela signifie que seuls 5% des ménages de la commune ne possèdent pas de véhicules (données INSEE, recensement 2013).

Globalement, les évolutions du trafic routier sur la Métropole sont de l'ordre de 1% par an entre 2000 et 2014, et suivent l'évolution de population (+0,8% par an entre 2006 et 2011).

Une différence est à remarquer entre l'intra rocade (stabilité) et la rocade et les voies extra-rocade (+1,5% par an). »

Lors des études de la ZAC Multi-sites de 2020, une étude déplacements a été réalisée.

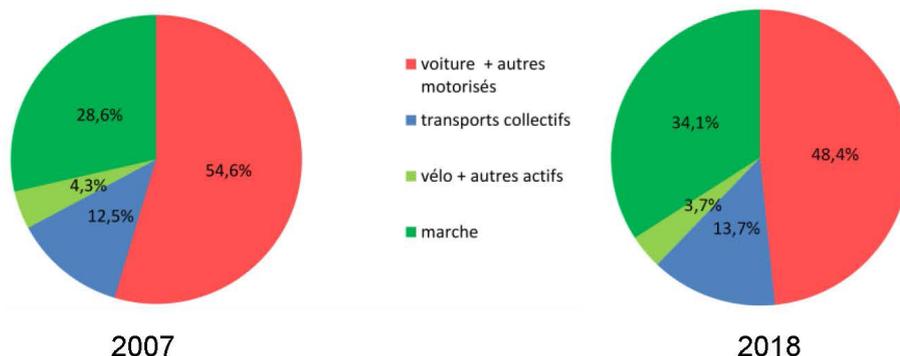


Figure 4 : Part modale des déplacements des habitants de Rennes Métropole en 2007 et 2018 (source : Enquête Ménage Déplacements, 2007 et 2018)

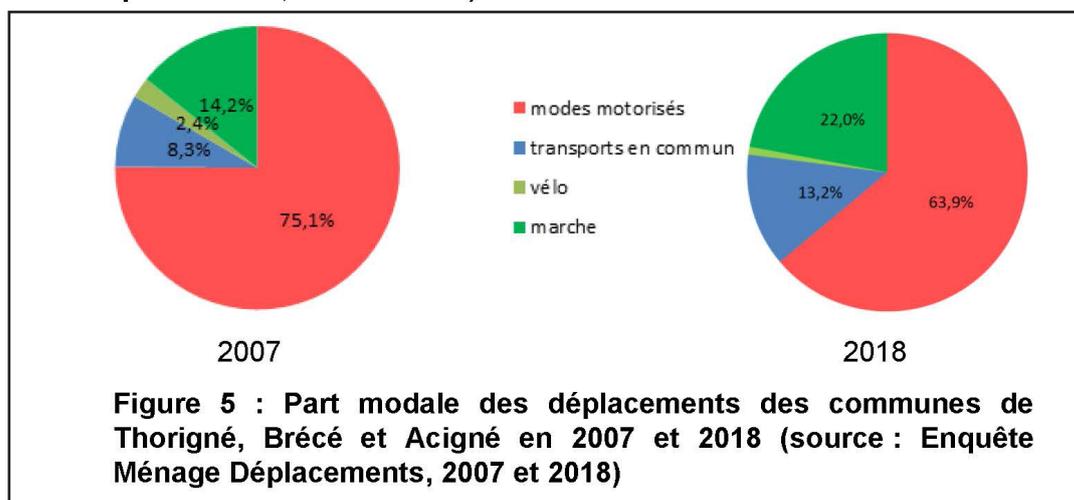


Figure 5 : Part modale des déplacements des communes de Thorigné, Brécé et Acigné en 2007 et 2018 (source : Enquête Ménage Déplacements, 2007 et 2018)

Extrait de l'étude de déplacements - mars 2019- réalisation Arcadis au sein du groupement Atelier du Canal

Extrait de l'étude déplacements :

« **Le mode de transport dominant pour tous les déplacements est la voiture**, et cela de manière encore plus prononcée pour le motif travail.

La part modale de la voiture s'élève à près de **90%** pour les actifs venant ou allant dans une autre commune et

48% pour les déplacements des actifs internes à Thorigné-Fouillard.

Thorigné-Fouillard est une commune de résidence plus que d'emploi.

De manière globale sur le territoire de Rennes

Métropole, la part relative de la voiture diminue, mais la mobilité globale augmentant, le volume de déplacements en voiture augmente.»

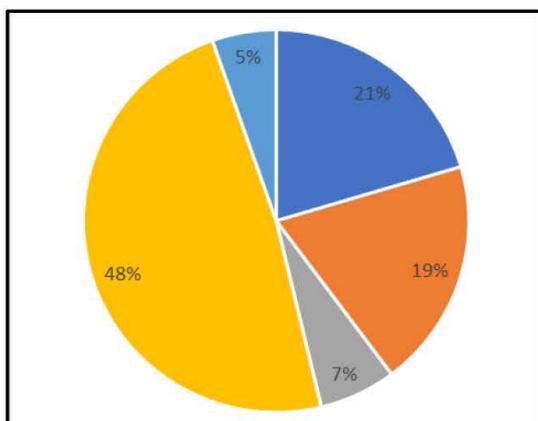


Figure 8 : Modes de transport des actifs habitant et travaillant à Thorigné

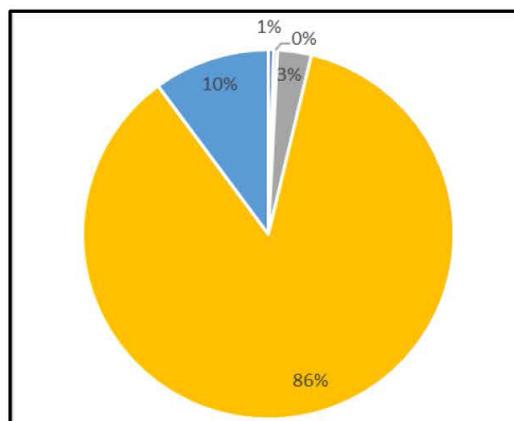


Figure 9 : Modes de transport des actifs habitant à Thorigné et travaillant ailleurs

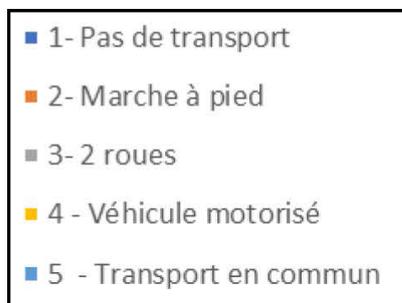
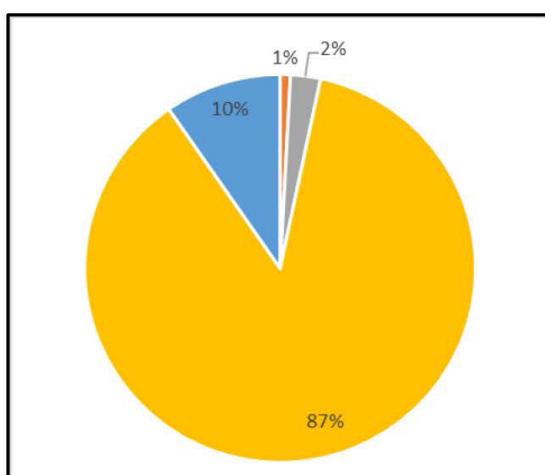
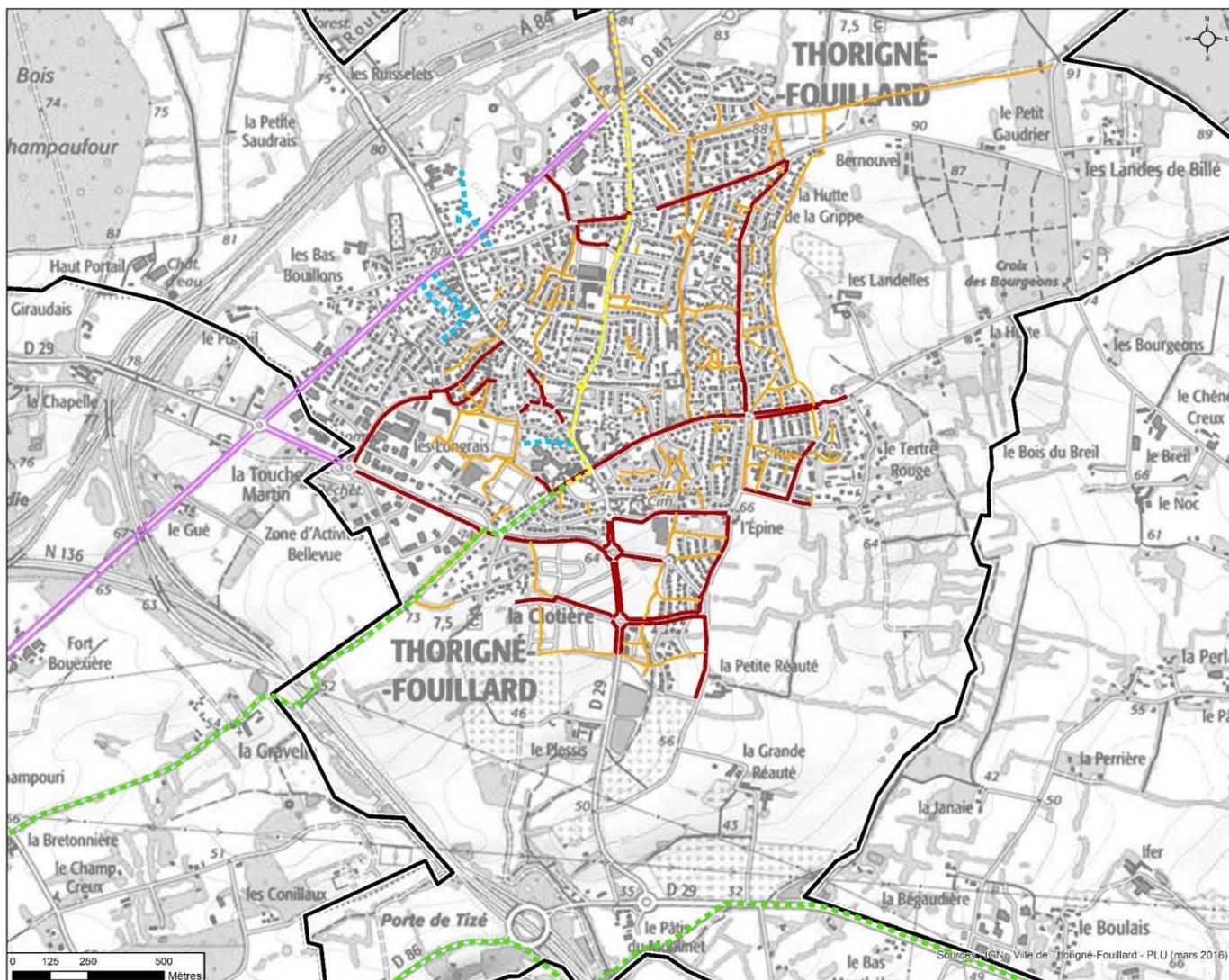


Figure 10 : Modes de transport des actifs travaillant à Thorigné en provenance d'autres communes (source : INSEE, 2014, déplacements de moins de 100km)

Extrait de l'étude de déplacements - mars 2019- réalisation Arcadis au sein du groupement Atelier du Canal

Extrait de l'étude déplacements :
« La marche est un mode bien utilisé dans le centre-bourg de Thorigné-Fouillard. Il convient d'améliorer les cheminements et traversées pour les piétons en particulier en accès aux équipements, commerces et

services sur le secteur de la rue Nationale, tout en continuant la politique de diminution des vitesses des véhicules là où la densité urbaine est importante pour favoriser la sécurité de tous.



AMENAGEMENTS CYCLABLES		Réalisation des études préalables	
Doc : 17-001514-DIA-10106-CAR-B01_Amngt_cycles	DCO / CEC / ISC	Date : 19/02/19	Dossier de création ZAC multi-sites à Thorigné-Fouillard (35)

Le vélo est un mode adapté pour les déplacements quotidiens et de loisirs sur la commune.

Les aménagements devraient encore se développer dans les prochaines années et la réduction des vitesses en centre-ville permet de sécuriser les cyclistes. Un plan d'action est en cours pour proposer des aménagements adaptés pour favoriser l'usage. Il est particulièrement important de proposer une liaison depuis Thorigné-Fouillard vers le terminus du métro.»

Périmètres

Limite communale

Typologie des aménagements cyclables

- Bande cyclable
- Trottoir partagé : piéton / cycle
- Chemin piéton / cycle
- Principe de cheminement piéton et/ou cycle envisagé par la commune
- Liaison principale inscrite au schéma directeur cyclable de Rennes Métropole
- Liaison secondaire inscrite au schéma directeur cyclable de Rennes Métropole

Extrait de l'étude de déplacements - mars 2019- réalisation Arcadis au sein du groupement Atelier du Canal

Extrait de l'étude déplacements :
 « La commune de Thorigné-Fouillard est située à proximité immédiate du réseau structurant d'agglomération : A84 et rocade.

Le réseau métropolitain permet de rejoindre le centre de Rennes en une vingtaine de minutes et Cesson en 10 minutes. Le réseau d'échange à l'échelle de la commune concentre les flux sur quelques voies traversantes.»

Périmètres

▭ Limite communale

■ Périmètres ZAC

Offres de transport en commun

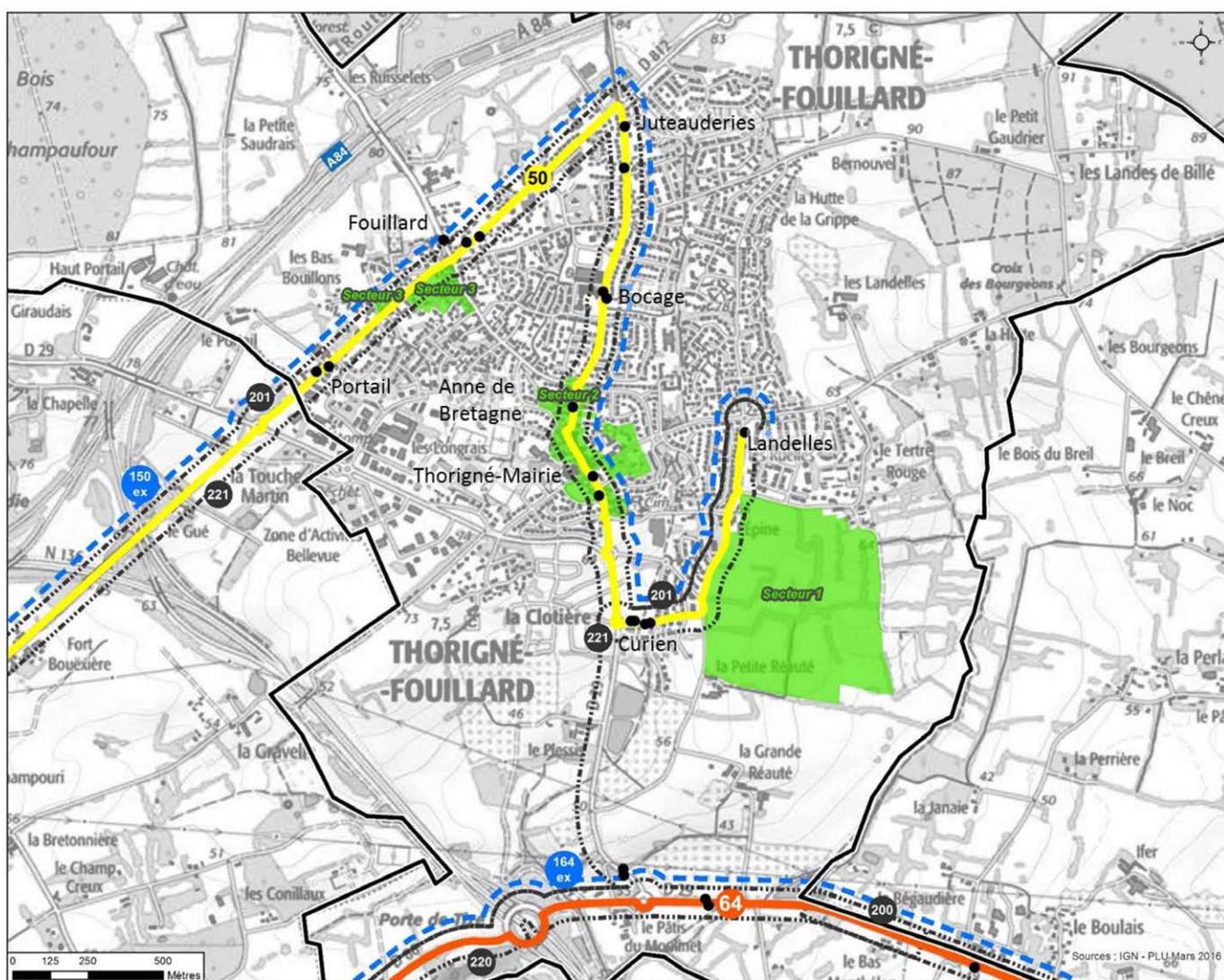
■ 50

■ 64

■ 150ex; 164ex

■ 200; 201; 220; 221

● Arrêt



	TRANSPORTS EN COMMUN		Réalisation des études préalables
	Doc : 17-001514-DIA-10105-CAR-A01_TC	DCO / CEC / ISC	Date : 22/05/18
			Dossier de création ZAC multi-sites à Thorigné-Fouillard (35)

Extrait de l'étude déplacements :
 « La commune de Thorigné-Fouillard est située à proximité immédiate du réseau structurant d'agglomération : A84 et rocade.

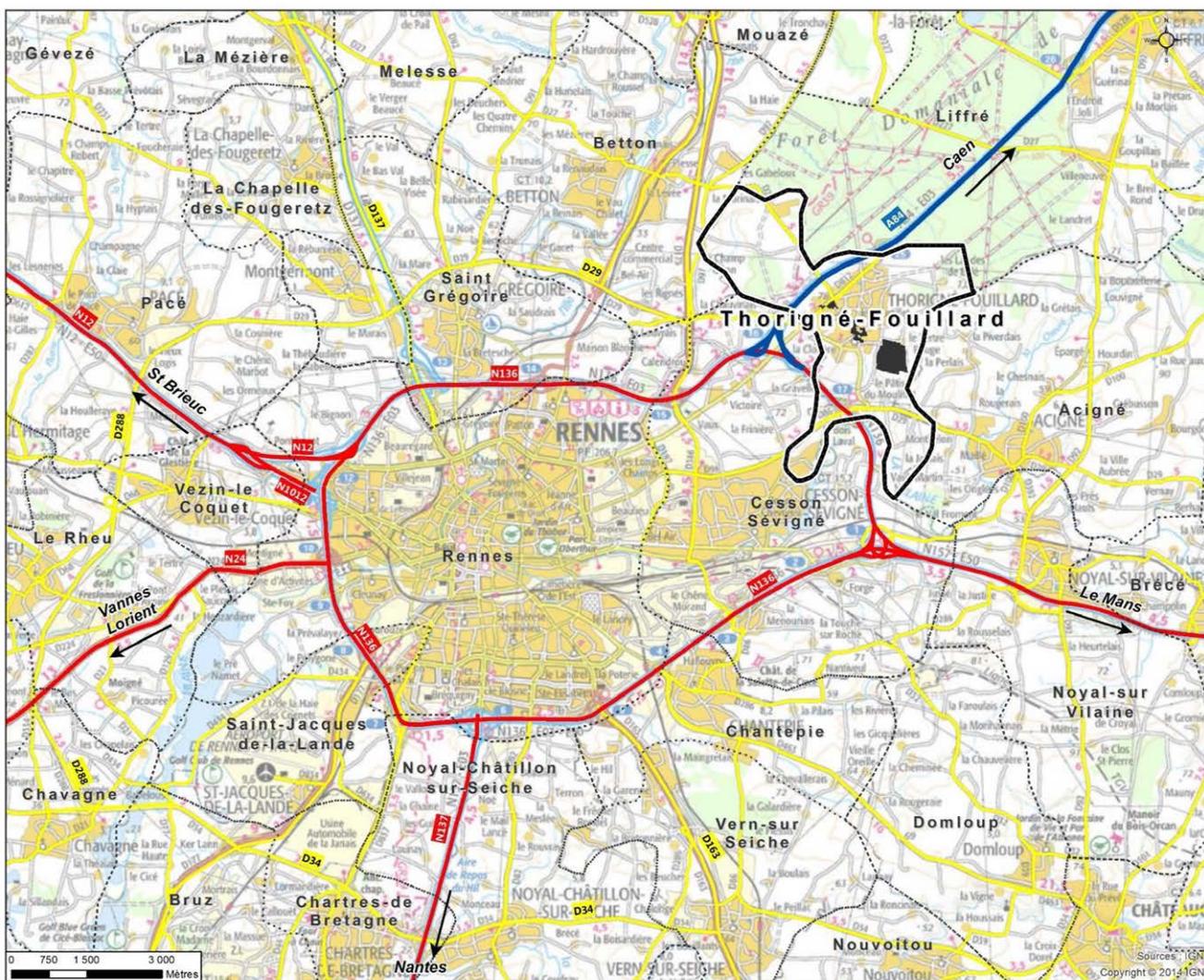
Le réseau métropolitain permet de rejoindre le centre de Rennes en une vingtaine de minutes et Cesson en 10 minutes. Le réseau d'échange à l'échelle de la commune concentre les flux sur quelques voies traversantes.»

Hierarchisation des voies

- Autoroute
- Nationale
- Départementale

Périmètres

- Limite de commune
- Aire d'étude de la ZAC multi-sites sur la commune de Thorigné-Fouillard
- Périmètres étudiés



	HIERARCHISATION DES VOIES : AGGLOMERATION RENNAISE		Réalisation des études préalables	
	Doc : 17-001514-DIA-10103-CAR-A01_Hierar_voies_Aggllo_Rennes	DCO / CEC / ISC	Date : 22/05/18	Dossier de création ZAC multi-sites à Thorigné-Fouillard (35)

SYNTHESE DE L'ETUDE DEPLACEMENTS DE MARS 2019

À l'échelle du centre-urbain de Thorigné-Fouillard, la marche et le vélos sont des modes de transport adaptés aux distances et à la topographie. Cependant des améliorations sont à apporter sur la qualité des cheminements, leur lisibilité et la continuité des parcours.

La desserte par les transports en commun, en 2019, étaient assurées par 2 lignes de bus du réseau STAR dédiées à la commune de Thorigné-Fouillard :

Ligne 50 et 150 express. Ces lignes desservent au maximum 8 arrêts sur le territoire communal et la durée des trajets oscillent entre 25 et 35 minutes, depuis/vers Rennes République.

Thorigné-Fouillard est également, indirectement desservie par les lignes **64 et 164 express**, qui sont à destination d'Acigné depuis/vers Rennes République et qui desservent un arrêt de Thorigné-Fouillard- arrêt du Pâtis Moulinet.

Ce niveau de desserte est toujours d'actualité en 2022. Ces mêmes lignes sont encore en fonctionnement.

En 2019, toutes catégories d'actifs confondus, la répartition modale a évolué. Les actifs se déplacent :

à 81,5% en voiture

à 9% en transports en commun

à 3 % en vélo - dont vélo électrique

En 2019, 94,6 % des habitants de Thorigné-Fouillard possède une voiture, cependant, la part des habitants ne possédant qu'une seule voiture (44,3% en 2019 contre 39,5% en 2013) augmente alors que les habitants possédant 2 voitures ou plus diminuent (50,3% en 2019 contre 55,7% en 2013).

Les projets de mobilité sur la commune et la métropole

A la date de l'étude de déplacements de mars 2019, plusieurs projets étaient évoqués :

Le contournement sud, initié pour délester l'avenue Joliot-Curie.

Ce projet qui devait être mis en service en 2021, a depuis été abandonné

La ligne B du métro dont le terminus se situe aux Champs Blancs , soit à 5km de distance de Thorigné-Fouillard.

Ce projet est encore en cours, la mise en service de la ligne est prévue pour septembre 2022.

Le projet d'une ligne de bus, ligne 83, était également mentionné dans l'étude de mars 2019. Il était précisé : « Avec l'arrivée de la ligne B du métro, prévue à l'horizon 2020, il est envisagé l'évolution du réseau de bus desservant la commune.

La ligne 150 express serait supprimée pour créer une nouvelle ligne 83 reliant le sud de la commune avec le terminus du métro de Cesson-ViaSilva puis Betton.

L'itinéraire de cette ligne, qui est encore en cours de réflexion serait : l'Omélais (terminus), avenue Irène Joliot Curie, rue des Vignes, rue Beaumanoir, avenue Anne de Bretagne, rue de la Mare Pavée, rue Pierre Galery, avenue Hubert Curien puis en se dirigeant vers le Patis du Moulinet.»

Le projet de ligne 83 s'est transformé en projet de ligne TRAMBUS, dont les études ont été menées depuis 2021.

Un tracé a été défini - voir page suivante récapitulative - depuis le terminus du métro jusqu'à la rue Nationale.

Depuis juin 2022, le projet de ligne de Trambus a été mis en suspend et le projet d'une nouvelle ligne de bus - ligne 83 - a été mis en service en octobre 2022.



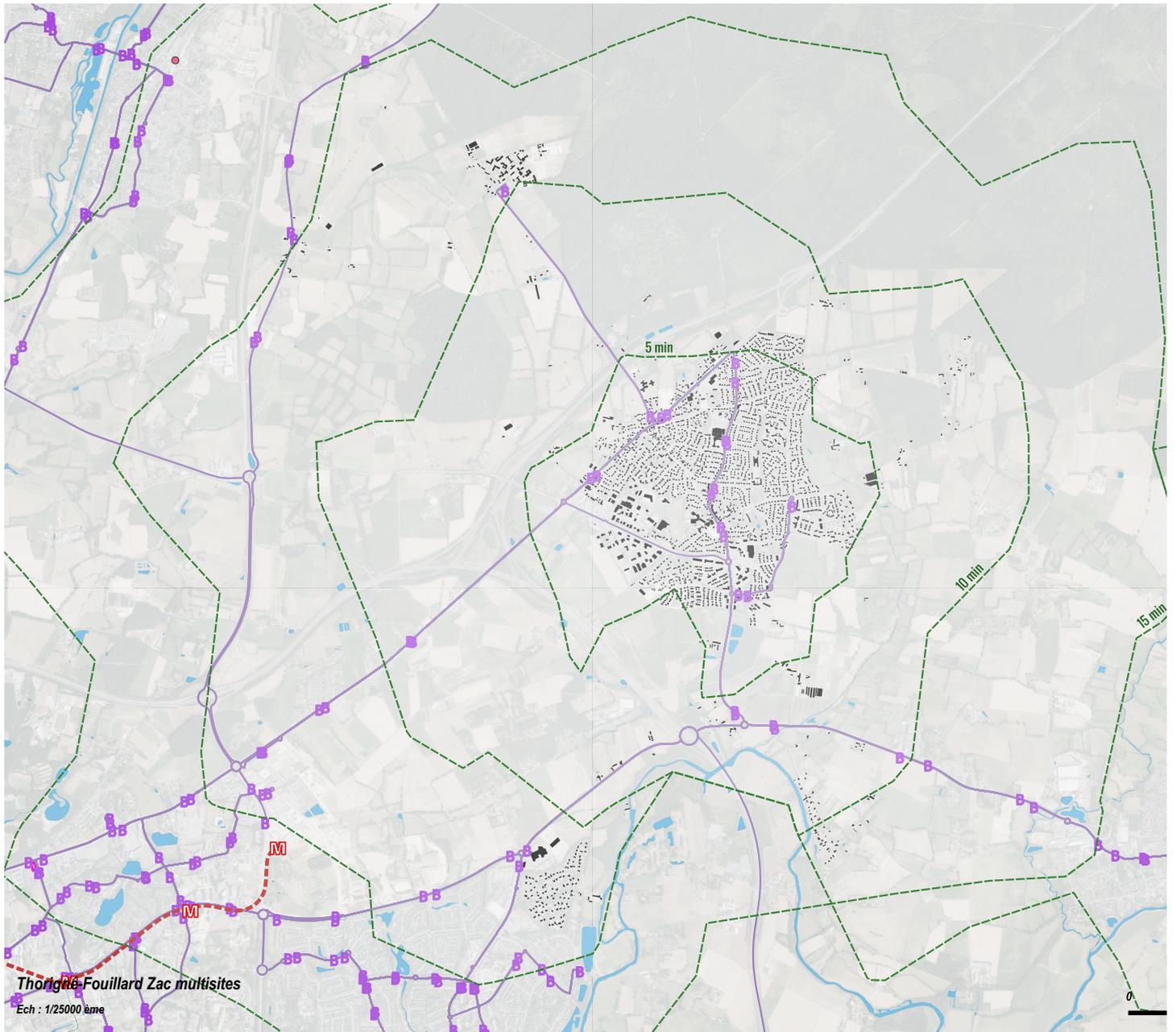
A l'échelle de la métropole, le vélo est également un atout pour Thorigné Fouillard. La topographie est favorable à la pratique du vélo et les distances sont relativement accessibles.

Néanmoins, le vélo reste un atout considérable pour renforcer les liens entre Thorigné et le coeur de Métropole.

De même, avec les communes limitrophes de Cesson-Sévigné et Acigné qui sont accessibles respectivement en 15 et 20 minutes.

En un peu plus de 15 minutes, le terminus de la ligne de métro est accessible.

Les bandes cyclables dessinées sur la route de Nationale ne suffisent pas à appuyer la pratique du vélo, l'itinéraire reste inconfortable, le vélo étant confrontés directement à un trafic de route Nationale, VL et PL.



2.4.2 Un territoire adapté à la pratique du vélo

UN CENTRE URBAIN POUR LE VÉLO ET CONNECTÉ À LA MÉTROPOLE



Cette carte fait apparaître les secteurs accessibles à vélo par palier de 5 minutes depuis la mairie de Thorigné-Fouillard.

En 5 minutes ou moins l'ensemble du tissu aggloméré de Thorigné-Fouillard est accessible en vélo.

Cependant les infrastructures manquent encore sur plusieurs axes et les itinéraires en site propre manquent de lisibilité.

Cependant un large potentiel existe pour permettre de rendre l'ensemble de la commune facilement circulable au vélo.

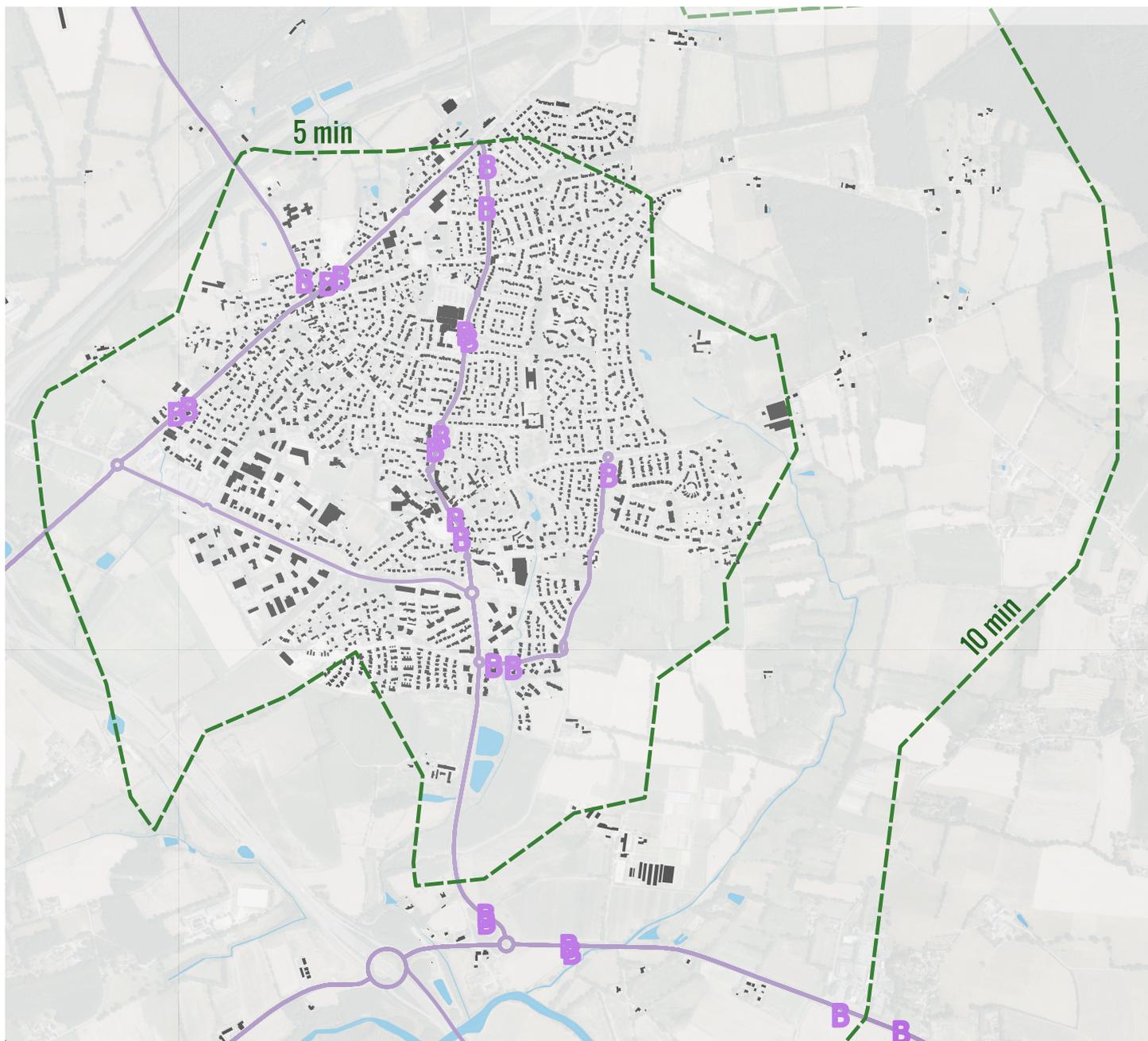




Schéma directeur vélo Rennes métropole 2018

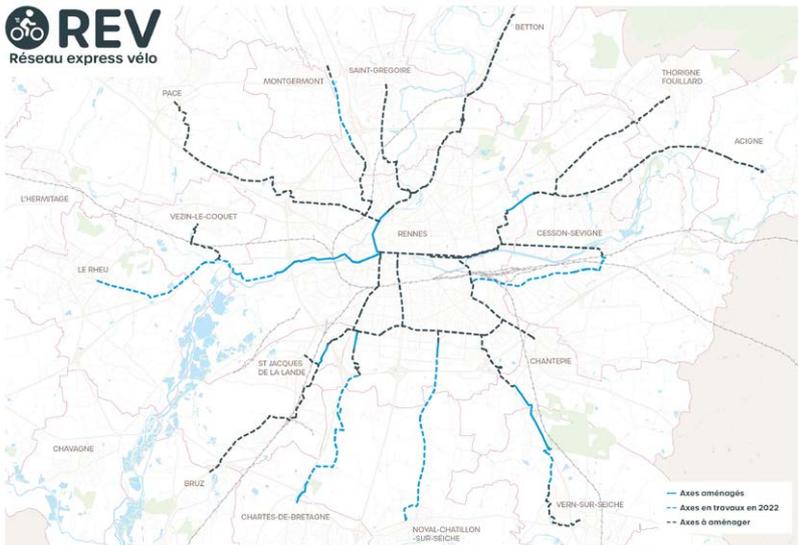
Le développement des infrastructures vélo sur la commune de Thorigné-Fouillard se fait à deux échelles :

à l'échelle métropolitaine avec le REV;

à l'échelle communale avec le Schéma directeur Vélo porté par la métropole mais qui hiérarchise les voies vélos de l'échelle métropolitaine à l'échelle communale.

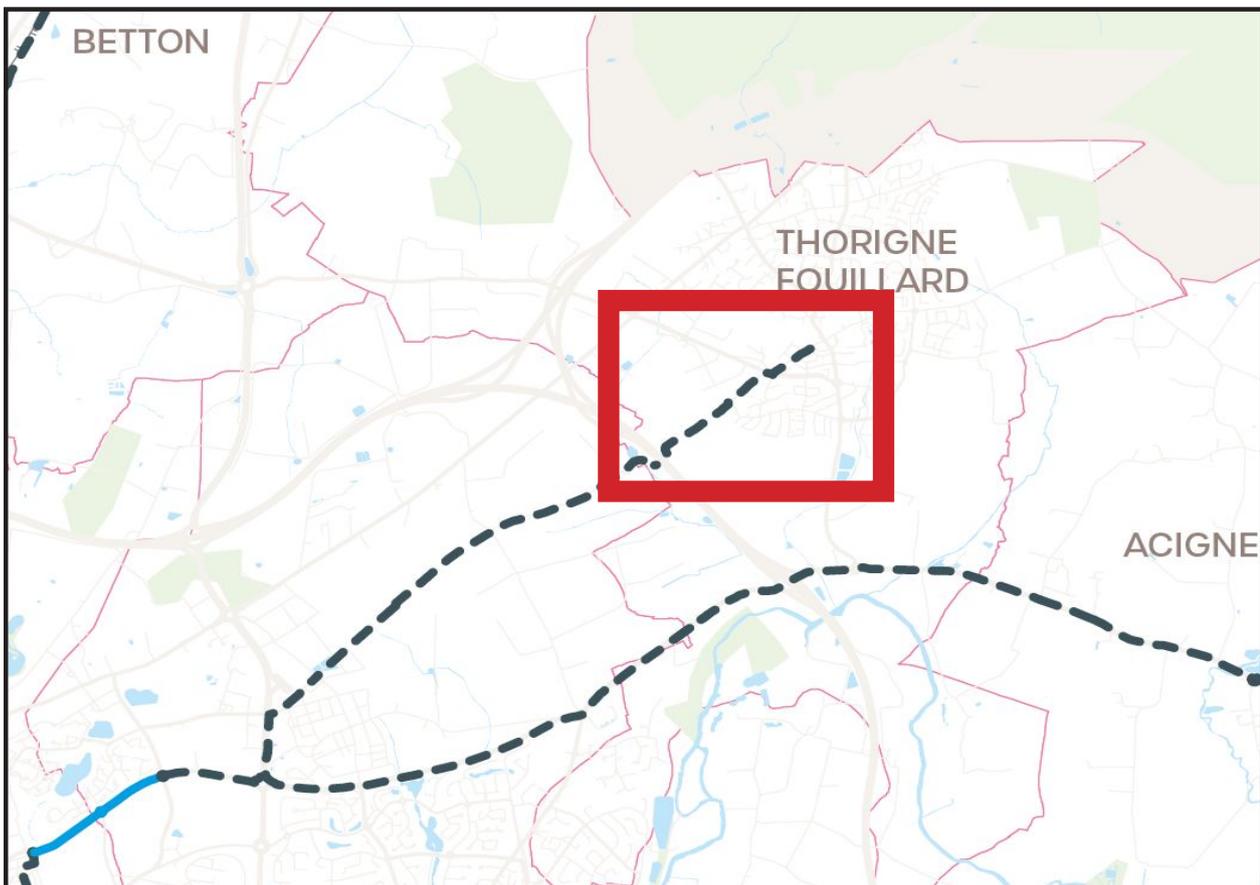
Le réseau Express Vélo (REV) planifie le développement de voies cyclables pour des liaisons structurantes sur la métropole.

Une liaison REV entre la mairie de Thorigné-Fouillard et le terminus du métro de la ligne B est prévue. L'échéance n'est pas encore déterminée.



Cette ligne de REV, en cours de finalisation au début de l'année 2024, viendra se connecter directement à l'entrée de ville sud de la commune par le site de la ZAC " Omelais-Nationale" et faire la jonction avec le boulevard Irène Joliot-Curie du côté de Thorigné-Fouillard.

Elle permettra par ailleurs de relier Thorigné-Fouillard à la station métro de Via Silva en quelques minutes via un axe itinéraire direct et plat.





En complément du REV, un schéma directeur vélo couvre plus largement le développement de ce moyen de transport avec la planification d'un maillage à

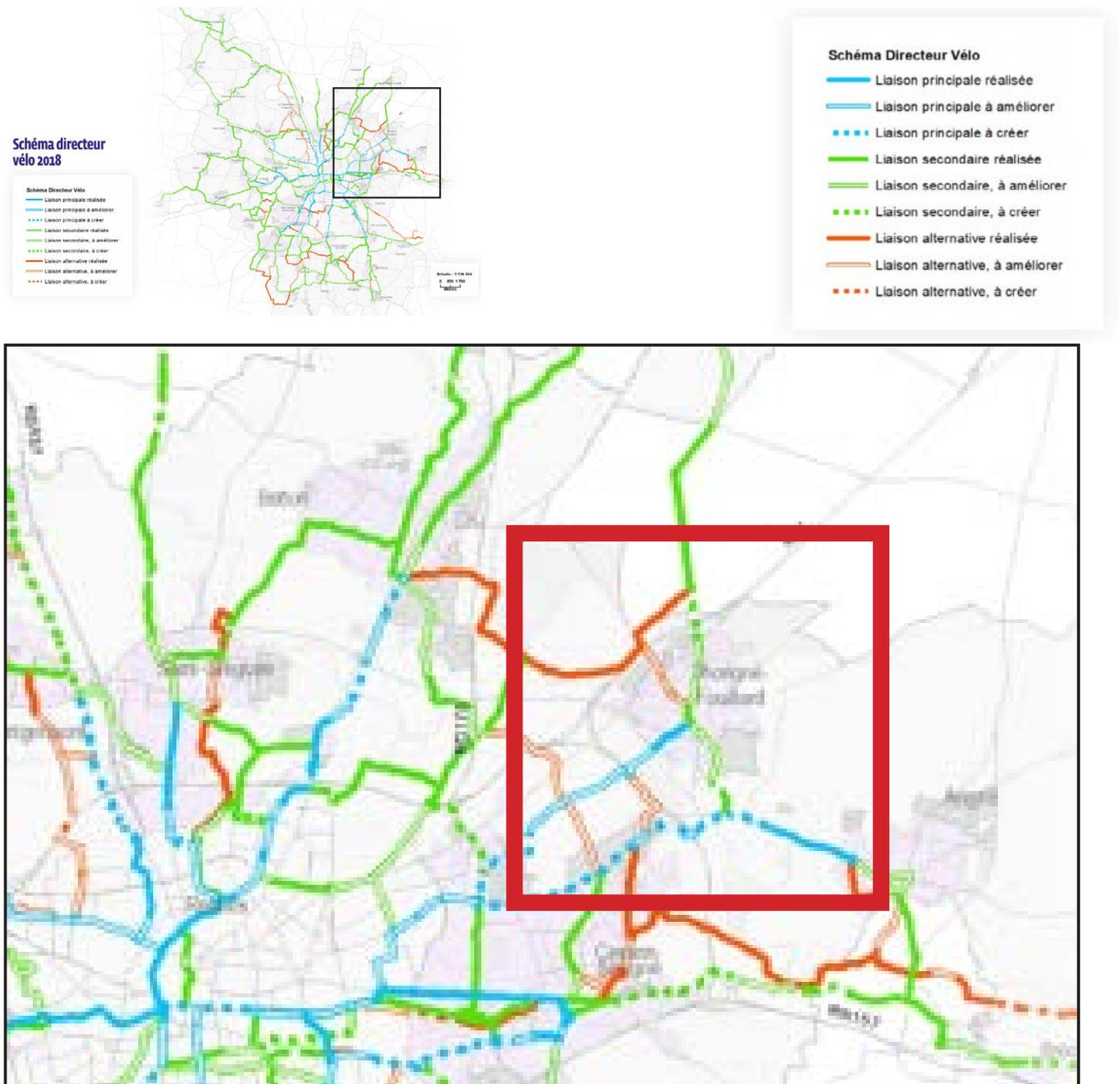
l'échelle communale.

Ce schéma hiérarchise le réseau vélo en 3 niveaux de desserte :

- les liaisons principales (le REV)
- les liaisons secondaires (dans les communes et avec les communes limitrophes)
- les liaisons alternatives.

Sur la commune de Thorigné, en plus du projet de REV, des liaisons secondaires sont à développer pour irriguer l'ensemble de l'enveloppe urbaine et faire des connexions avec la forêt de Rennes.

Une liaison alternative est à améliorer pour rejoindre un itinéraire permettant de faire le lien avec la commune de Betton.



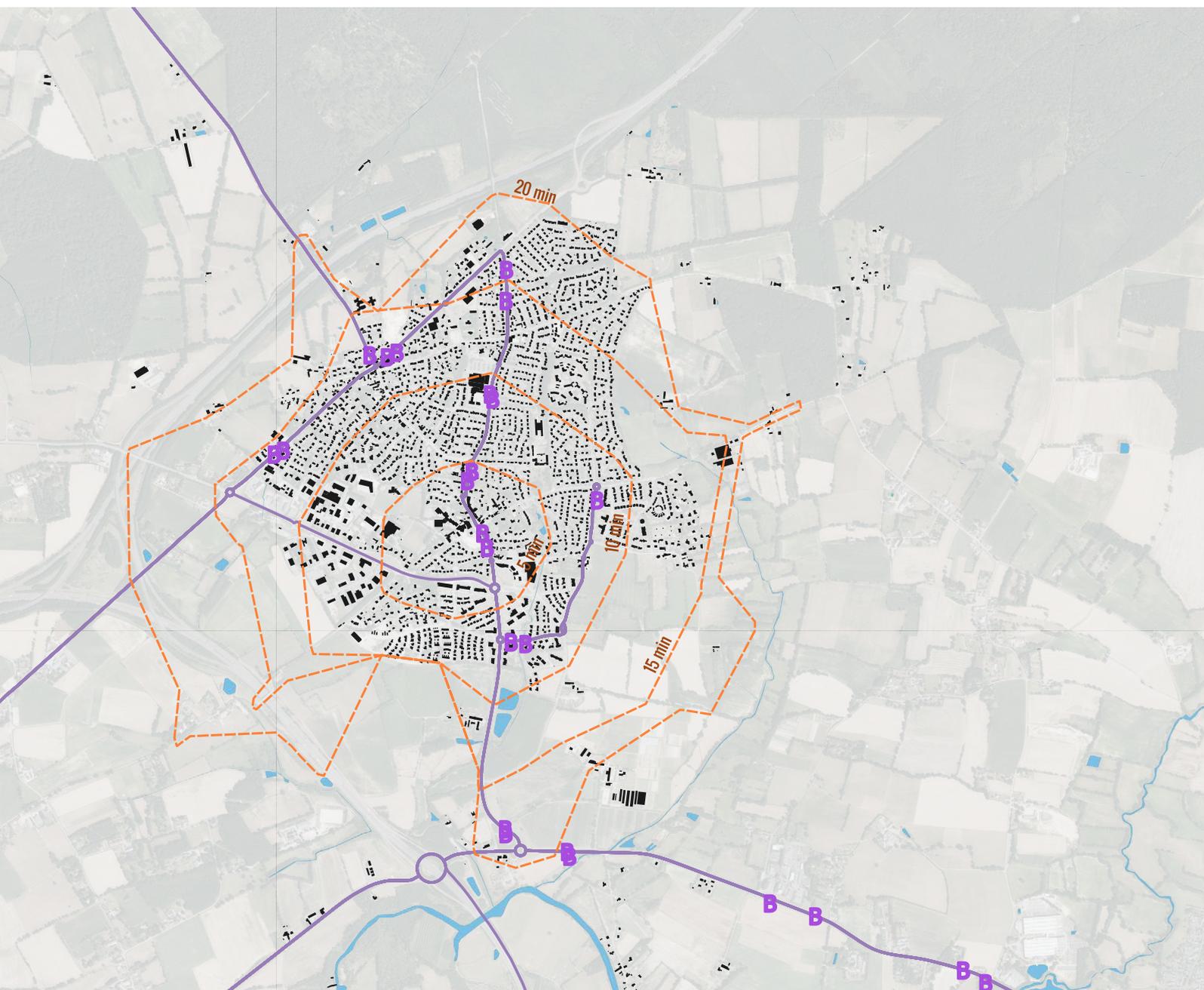
2.4.3 Un centre urbain accessible au piéton

Cette carte fait apparaître les secteurs accessibles à pied par palier de 5 minutes depuis la mairie de Thorigné-Fouillard.

Presque **l'ensemble du tissu urbain développé est accessible en 20 minutes** et la **plupart des équipements sont accessibles en 10 minutes**.

Un réseau de voies piétonnes existe déjà mais les continuités sont à renforcer.

La complémentarité des itinéraires vélo en parallèle des itinéraires piétons sera aussi à approfondir.

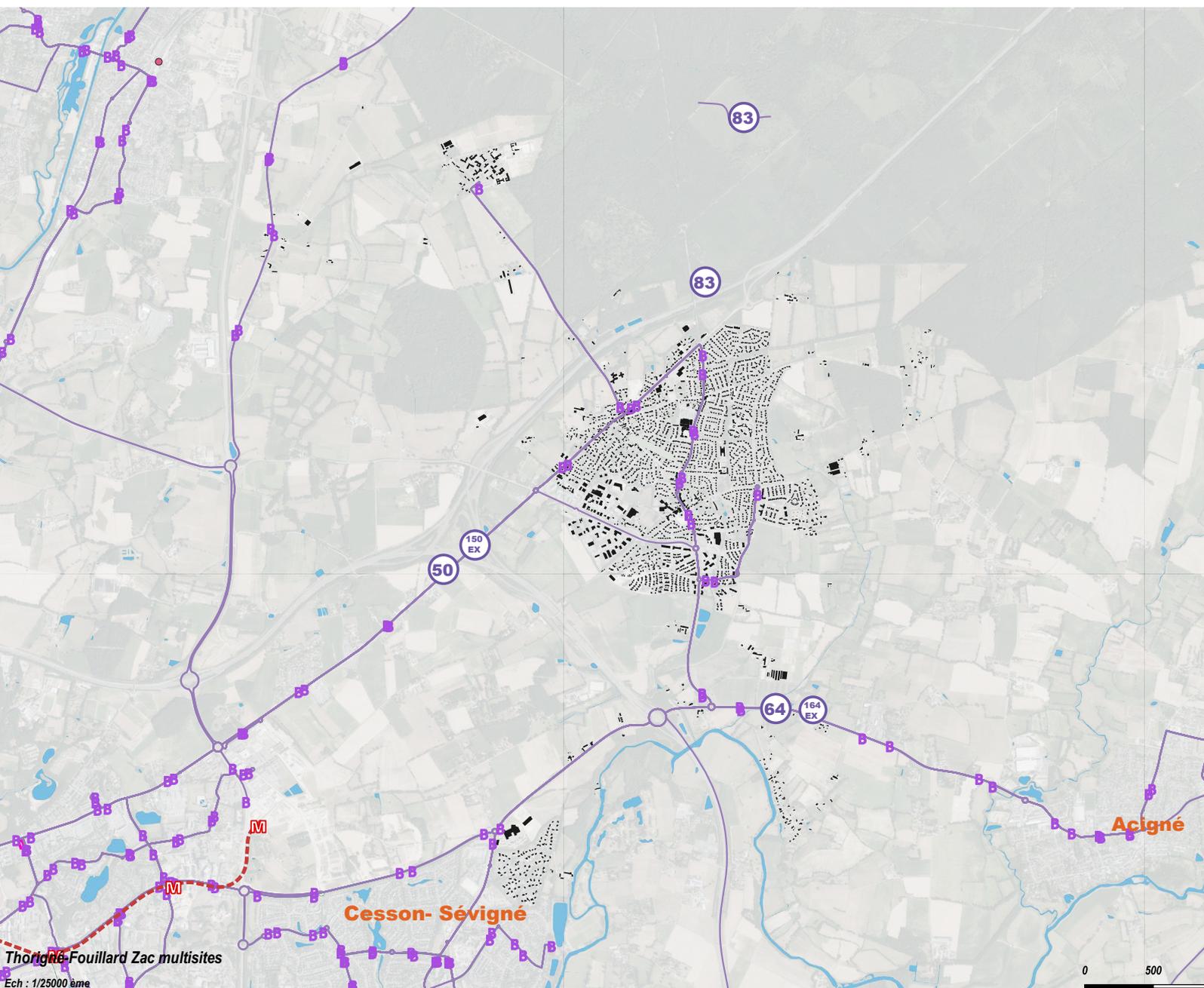


2.4.4 Le réseau de TC revisité



Les transports en communs

bus STAR : 50 et 150 ex
83 (depuis octobre 2022)
64 qui dessert Acigné



2.4.5 Histoire d'un projet de Trambus

Rappel du contenu du projet - DOCUMENTS EXTRAITS DU COPIL DU 25.11.2021 - réalisation Groupement Richez et Associés

En 2021, 5 lignes de trambus étaient à l'étude sur la métropole dont une ligne Trambus "Cesson-Thorigné".

Les études qui ont été réalisées ont abouties à une hiérarchisation des échéances de réalisation de ces lignes.

Ainsi sur les 5 projets de lignes, 4 ont été retenus pour être réalisés lors d'une première phase à échéance 2030.

Le projet de trambus entre Thorigné et Cesson-Sévigné a été mis de côté en raison de projection de population et d'emplois insuffisantes en comparaison des autres lignes.

En revanche, le boulevard d'Argentré qui dessert la partie sud de la commune de Thorigné-Fouillard et le projet d'aménagement de la porte de Tizé à vocation économique, prévoit une desserte bus en site propre et des aménagements cycles REV.

LE PROGRAMME / CONTEXTE

LE PROJET TRAMBUS : LES P+R

Des parkings relais sur le tracé des lignes Trambus :

- Les places indiquées sont des maximums
- > P+R Montgermont : 180 places
- > P+R Uttenreuth (St-Grégoire) : en cours d'étude
- > P+R Le Pâtis du Moulinet (Thorigné) : 200 places
- > P+R Route de Chateaugiron (Bocage Citadin) : 200 places
- > P+R Route de Chateaugiron (Rue de Loges) : 35 places
- > P+R Ker Lann (Bruz) : 200 places
- > P+R à l'est du Trambus Axe est Ouest (le Rheu – Vezin) : 150 places
- > P+R à l'ouest du Trambus Axe est ouest (Cesson) : 150 places

Ces P+R peuvent être mutualisés avec des Aires de covoiturage

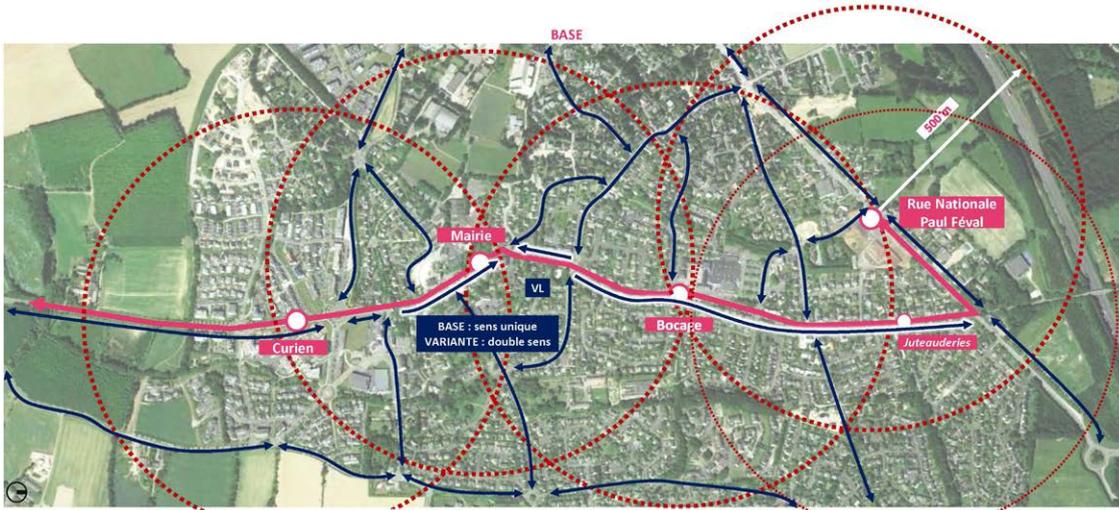
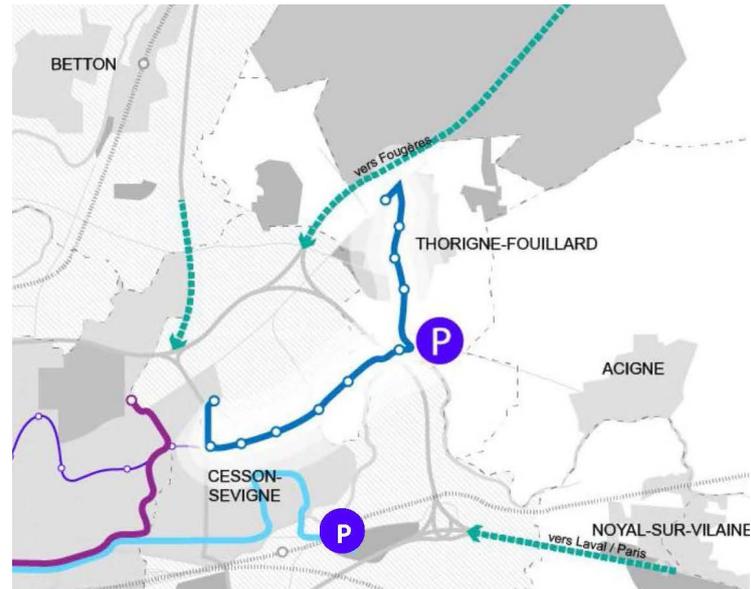
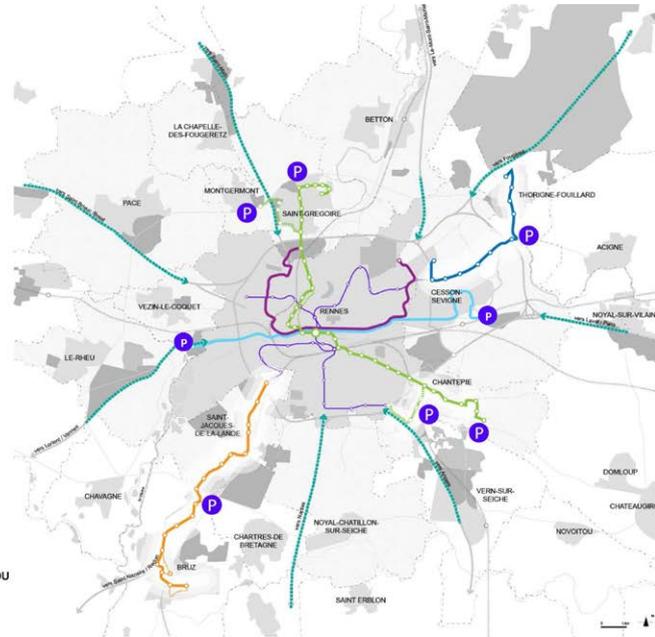
Sur l'ensemble des P+R il y aura des places de stationnement pour les cycles

- Trambus C1-C2 St-Grégoire - Chantepe
- Trambus Saint-Jacques - Bruz
- Trambus Cesson – Thorigné
- Trambus Axe Est-Ouest
- Trambus C4

P P+R Trambus

- - - Voie bus + covoiturage PDU

setec Richez Associés

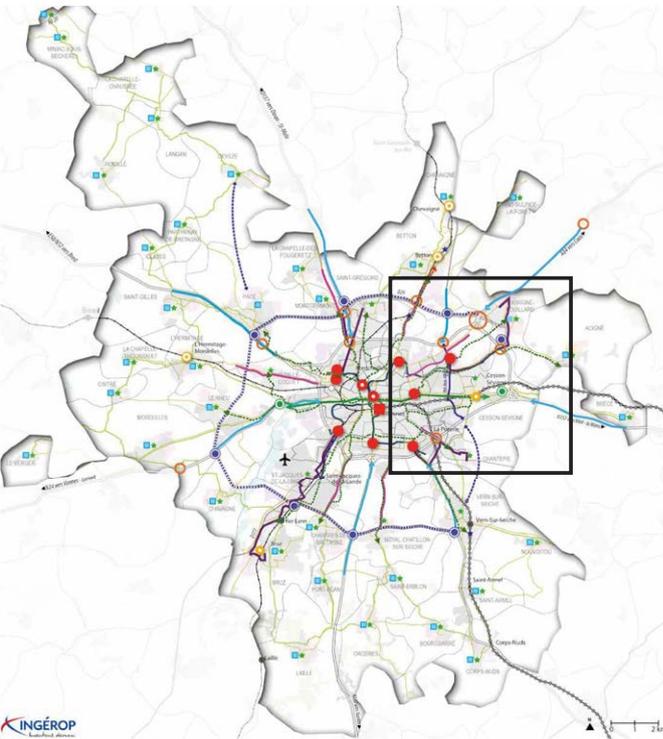


2.4.6 Le nouveau PDU de la métropole rennaise

Le nouveau Plan de Déplacement Urbain Métropolitain a été mis en place pour la période 2019-2030.

L'objectif général de ce PDU est de développer un panel de solutions alternatives à la voiture solo. Et pour atteindre cet objectif, 4 grands enjeux, d'après le site internet de Rennes Métropole :

- " *L'environnement et le climat. Le PDU vise à réduire, à l'échelle locale, de 40 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de diminution de la pollution, en cohérence avec le Plan climat air énergie territorial (PCAET) et le Plan de protection de l'atmosphère.*
- " *L'accessibilité. Le développement du territoire sur le modèle de la ville-archipel nécessite d'apporter une réponse aux besoins croissants de mobilité sur la métropole.*
- " *La hiérarchisation. Le PDU doit proposer un plan d'actions hiérarchisé, en fonction des capacités d'investissement des acteurs publics et des spécificités des territoires. Il doit permettre de cibler les actions sur les problématiques prioritaires.*
- " *La territorialisation. Le PDU, en développant un "mix" de solutions de mobilités, précise la mise en œuvre des solutions adaptées à chaque territoire (Rennes, cœur de métropole, pôles structurants et pôles de proximité)."*



INGÉROP



MESURES DU PDU
Carte de déclinaison territoriale du PDU -
Représentation des actions principales
du PDU 2019-2030 (aménagement)

Les pôles d'échanges et rabattement

- Aménagement et mise en valeur : (Briz et Gossai)
- Mise en valeur / création de relais de mobilité
- Mise en valeur de pôles d'échanges et expérimentation : Becton, Ouhaigné et L'Hermilage
- Rabattement vers le métro et les parcs relais (P+R)
- Pôle d'échange entre
- Gare de Rennes
- à étudier en lien avec Axe Est-Ouest

Les dessertes en transports collectifs

- Étude TCSP
- Aménagements ponctuels
- Création voirie réservée covoiturage et transport en commun
- Amélioration de l'offre ferroviaire
- Halte ferroviaire à étudier

Les aménagements pour modes actifs : préfiguration du nouveau Schéma Directeur Vélo

- Liaison cyclable vers le Cœur de Métropole - Réseau Express Vélo
- Liaison secondaire vélo : subitement vers le Réseau Express Vélo, vers les pôles d'échanges de proximité et vers des équipements intercommunaux
- ★ Modernisation locale des vitesses (centres bourgs)

Les aménagements routiers

- ★ Sécurisation de passage à niveau
- Adaptation échangeur
- Étude d'adaptation de l'accès à la route N84 (M&S&V)
- Étude de fonction deuxième carrefour
- Étude de modification/curaturation des tracés routiers
- Réqualification en boulevard urbain et/ou sécurisation

Écomobilité

- Initiative Covoiturage, de covoiturage, d'Électromobilités

Existant

- Réseau voirie**
- Voies rapides
- Réseau ferroviaire**
- Halte
- Voie
- Transports collectifs routiers**
- Lignes de métro a et b
- Axe Est-Ouest
- Lignes de bus métropolitaines
- Lignes de bus
- Occupation du sol**
- Bât
- Bât en zones d'activités
- Zone boisée
- Zone AU Habitat
- Zone AU Activités

- Mesures du PDU non cartographiées : services et animation**
- Plateformes de mise en relation des covoiturants
 - Observatoire de la sécurité routière et de la congestion routière
 - Préfiguration d'un schéma des axes de covoiturage
 - Maison du vélo

3.

DIAGNOSTIC

SITE PAR SITE

3.1

secteur 1

CENTRE-VILLE

BEAUMANOIR



3.1.1 Secteur 1 - Centre-ville Beaumanoir PLUi

Le secteur 1 "Centre-ville Beaumanoir" rassemble toutes les composantes de la centralité mixant les fonctions urbaines et une certaine diversité bâti ainsi que quelques éléments patrimoniaux.

Une partie du site est déjà dans la ZAC actuelle.

Des projets sont déjà engagés dans ce périmètre de ZAC : 6-8 rue de la Mare Pavée :

- 41 logements collectifs en front de rue portés par Marignan
- 32 logements collectifs en fond de parcelles

Au sein du futur périmètre V2, un projet est déjà connu et prévoit la réalisation d'environ 70 logements collectifs rue des Vignes portés par Lamotte.

En limite de ce périmètre actuel de ZAC, des permis de construire ont été déposés :

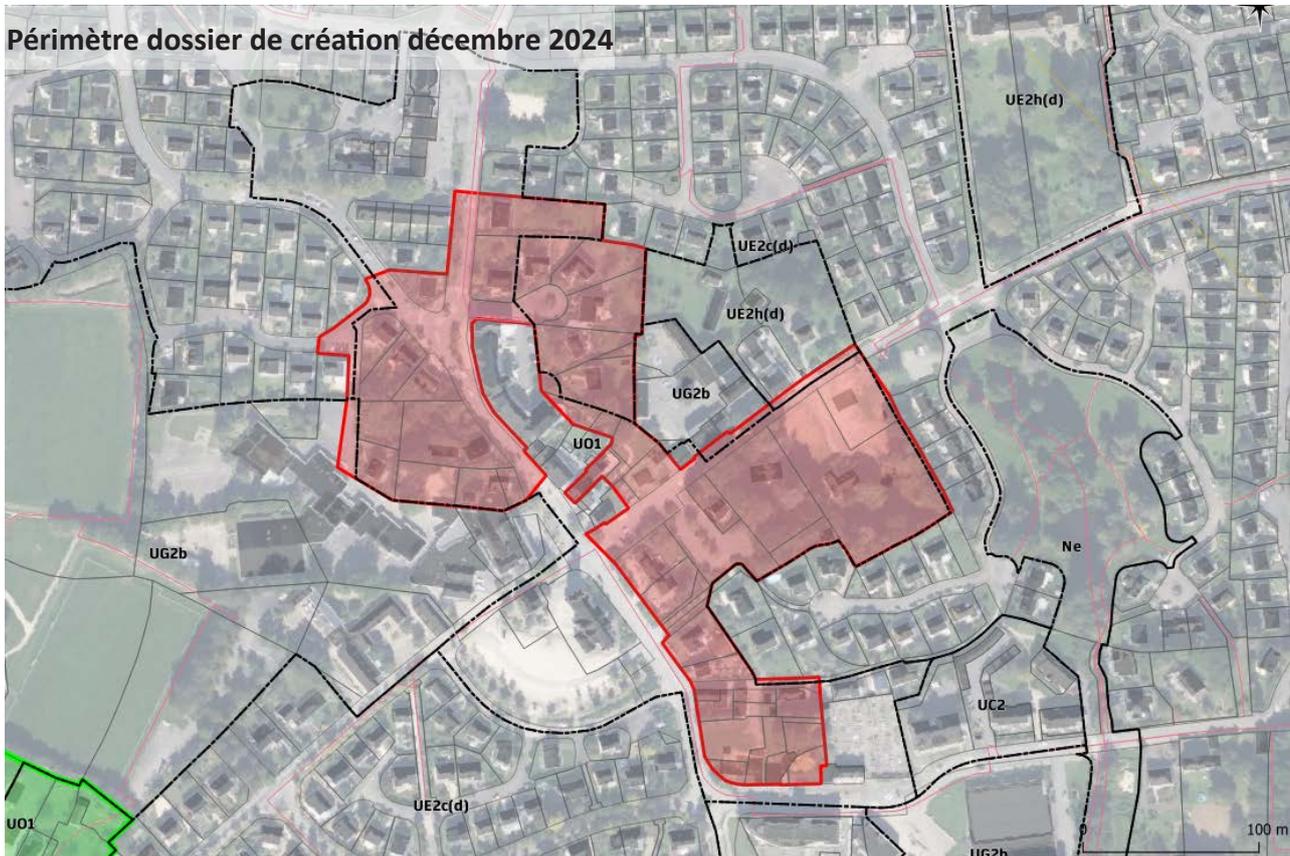
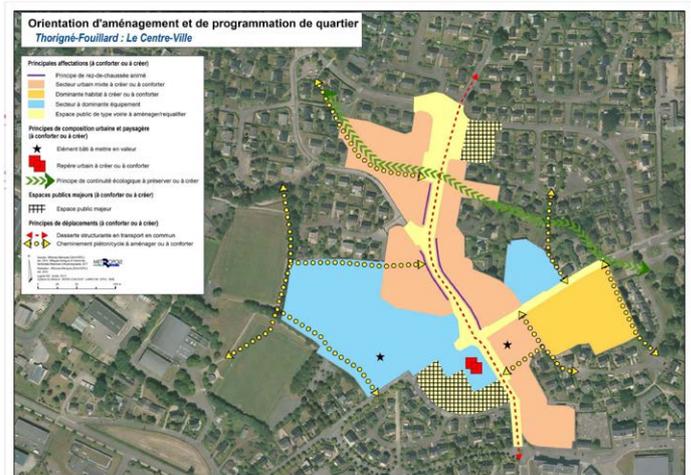
20 logements collectifs rue des Vignes- portés par Pierreval Ce dernier projet est hors de la ZAC V1 mais est intégré dans la ZAC V2. Il n'est néanmoins pas soumis à la participation, le PC ayant été validé et purgé.

Actuellement au PLUi, le secteur centre-ville est zoné au principalement en **zone UO + OAP + Périmètre de ZAC**

La zone UO comprend les secteurs opérationnels des communes dans lesquelles la constructibilité est peu encadrée et doit être précisée par des éléments de programmation spécifique ZAC ou PA.

Une OAP a également été mise en place sur les zones UO mais elle reste trop large pour encadrer le renouvellement urbain.

À noter qu'en 2024 - 2025 une modification du PLUi est en cours.



3.1.3 Secteur 1 - Centre-ville Beaumanoir

Environnement



3.1.4 Secteur 1 - Centre-ville Beaumanoir

Réseaux

DESIGNATION	RESEAUX EXISTANTS	OBSERVATIONS
Eaux usées	Conduites Ø150mm et Ø200mm AC présentes dans l'ensemble des rues	Etat des réseaux à préciser par le service gestionnaire Voir si les conduites en amiante ciment doivent être remplacées
Eaux pluviales	Conduites Ø600mm rue Beaumanoir Conduites Ø700mm rue de la Mare Pavée Conduites Ø800mm à l'arrière des maisons rue de l'étang	Voir avec le service gestionnaire pour la gestion des EP suivant capacité des réseaux
Eau potable	Conduites Ø125mm et Ø140mm PVC rues Beaumanoir Conduite Ø160mmPVC rue de la Mare Pavée Conduites Ø90mm rue de l'étang Poteaux incendie existants dans le périmètre d'étude	Desserte à partir des conduites existantes Pour la défense incendie, en attente des éléments de mesures des poteaux
Télécom	Réseaux souterrains sous l'ensemble des rues	La desserte du secteur devra être réalisée à partir des réseaux existants en concertation avec les différents services gestionnaires et concessionnaires
Basse tension	Réseaux souterrains sous l'ensemble des rues	
Moyenne tension	Transformateurs et réseaux souterrains présents sur le secteur	
Gaz	Conduites MPB 100 rue Beaumanoir et rue de la Mare Pavée	

3.1.3 Secteur 1 - Centre-ville Beaumanoir

Synthèse des enjeux

État du tissu urbain

Le secteur CV/Beaumanoir est un site de **centralité avec commerces**, équipements et logements.

Il rassemble les commerces **du pôle Beaumanoir et à proximité immédiate les commerces du pôle Anne-de-Bretagne, plus au nord.**

En terme d'équipements, se trouvent à l'intérieur du périmètre UO : l'église Saint-Melaine. A proximité immédiate : l'école maternelle Les Prés Verts, la médiathèque Alfred Jarry, la Mairie, l'école Privée Sainte-Anne (maternelle et primaire) .

Les formes urbaines se caractérisent principalement par un tissu pavillonnaire avec un ensemble collectif rue Beaumanoir.

Le paysage : Le **tissu urbain est peu dense**, l'espace public est marqué par le minéral et la présence du végétal ressort principalement dans le tissu privé.

Le périmètre est traversé par **la ligne de bus n°50.**

Le principal élément de patrimoine est symbolisé par la **présence de l'église et les vestiges d'une trame urbaine ancienne.**

Il s'intègre principalement dans le secteur UO à quelques exceptions.

Plusieurs projets de renouvellement urbain sont en cours de réalisation, rue de la Mare Pavée et rue des Vignes.

Mais l'on constate que sans cadre précis de constructibilité, les zones UO seules ou la ZAC V1 sans Cahier de Prescriptions ne suffisent pas à garantir la cohérence des projets de renouvellement urbain entre eux et la qualité urbaine, paysagère et architecturale de chacun.

Les perspectives de développement et les vigilances

- Permettre le développement d'une centralité plus visible, plus dynamique par une mixité fonctionnelle accrue
- Accueillir une nouvelle restauration et étoffer l'offre de commerces de proximité et déménagement du marché
- Encadrer le renouvellement urbain pour une densité acceptable
- Créer de nouvelles liaisons actives dans le tissu urbain pour faciliter les déplacements en modes actifs.

Enjeux

Densification et diversification des formes urbaines

Mise en relation des équipements entre pôle Beaumanoir- Longrais et Omelais

Création d'un maillage actif en coeur d'ilot

**Diversité des fonctions urbaines
-complémentarité équipements -
commerces**

**Affirmation d'une polarité centrale élargie
en cohérence avec une commune de 8000
habitants**

3.2

secteur 2

DUGUESCLIN

NATIONALE



3.2.1 Secteur 2 - Duguesclin Nationale PLUi

Le secteur Duguesclin-Nationale a globalement un caractère routier, d'une part le long de la rue Nationale et d'autre part le long de la rue Duguesclin. Ces deux axes, bien qu'ayant des gabarits très différents, sont des voies très sollicitées dans la commune et très empruntées pour les flux de transit.

Dans ce contexte de circulations routières intenses, l'urbanisation s'est faite au fil de l'eau, d'abord le long des voies puis ensuite en fond de lot avec un ensemble de divisions parcellaires qui complexifient ce tissu urbain.

En front de rue, un renouvellement urbain spontané s'est développé, néanmoins il n'y a pas réellement de cohérence entre les projets et par de lien avec l'espace public.

Au PLUi le secteur est principalement en **zone UO et faisant l'objet d'une OAP** sur la partie sud du secteur correspondant à l'intersection rue Duguesclin Nationale; **en zone UG2b** dédié aux équipements.

Comme pour le site 1 " Centre-Ville Beaumanoir", la seule zone UO accompagnée d'une OAP n'a pas suffit à encadrer qualitativement le renouvellement urbain.

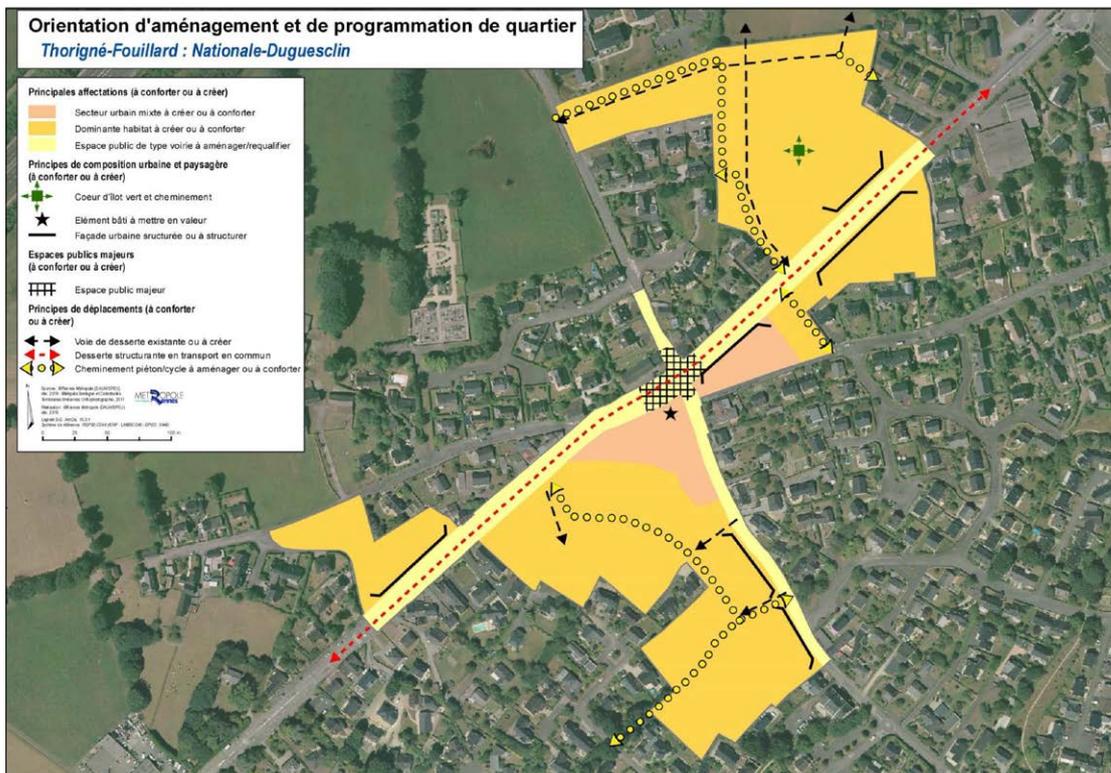
À noter qu'en 2024 - 2025 une modification du PLUi est en cours.

Les projets en cours au sein du périmètre

ZAC multi-sites V1 : 44 logements portés par Kermarrec

ZAC multi-sites V2 : 28 logements portés par Marignan

24 logements portés par Réalités



3.2.3 Secteur 2 - Duguesclin Nationale

Environnement

Périmètres d'étude

-  Secteur 2a : Duguesclin Nationale
-  Secteur 2b : Nationale Nord
-  Secteur 4 : Omelais Nationale
-  Très faible
-  Faible
-  Faible à Modéré
-  Modéré



3.2.4 Secteur 2 - Duguesclin Nationale **Etat des Réseaux**

RESEAUX EXISTANTS SECTEUR 3 - DUGUESCLIN NATIONALE (suivant DT reçues)

DESIGNATION	RESEAUX EXISTANTS	OBSERVATIONS
Eaux usées	Conduites Ø150mm et Ø200mm AC présentes dans l'ensemble des rues	Etat des réseaux à préciser par le service gestionnaire Voir si les conduites en amiante ciment doivent être remplacées
Eaux pluviales	Conduites Ø300mm et Ø500mm rue Duguesclin Conduites Ø400mm rue Nationale	Voir avec le service gestionnaire pour la gestion des EP suivant capacité des réseaux
Eau potable	Conduites Ø125mm rue Duguesclin Conduites Ø63 et Ø140mmPVC rue Nationale Poteaux incendie existants dans le périmètre d'étude	Desserte à partir des conduites existantes Pour la défense incendie, en attente des éléments de mesures des poteaux
Télécom	Réseaux souterrains sous l'ensemble des rues	La desserte du secteur devra être réalisée à partir des réseaux existants en concertation avec les différents services gestionnaires et concessionnaires Réseaux basse tension + télécom aériens à effacer dans le périmètre de l'étude
Basse tension	Réseaux souterrains rue Nationale Réseaux aériens rue Duguesclin	
Moyenne tension	Transformateurs et réseaux souterrains présents à proximité du secteur	
Gaz	Conduites MPB 110 rue Duguesclin et rue Nationale	

3.2.4 Secteur 2 - Duguesclin Nationale **Synthèse** **des enjeux**

ÉTAT DU TISSU URBAIN

La jonction de la rue Nationale et de la rue Duguesclin, correspond à une polarité ancienne marquée par des flux routiers importants avant la création de l'autoroute des Estuaires.

Ce secteur est l'illustration d'une urbanisation d'opportunité qui s'est créée au fil de l'eau.

Les typologies de bâtiments y sont variables et hétérogènes mêlant habitat et commerces dans des bâtiments plutôt dédiés au logement.

La trame historique de la rue Duguesclin est constituée d'un parcellaire en lanière occupé par un habitat de longères. En coeur d'îlot un patrimoine arboré important est visible et constitue une masse végétale présente dans la trame. Le paysage est relativement délabré, marqué par la disparité des alignements, la présence d'un habitat peu dense en bordure d'un axe routier encore très sollicité.

La rue Nationale sur cette partie et sur la totalité de son linéaire reste principalement dédiée à la circulation automobile des VL et PL. Les espaces cycles et piétons restent peu appropriés à un usage sécurisé.

Il n'y a pas d'équipement public dans la partie sud, il y a en revanche un accès direct à la forêt, accès très plébiscité par les Thoréfoléens.

L'état du commerce reste vacillant. L'intersection des deux axes qui a été un lieu de visibilité pour d'anciens commerces, ne joue plus ce rôle et seuls quelques

commerces perdurent le long de la rue Nationale : un restaurant, un tabac-presse et une pizzeria.

De récentes mutations ont eu lieu sur ce périmètre et à ses abords directs. Le Vil' Lariboisière, programme de logements collectifs porté par Marignan, situé à la jonction des rues Nationale, Duguesclin et Lariboisière et la résidence sénior Domytis de 117 logements séniors compte parmi des initiatives privées dans le diffus. Leur réalisation, sans cohérence urbaine, programmatique et architecturale, souligne la nécessité, à l'avenir, d'avoir une approche d'ensemble sur la rue Nationale.

Le secteur Nord correspond à une autre polarité disséminée le long de la rue Nationale, composée de fonctions hétérogènes : habitat dispersé, équipement, commerces.

Ce secteur, proche géographiquement de la rue Lariboisière et du centre commercial du Bocage, semble cloisonné dans l'axe de la rue Nationale.

Il n'existe actuellement aucune perméabilité vers le coeur de ville ou le centre-commercial du Bocage, à l'exception de la rue Paul Féval.

Pistes de développement

- Recomposition de la rue Nationale comme espace public
- Une ouverture directe sur la prairie des Blanchets
- Les connexions vers la rue Lariboisière et la rue de la Forêt
- Un large espace public sur rue
- Une jonction structurante et lieu de passage
- Densification en cours

Enjeux

Espace urbain d'entrée de ville

Création d'une nouvelle polarité à l'angle Nationale-Féval

Restructuration rue Nationale en intégrant les modes doux de façon structurante

Recherche de perméabilité en coeur d'îlot.

Densification en front de rue et en alignement secondaire - création de nouveaux logements avec accueil de petits commerces

Transition entre centre-urbain et forêt de Rennes - Accès forêt de Rennes à valoriser

Mise en cohérence de plusieurs sites de projet sur la rue Nationale

Densification possible «en peigne», dans l'épaisseur des parcelles depuis la rue Nationale

Connexion vers le CC du Bocage

3.3

Secteur 3

RÉAUTÉ



3.3.1 Secteur 3 - Réauté **PLUi**

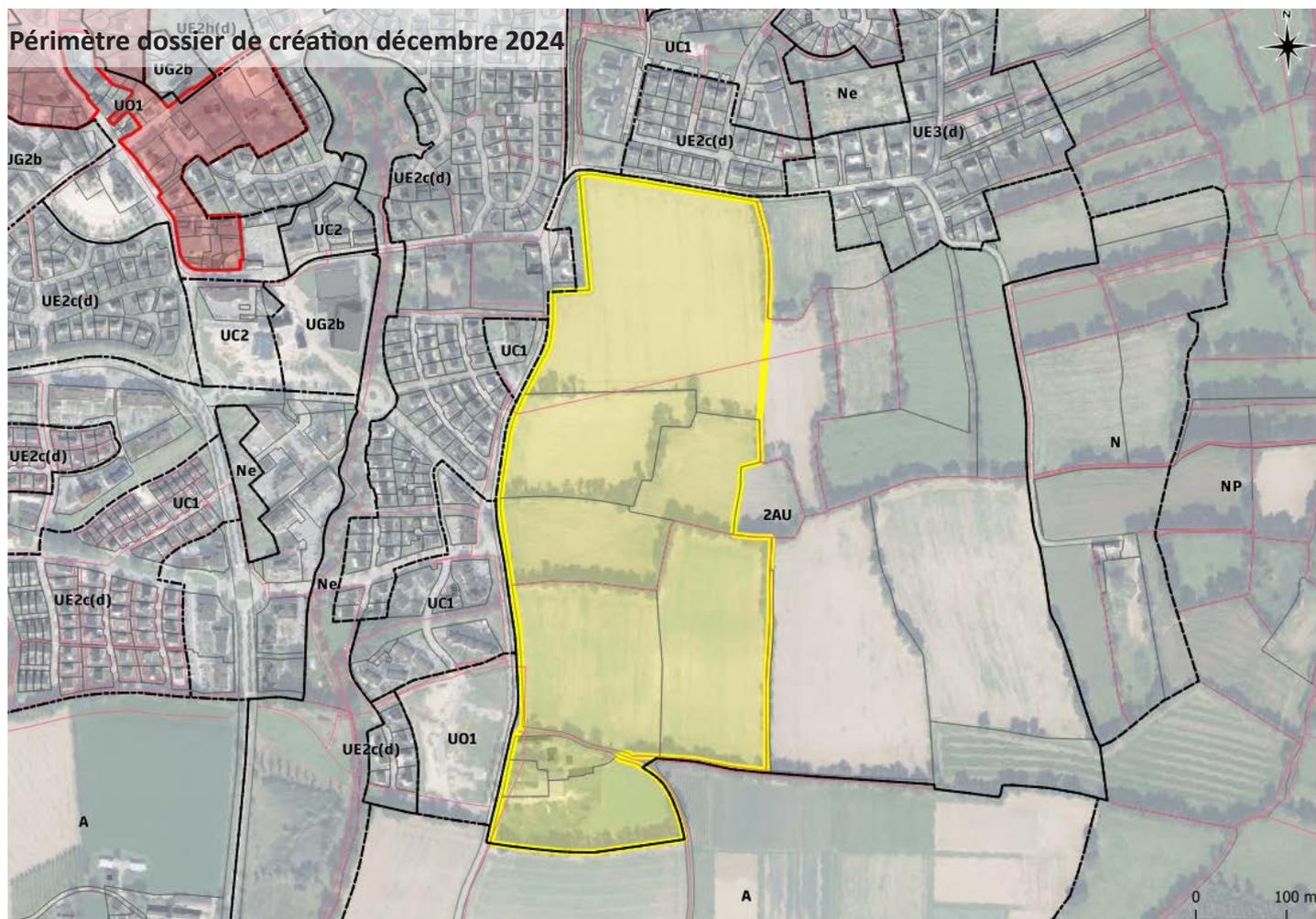
Le secteur de la Réauté se situe à la limite de l'urbanisation et constitue une réserve d'urbanisation.

Ce secteur est zoné au PLUi principalement en **zone 2AU**

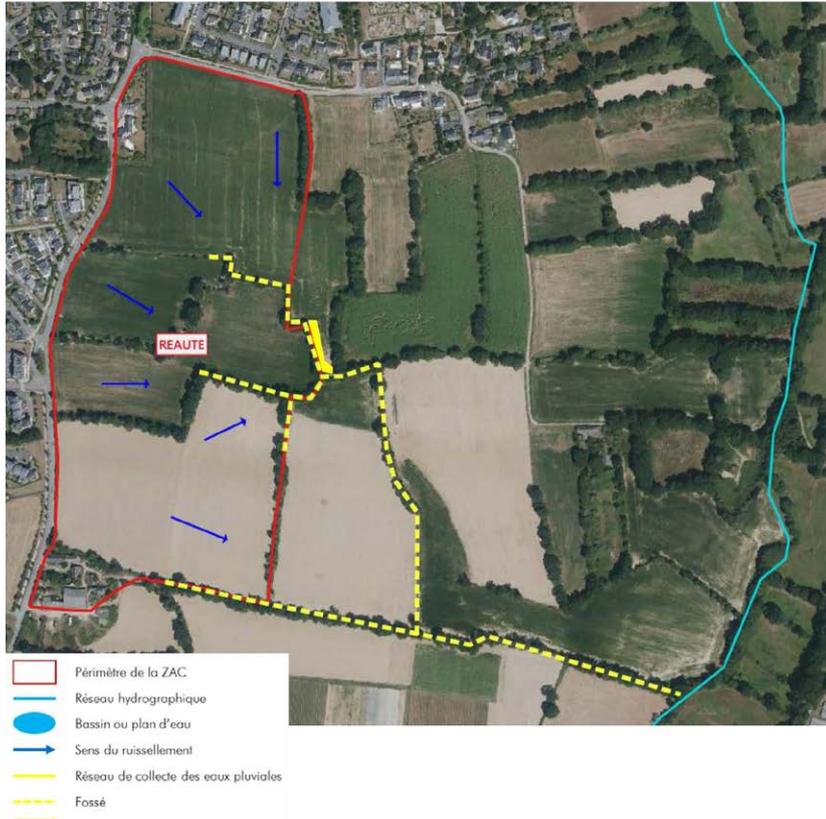
La **zone 2AU** est un secteur d'urbanisation à long terme.

Ce secteur ne fait pas l'objet d'OAP.

À noter qu'en 2024 - 2025 une modification du PLUi est en cours.



3.3.3 Secteur 3 - Réauté Environnement



Topographie relativement douce

Zone humide identifiée 2019 en bordure du nouveau périmètre



REAUTE – ENJEUX BIODIVERSITE

Secteur principalement occupé par cultures et prairie améliorée entrecoupées de haies arborées et arbustives

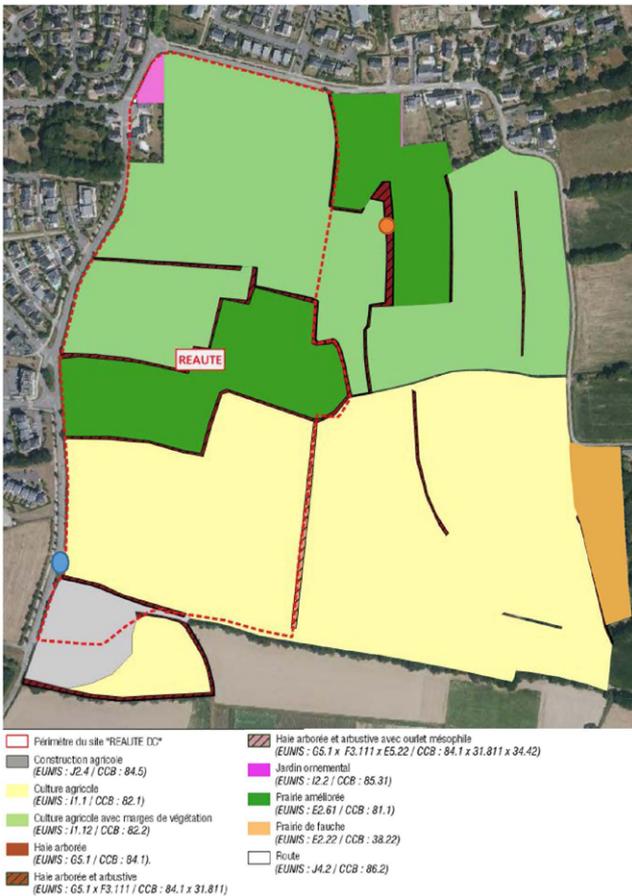
Habitat d'intérêt communautaire : prairie de fauche à proximité - pas d'esp. patrimoniale recensée

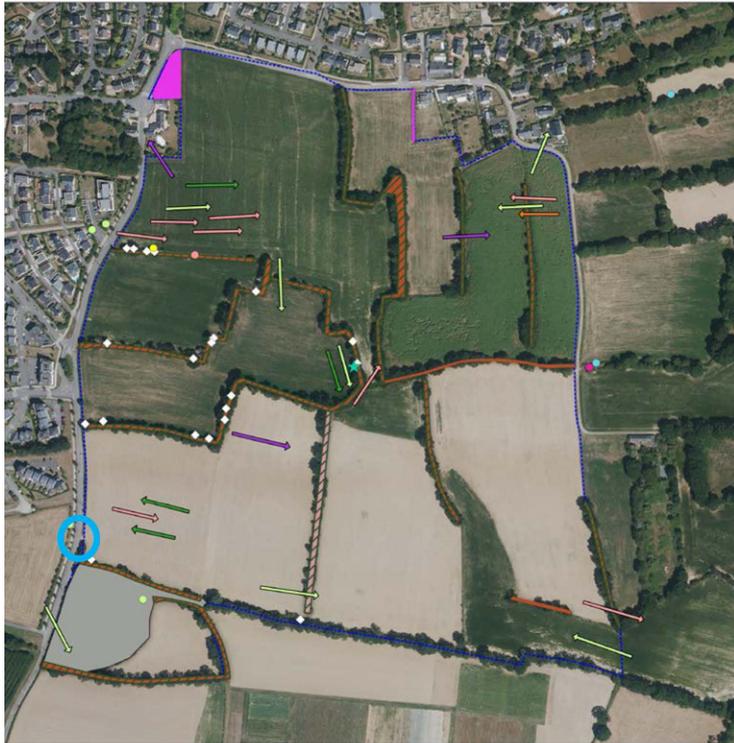
Haies présentant un état de dégradation moyen, arbres matures montrant des blessures qui limitent leur durée de vie ;

- Une station de Laurier palme, espèce exotique envahissante observée en dehors du périmètre retenu

- Une mare en limite du périmètre en cours d'atterrissement – absence de flore aquatique,

Faibles enjeux pour la flore et les habitats dans le périmètre d'étude retenu





Premiers résultats faunistiques (3 sorties restantes (septembre, décembre et mars) :

Présence de quelques espèces d'oiseaux patrimoniales se reproduisant sur le secteur

Nombreux arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne (au moins 21 arbres) – espèce protégée



○ Possible présence de Crapaud épineux, Triton palmé, Grenouille agile, Grenouille commune et Salamandre tachetée (inventaires 2019)

Gîtes chiroptères potentiel dans le bocage et milieux ouverts zone alimentation et de transit

Mammifères terrestres protégées probables (hérisson d'Europe)

→ **Enjeux forts (haies arborées) à faibles (milieux ouverts)**

3.3.4 Secteur 3 - Réauté **Etat des réseaux**

RESEAUX EXISTANTS SECTEUR 1 - REAUTE (suivant DT reçues)

DESIGNATION	RESEAUX EXISTANTS	OBSERVATIONS
Eaux usées	Conduites Ø200mm PVC au Nord et à l'Ouest Pas de conduites à l'intérieur du périmètre d'étude	Suivant topographie, poste de relevage à créer
Eaux pluviales	Peu d'informations de reçues Indication de conduites Ø300mm et Ø400mm au Nord/Ouest	Compléments d'informations à voir avec le service gestionnaire Bassins d'orages à créer
Eau potable	Conduites Ø200mm et Ø250mm fonte à l'Ouest Conduites Ø63mm à Ø140mm PVC au Nord du secteur Pas de conduites à l'intérieur du périmètre d'étude Poteaux incendie présents à l'Ouest	Desserte à partir des conduites Ø140mm, Ø200mm et Ø250mm Pour la défense incendie, en attente des éléments de mesures des poteaux
Télécom	Réseaux souterrains et aériens à l'Ouest et au Nord Pas de réseaux à l'intérieur du périmètre d'étude	La desserte des secteurs devra être réalisée à partir des réseaux existants dans le périmètre de l'étude et en concertation avec les différents services gestionnaires et concessionnaires Réseaux moyenne tension + basse tension + télécom aériens à effacer dans le périmètre de l'étude
Basse tension	Réseaux souterrains à l'Ouest et au Nord Pas de réseaux à l'intérieur du périmètre d'étude	
Moyenne tension	Transformateurs et réseaux souterrains à l'Ouest Réseau aérien traversant le périmètre d'étude	
Gaz	Conduites MPB 63 à l'Ouest et au Nord Pas de réseaux à l'intérieur du périmètre d'étude	

3.3.2 Secteur 3 - Réauté **Synthèse**

ÉTAT EXISTANT

Le secteur de la Réauté constitue aujourd'hui la limite de l'urbanisation après les opérations du Tertre Rouge et la ZAC de la Vigne

Le paysage est ouvert et constitué d'un maillage bocager

La topographie est marquée par une pente douce

Un patrimoine bâti présent au lieu dit de la Petite Réauté et dans les hameaux alentours

Des continuités écologiques repérées dans la trame verte et bleue.

Le secteur de la Réauté est aussi une porte sur l'espace agricole.

La transition entre l'espace urbain et le milieu agricole pourra se faire par une diversité de fonctions urbaines cohérentes avec cette identité : espace jardiné, haies bocagères préservées, lieux communs, sensibilisation.

Pistes de développement

- Un paysage avec une forte identité rurale à préserver
- Des infrastructures existantes disponibles
- Des connexions existantes à prolonger
- La cohérence du tissu agricole à l'est
- La ferme de la Petite Réauté comme patrimoine commun

E N J E U X

Identité d'une nouvelle entrée de ville à créer

Le développement d'une polarité communale autour de la Petite Réauté

Valorisation de l'avenue Pierre Galéry

La maille bocagère comme élément structurant

Connexions vers le coeur de Ville (secteur 1 CV- Beaumanoir)

Gestion des interfaces avec les secteurs d'habitat individuel

3.4

Secteur 4

OMELAIS- NATIONALE



3.4.1 Secteur 4 - Omelais Nationale PLUi

Le secteur 4 est zoné au PLUi principalement en zone **UO + OAP + UE3 + UD2 + UI1 + 2AU**

La zone UO comprend les secteurs opérationnels des communes.

UE3

La zone UE3 correspond aux maisons isolées le plus souvent sur de grandes parcelles offrant des possibilités de division parcellaire.

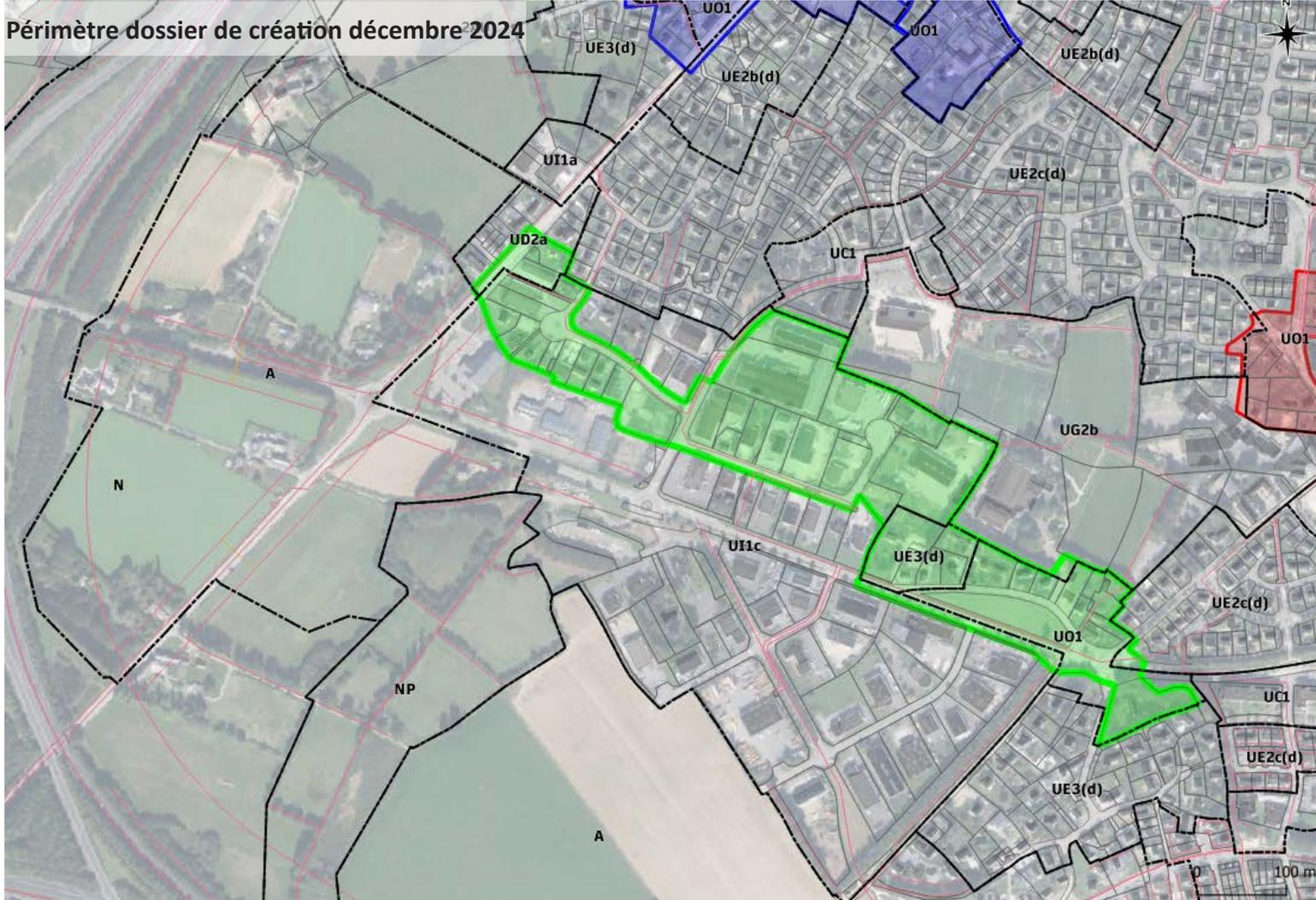
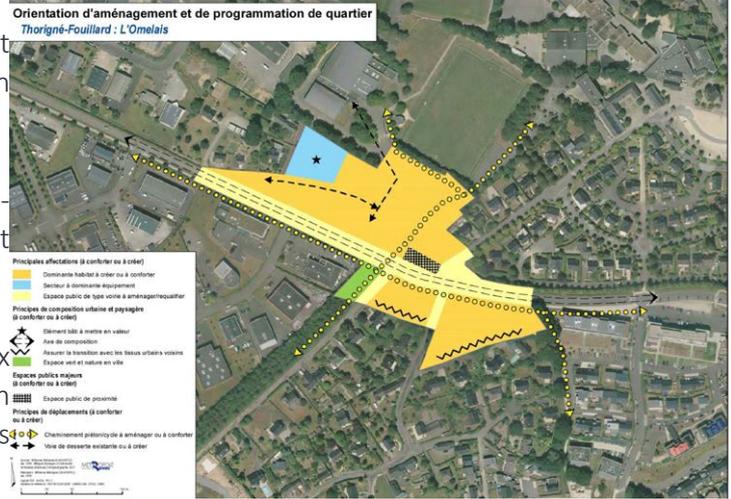
UD2

La zone UD2 correspond aux secteurs d'extension du centre-ville accueillant un tissu hétérogène composé de collectifs et d'individuel.

UI1

Cette zone regroupe les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles et peuvent accueillir selon les cas certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

À noter qu'en 2024-2025 une modification du PLUi est en cours.



3.4.3 Secteur 4 - Omelais Nationale **Environnement**



3.4.3 Secteur 4 - Omelais Nationale Réseaux

RESEAUX EXISTANTS SECTEUR 5 - OMELAIS ET NATIONALE SUD (suivant DT reçues)

DESIGNATION	RESEAUX EXISTANTS	OBSERVATIONS
Eaux usées	Conduites Ø150mm et Ø200mm AC présentes dans l'ensemble des rues	Etat des réseaux à préciser par le service gestionnaire Voir si les conduites en amiante ciment doivent être remplacées
Eaux pluviales	Conduites Ø300mm à Ø400mm rue Nationale et av. Bellevue Conduites Ø400mm à Ø700mm rue L. Blériot et av. G. Faure Conduites Ø400mm à Ø700mm rue des Longrais et av. J Curie	Voir avec le service gestionnaire pour la gestion des EP suivant capacité des réseaux
Eau potable	Conduites Ø63 et Ø140mmPVC rue Nationale et av. Bellevue Conduites Ø110 et Ø140 PVC rue L. Blériot et av. G. Faure Conduites Ø90 PVC et 250 Fte rue des Longrais et av. J Curie Poteaux incendie existants dans le périmètre d'étude	Desserte à partir des conduites existantes Pour la défense incendie, en attente des éléments de mesures des poteaux
Télécom	Réseaux souterrains et aériens (rue des Longrais) sous l'ensemble des rues	La desserte du secteur devra être réalisée à partir des réseaux existants en concertation avec les différents services gestionnaires et concessionnaires Réseaux basse tension + télécom aériens à effacer dans le périmètre de l'étude
Basse tension	Réseaux souterrains et aériens (rue des Longrais) sous l'ensemble des rues	
Moyenne tension	Transformateurs et réseaux souterrains présents sur le secteur	
Gaz	Conduites MPB 125 rue Nationale Conduites MPB 63 rue L. Blériot et av. G. Faure Conduites MPB 110 rue des Longrais et av. J Curie	

3.4.3 Secteur 4 - Omelais Nationale **Synthèse**

ÉTAT DU TISSU URBAIN

Le secteur de l'Omelais- Nationale se situe en entrée de ville dans un espace de transition entre le secteur de la plaine agricole à l'Ouest et le pôle d'équipements des Longrais à l'Est avec en intermédiaire un tissu urbain mixte entre habitat résidentiel et zones d'activités.

Le site accueille des activités industrielles, de l'habitat dispersé et également l'Espace jeunes.

Localisé à la fois en entrée de ville et à proximité immédiate du pôle d'équipement central composé de la mairie et du site des Longrais, le site de l'Omelais est très proche géographiquement du secteur centre-ville de Beaumanoir.

Ce secteur comprend également la portion sud de la rue Nationale, qui constitue une entrée de ville de la commune, aujourd'hui peu lisible.

Le paysage est caractérisé par le tracé de la D29, nommée également avenue Irène Joliot-Curie qui conserve un statut de voie de contournement avec des flux automobiles importants.

Il est à noter que d'imposants résineux sur des parcelles privées au niveau de la rue de la Clotière, confère au site un cadre paysager spécifique.

L'avenue Joliot-Curie est aujourd'hui un site dangereux, peu fonctionnel sauf pour la voiture et sous-valorisé.

Ce site de transition offre de larges possibilités 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.

Pistes de développement

- L'entrée de ville Rue Nationale
- Deux intersections structurantes à recomposer avec traversées modes doux à sécuriser
- L'accès au complexe sportif de Longrais et aux services techniques municipaux à repenser, en particulier dans une vision élargie
- Des morceaux de puzzle à reconstruire
- Un espace jeune à ré-ouvrir sur la ville et à mettre en valeur

E N J E U X

Connexions entre le centre-ville et la rue Nationale notamment via les Longrais

Qualification de l'entrée de ville, rue Nationale et avenue Curie

Densification et diversité des formes urbaines

Repositionnement des équipements : Relier l'espace jeune au site des Longrais et donner plus de visibilité au site des Longrais

Repositionner les accès des services techniques et valoriser la perméabilité existante

Valorisation du bâti ancien

4.

LE PARTI

D'AMENAGEMENT

RETENU

4.1

DES ENJEUX TERRITORIAUX AUX PREMIERS INVARIANTS A L'ÉCHELLE DE LA ZAC

COMPRÉHENSION DES ENJEUX

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

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

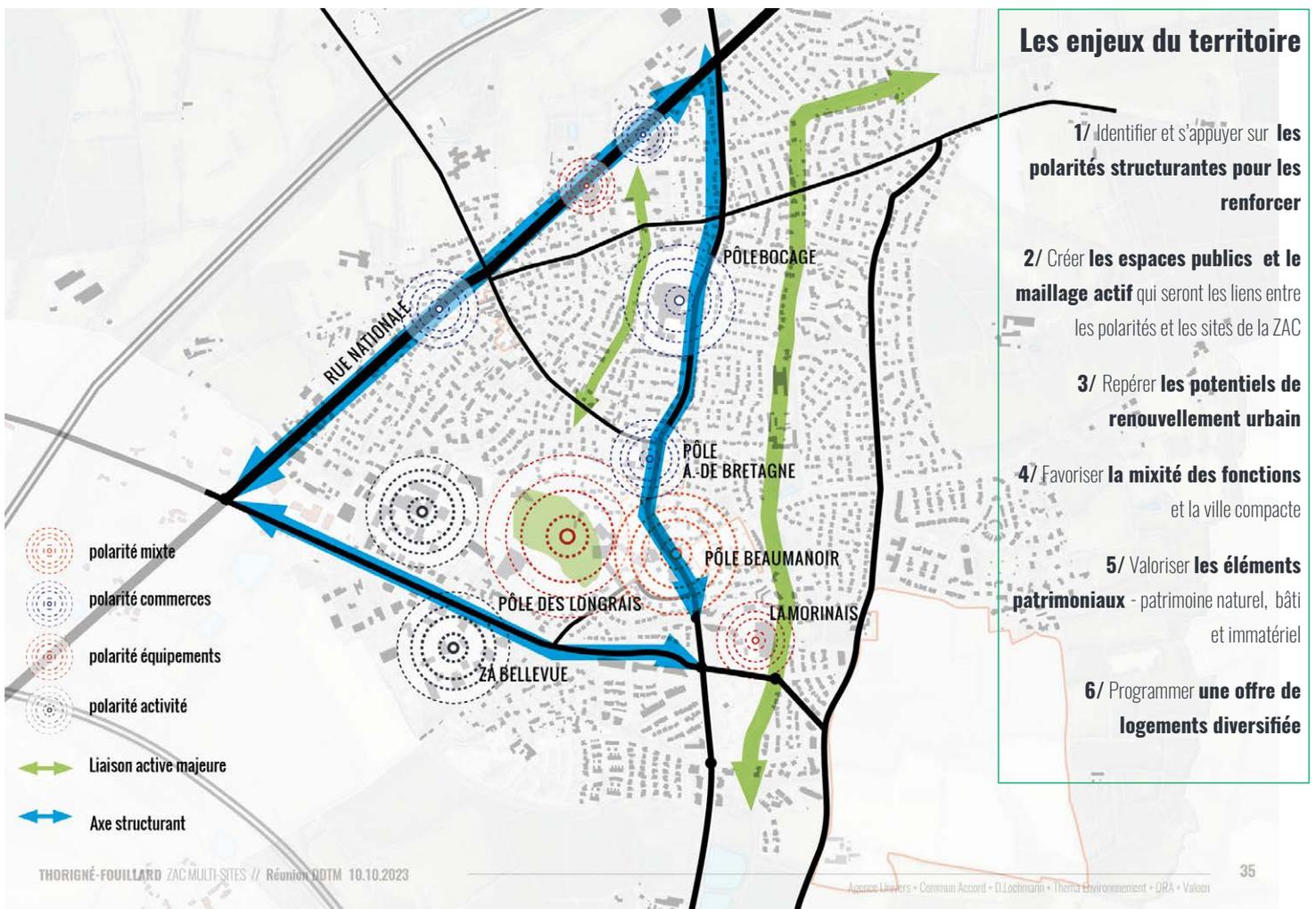
> **d'une part les polarités repères dans le tissu urbain**

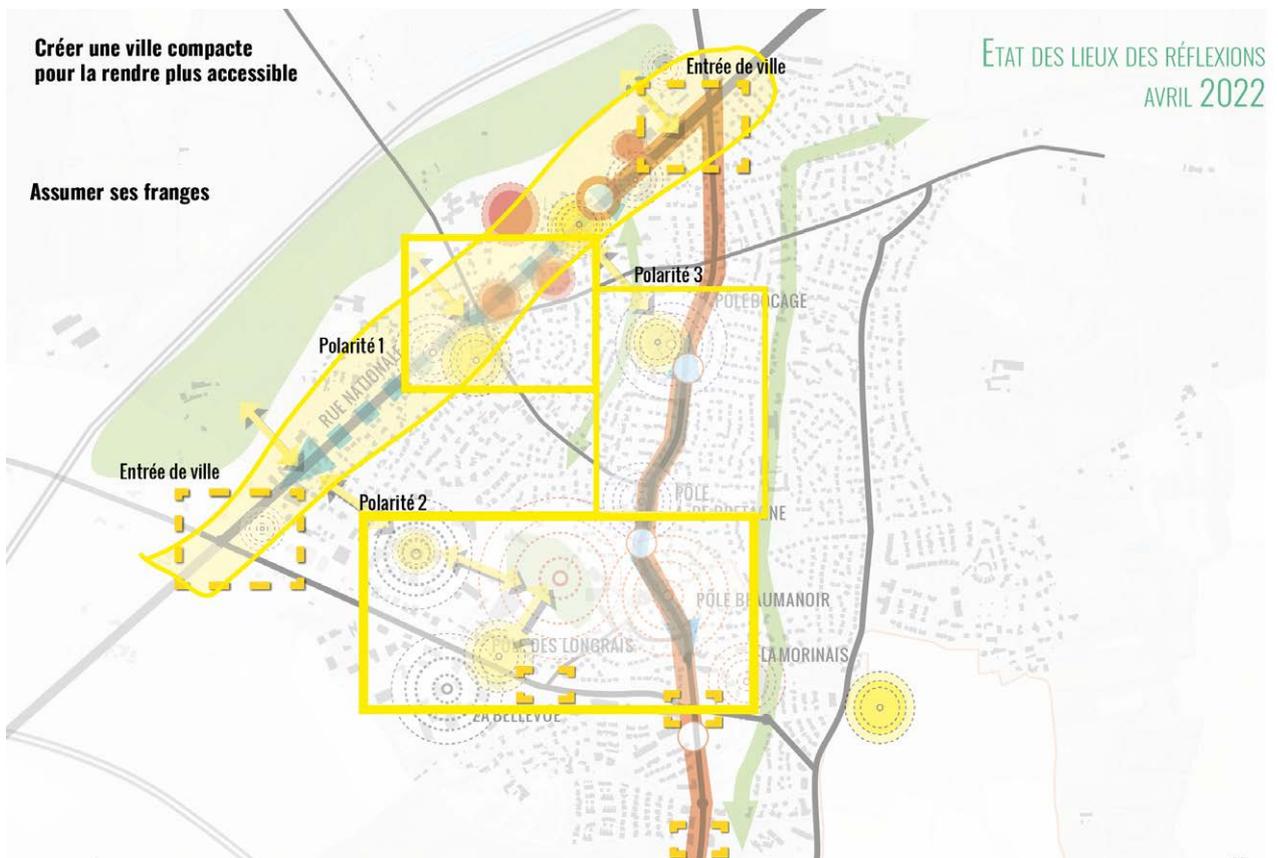
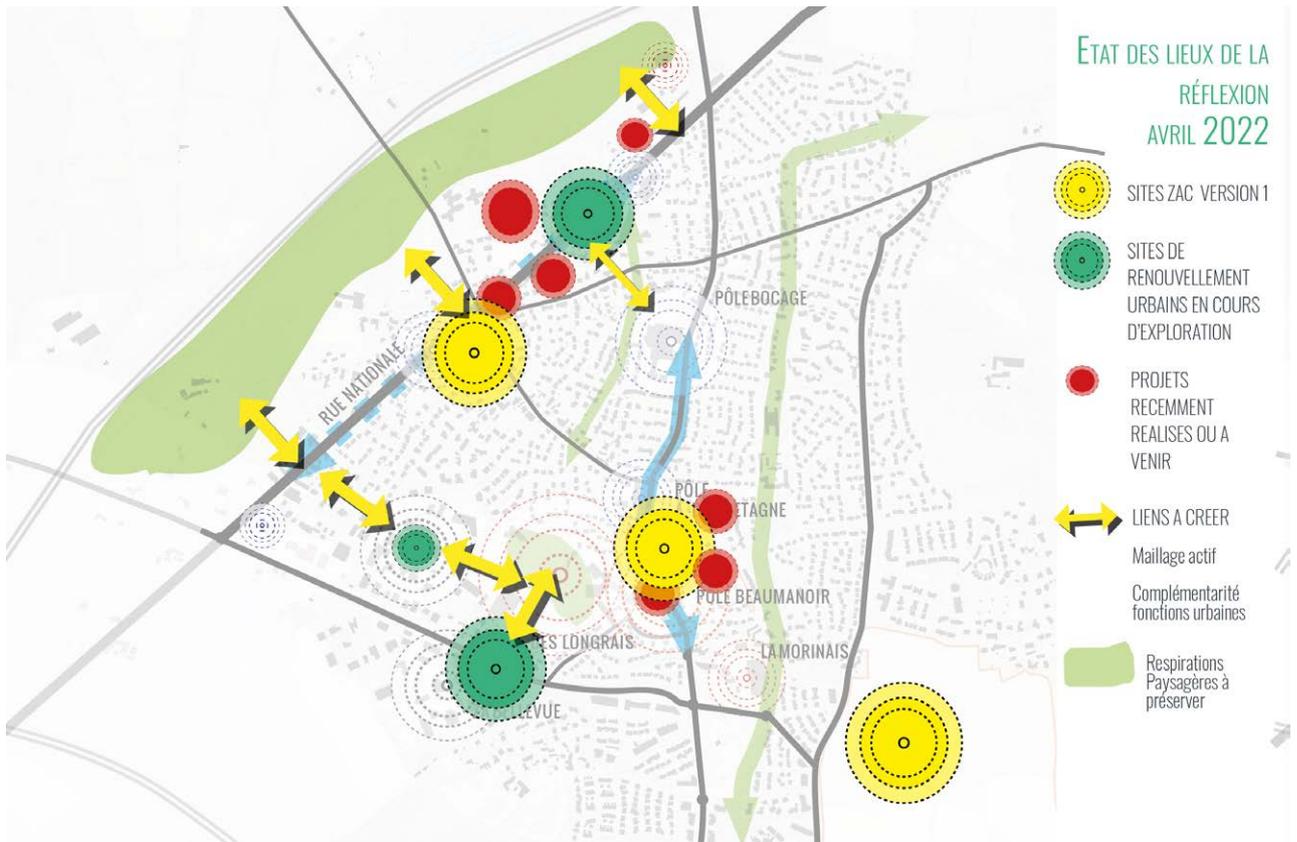
> **d'autre part l'organisation des flux** notamment les 3 axes principaux qui irriguent le territoire communal urbanisé sur un format triangulaire :

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

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

L'identification des enjeux communaux et la mise en lien des projets en cours et du projet de ZAC multi-sites à remodeler ont fait émerger la nécessité de créer des liens dans le tissu urbain et de penser le renouvellement autour de ces liens à créer.





DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDES PRÉALABLES À LA MODIFICATION DE LA ZAC

Les enjeux de préservation qui ont été identifiés à la reprise des études préalables ont permis **la définition d'une recomposition ambitieuse** en renouvellement urbain qui s'est imposée dès la reprise des études. Aussi les enjeux de la ZAC peuvent être répartis en deux catégories :

Les enjeux de préservation :

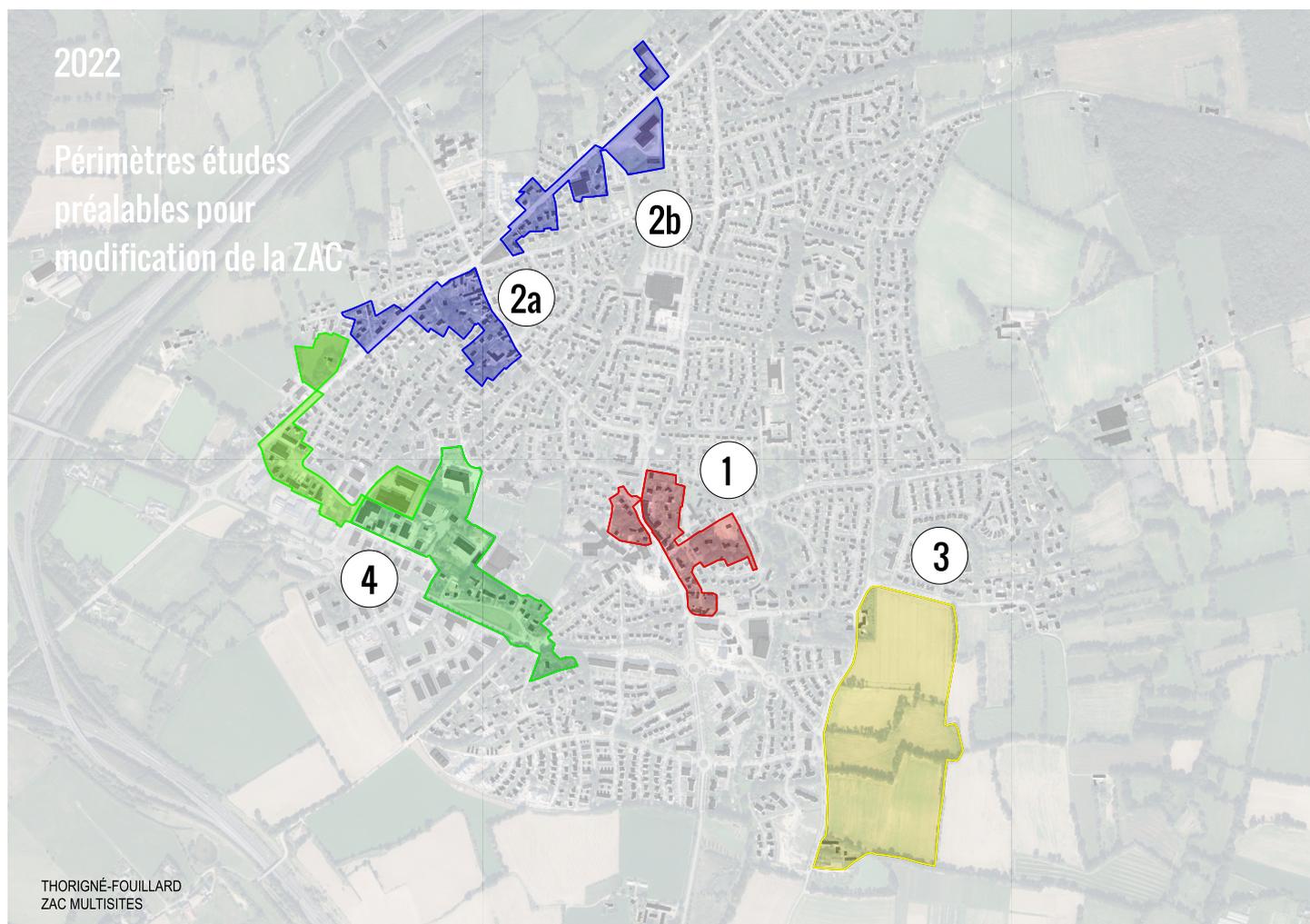
- Limiter l'extension urbaine et privilégier le renouvellement urbain selon les directives la loi Résilience
- Préserver les espaces naturels et agricoles de la Réauté

Les enjeux de recomposition :

- Faire de la rue nationale un quartier à part entière et requalifier l'espace public par un séquençage adapté à ces fonctions et son histoire.

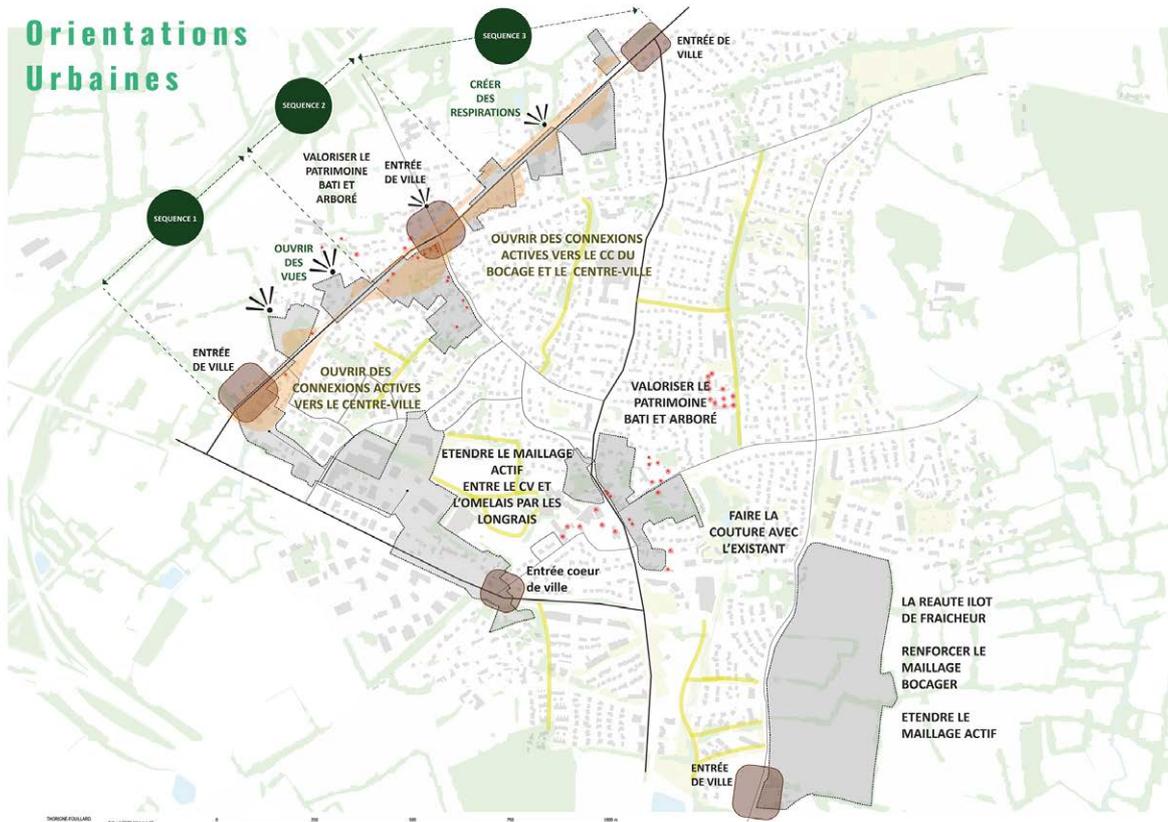
- Favoriser la mixité des fonctions de la ville de Thorigné-Fouillard
- Renforcer la centralité historique
- Créer des liens depuis le centre de la commune vers le nord-ouest : la rue Nationale et les prairies des Blanchets Portails
- Valoriser les entrées de ville
- Avoir une vision à long terme des capacités de développement de la commune et une maîtrise par la collectivité des projets de construction

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



FORMALISATION DES INVARIANTS

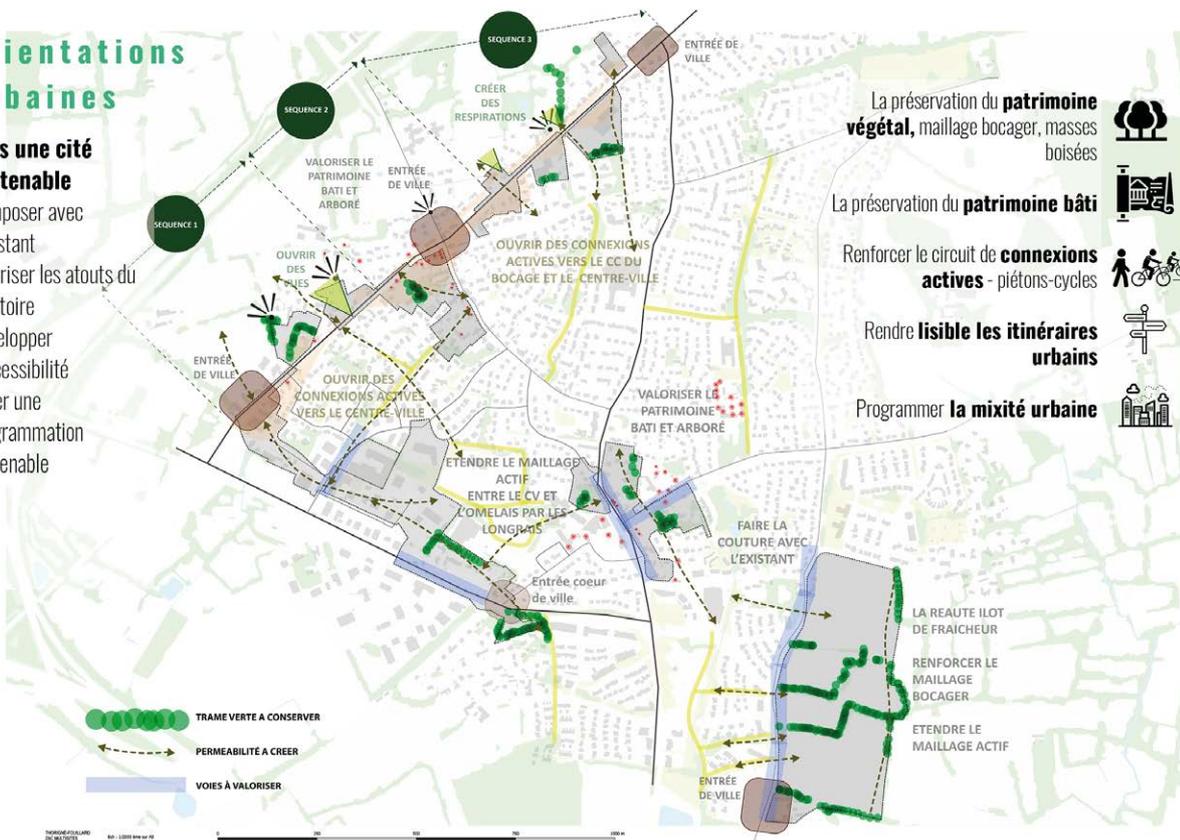
Sur la base de 5 périmètres d'études préalables renouvelés, un travail progressif d'identification des invariants a été engagé par secteur. Ces invariants ont été validés pour être la base des ateliers de co-construction.



Orientations Urbaines

Vers une cité soutenable

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



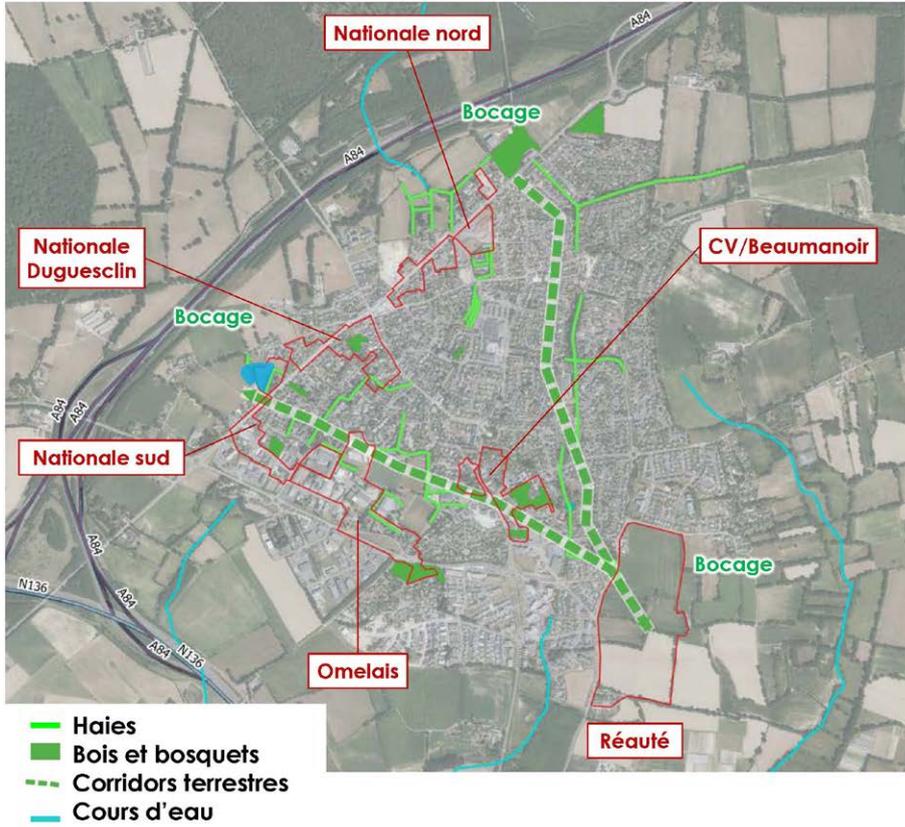
Intentions Urbaines



Hypothèses Programmatique



SYNTHESE CONTINUITES ECOLOGIQUES - CORRIDORS



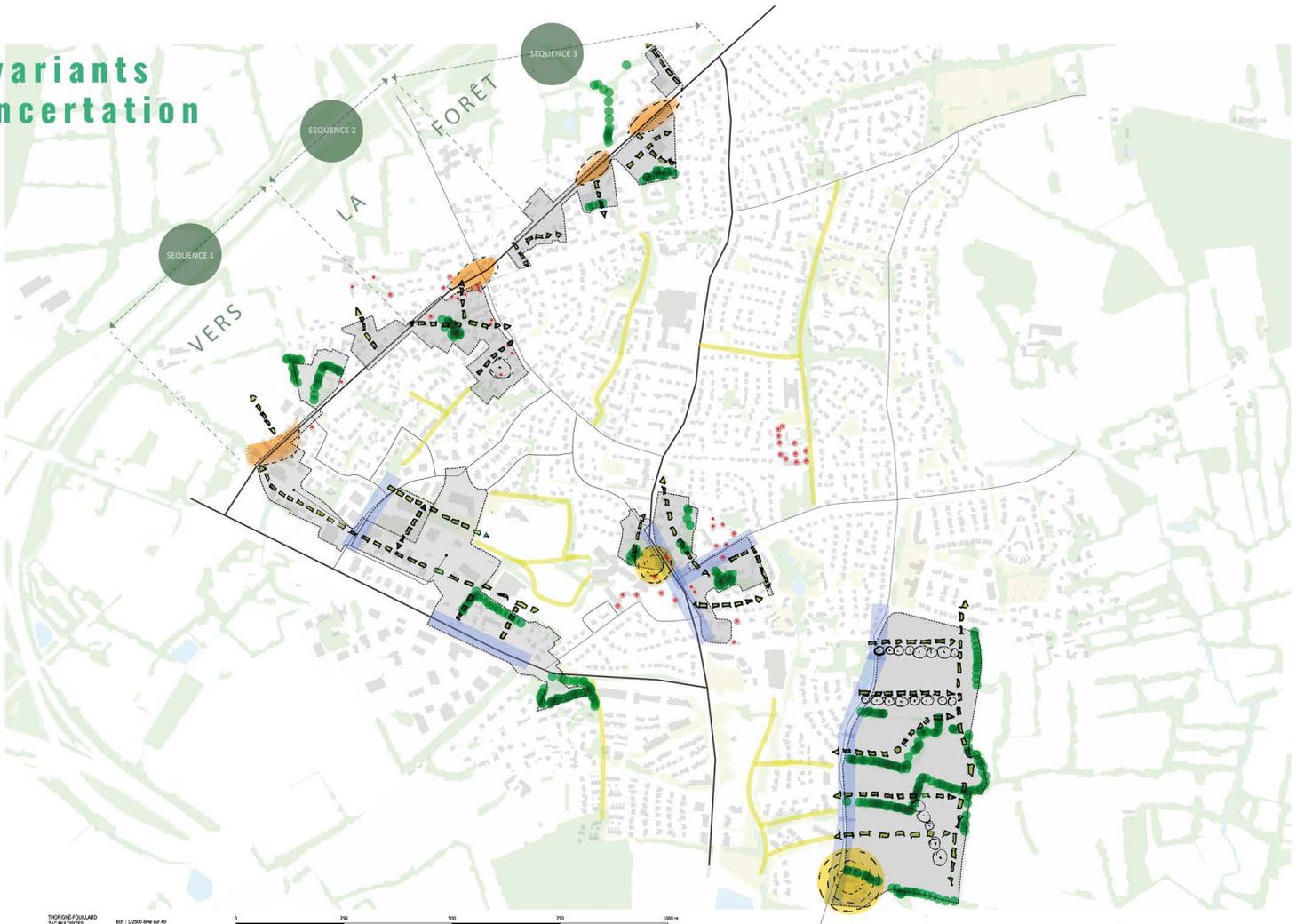
Des milieux bocagers en limite de la ville mis en connexion par des patchs boisés/arborés et des résidus de bocage (haies relictuelles) formant des corridors terrestres

Faibles continuités aquatiques mais présence d'une zone humide sur la partie nord du site Nationale sud

Espaces verts, haies/alignements d'arbres, parcs/jardins en milieu urbain : zones refuge pour la faune

A84 créant une rupture au nord-ouest

Invariants concertation



4.2 LES OBJECTIFS ET INVARIANTS À L'ECHELLE DE CHAQUE SITE

DES INVARIANTS AUX ESQUISSES // SECTEUR PAR SECTEUR

SECTEUR 1 - CENTRE-VILLE BEAUMANOIR

4,36 ha – renouvellement urbain

Polarité historique de la commune marquée par la présence de nombreux équipements et d'un tissu commerçant de proximité.

L'esquisse du secteur Centre-ville Beaumanoir s'articule sur la recomposition de l'espace public :

- Création d'un parvis relié à la médiathèque et à l'école ;
- Prolongement de la trame active vers les Longrais, le pôle Anne-de-Bretagne et la ZAC de la Vigne ;
- La trame végétale existante intégrée au projet ;
- La reconfiguration de la rue Beaumanoir.

Lors du travail d'esquisse, plusieurs hypothèses ont été explorées avec **comme invariant la valorisation de la médiathèque dans l'espace public et la création d'une respiration dans le centre -historique.**

L'évolution du périmètre au nord, incluant une réserve foncière communale, a permis de faire évoluer l'esquisse pour créer une continuité visuelle dans l'axe de la rue Beaumanoir vers le nord et remanier l'organisation de la desserte carrossable permettant de casser la continuité routière en dévoyant la rue Mailleux.

Le parti d'aménagement prévoit, à l'ouest de la rue Beaumanoir, la

Invariants secteur par secteur

SECTEUR 1 CV-BEAUMANOIR

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

Les principes de composition

SECTEUR 1 CV-BEAUMANOIR

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

La trame des espaces publics

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

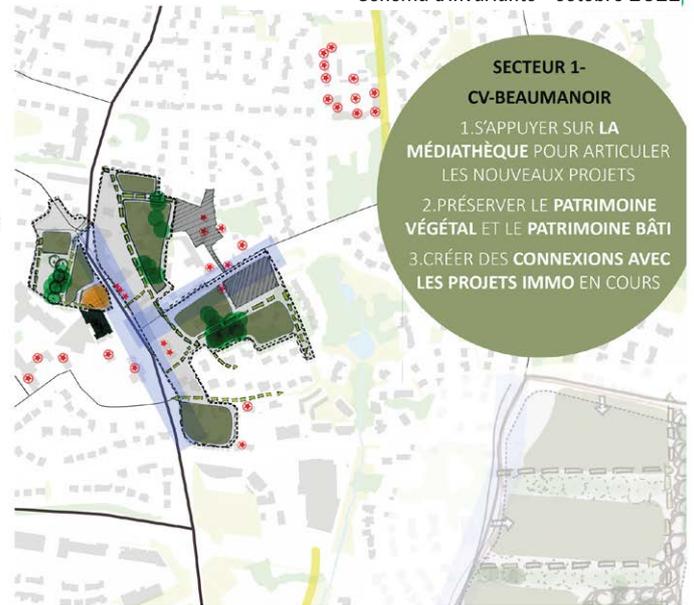
Création d'un parvis relié à la médiathèque et à l'école

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

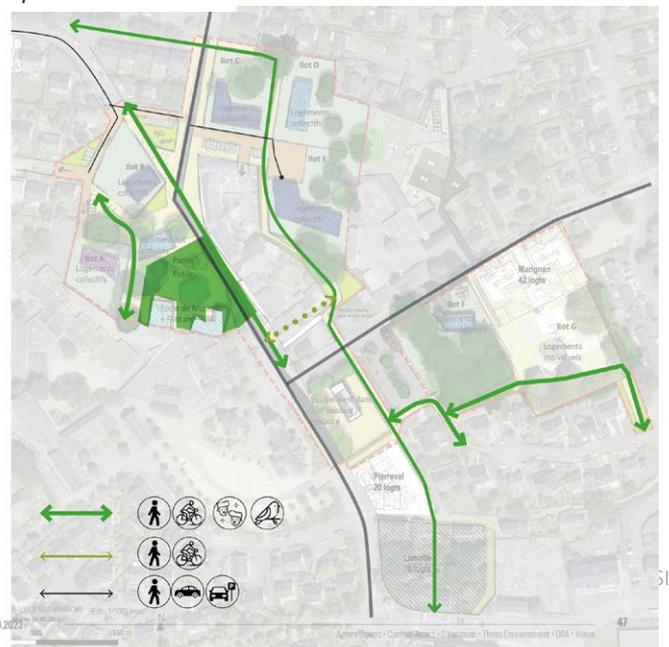
La **trame végétale existante** intégrée au projet

La **reconfiguration de la rue Beaumanoir**

Schéma d'invariants - octobre 2022



Esquisse - mars 2023



création d'un espace public ouvert depuis la rue Beaumanoir et autour de l'extension de la médiathèque.

Ce nouvel espace public apportera une respiration dans le tissu urbain et aux abords des commerces.

Cet espace public est aussi le support de nouvelles mobilités puisqu'il permet de redessiner la rue Beaumanoir et de créer de nouvelles connexions actives vers le nord et l'ouest.

A l'est de la rue Beaumanoir, le renouvellement se fait autour de l'impasse Beauséjour qui est reconfigurée pour permettre la desserte de 2 îlots de logements collectifs

La trame des espaces publics

Préservation de la trame végétale



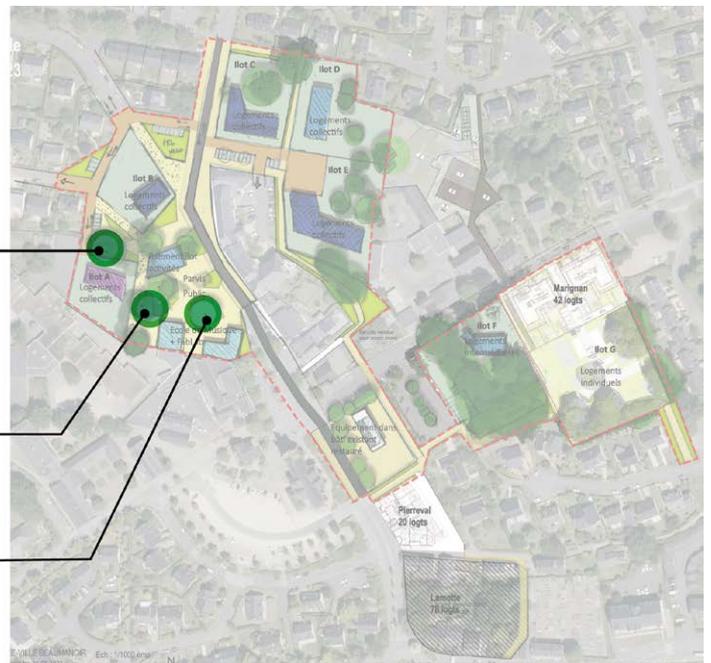
Peuplier tremble



Chêne



Eucalyptus



Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation de 272 logements collectifs et 856 m² dédiés à l'extension de la médiathèque pour école de musique et/ou fablab et 312 m² dédiés à un autre équipement public à définir, 470 m² de surfaces dédiées à l'activité économique.

La programmation

L'école de musique dans le prolongement de la médiathèque
vers un nouveau parvis relié aux commerces existants

Des bâtiments îlots dédiés à l'activité économique : petits commerces et bureaux, espace de co-working

Des îlots résidentiels pour du logement collectifs (R+2/R+3+A) ou intermédiaires



Plan guide - juillet 2024

DES INVARIANTS AUX ESQUISSES // SECTEUR PAR SECTEUR

SECTEUR 2 - DUGUESCLIN NATIONALE

7,12 ha – renouvellement urbain

L'esquisse du secteur Dugesclin-Nationale s'articule sur la reconquête de l'intersection Dugesclin – Nationale et la création de nouvelles perméabilités entre ces deux rues.

Rappel des invariants validés :

- Préserver la trame patrimoniale : bâti, parcellaire, boisements
- Créer des connexions en coeur d'îlot
- Reconquérir l'espace public rue Nationale
- Ouvrir le paysage urbain sur les champs

L'esquisse s'appuie également sur la nécessité de jalonner la rue Nationale pour l'animer

- Une polarité à l'angle des rues Nationale et Paul Féval
- Créer une implantation bâtie en pignon
- Séquencer la rue Nationale
- Créer des amorces de cheminements piétons pour prolonger vers le bocage

Invariants secteur par secteur

SECTEUR 2 Dugesclin-Nationale

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



Schéma d'invariants - octobre 2022

Les principes de composition

SECTEUR 2 Dugesclin-Nationale

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

52

Agence Univers • Commun Accord • D.Lochmann • Thema Environnement



Esquisse - mars 2023

La trame des espaces publics

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

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

Des perspectives visuelles entre la rue Nationale et la rue Duguesclin

Un maillage actif démultiplié en coeur d'îlot

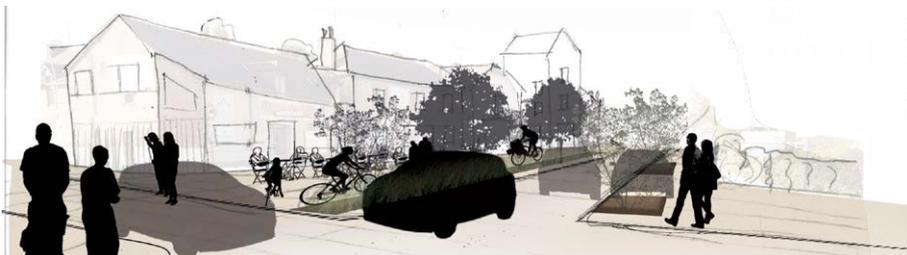
La trame végétale existante intégrée au projet



Le site Duguesclin Nationale a d'abord été scindé en deux secteurs distincts. Et lors de la finalisation des périmètres il est apparu opportun qu'une jonction puisse se faire entre la partie nord et l'intersection Rue Nationale-Rue Duguesclin.

Sur ce site complet, l'imbrication du parcellaire et la recherche de perméabilités en coeur d'îlot a été au centre de la réflexion.

Les orientations qui ont été proposées tiennent également compte d'évolutions à plus long terme du secteur du Bocage et intègre des amorces depuis la rue Nationale, qui permettront à terme de faire les liens vers le site du Bocage et la salle de l'Eclat.



Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation de 323 logements collectifs, 16 logements individuels et 2258 m² de rdc actifs dédiés à l'activité économique.

THORIGNÉ-FOUILLARD
Zone d'Aménagement Concerté MULTISITES
INDICER DE RÉALISATION DE ZAC MODIFICATIVE

Mairie de Thorigné-Fouillard
Mairie de Valden
Société de Développement Immobilier S2D Thorigné-Fouillard

SECTEUR 02 - DUGUESCLIN - NATIONALE
PLAN GUIDE ESPACE PUBLIC ET ÎLOTS n°01



LEGENDE MATÉRIAUX

- Bâtim. isolé
- Bâtim. groupé
- Crénelé
- Plantations arborées et espaces verts
- Park & jart engazonné
- Stabilité
- Équipé sportif
- Autres activités & commerces
- Plantations arbrées

EPANNELAGE

- R+2
- R+3
- R+4

DES INVARIANTS AUX ESQUISSES // SECTEUR PAR SECTEUR

SECTEUR 3 - RÉAUTÉ

18,13 ha - extension urbaine

La composition urbaine et paysagère du secteur de la Réauté se fonde sur

- La création d'un espace public porteur de l'identité paysagère du site
- Le bocage comme fil conducteur du maillage du quartier
- Des formes collectives à faire varier dans des îlots jardinés – avec implantation de jardins familiaux dans chaque îlot de collectif
- Une mutualisation des ressources autour d'un pôle d'équipements publics
- Une trame viaire uniquement dédiée à la desserte et connectée à la rue Pierre Galéry.

Invvariants secteur par secteur

SECTEUR 3 RÉAUTÉ

1. **Maintenir** le patrimoine végétal en place et le renforcer
2. **Connecter** les liaisons actives de la zac de la vigne au site de la Réauté
3. **Créer** un repère à la Petite Réauté



Schéma d'invariants - octobre 2022

Principes directeurs de l'esquisse

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

Le bocage comme fil conducteur du maillage du quartier

Des formes collectives à faire varier dans des îlots jardinés

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



Esquisse - mars 2023

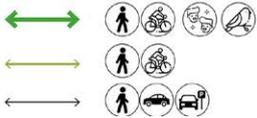
La trame des espaces publics

Une structuration organisée autour d'un **maillage arboré hiérarchisé** :
 maillage bocager structurant
 maillage secondaire
 les franges paysagères

Un espace circulé homogène :

1 profil de voirie
 des stationnements publics organisé en poches
 une déconnexion complète de la voiture dans la parcelle

Des connexions qui jalonnent l'avenue Pierre Galery



La trame des espaces publics

Trame principale

25 m chemin creux piéton+vélo noues EP Adossée sur les haies existantes, elle sera aménagée à proximité de la haie mais à distance suffisante pour maintenir les continuités écologiques. Elle marque également la limite avec les terres agricoles.

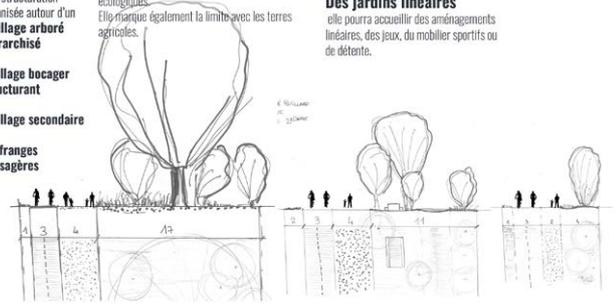
Trame secondaire

20 m piéton + vélo noues EP Créé dans la continuité de la trame existante **Des jardins linéaires** elle pourra accueillir des aménagements linéaires, des jeux, du mobilier sportifs ou de détente.

Frange paysagère

10 m piéton + vélo En entrée de quartier

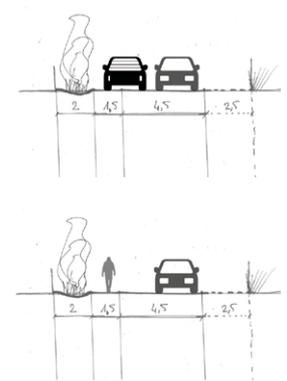
Une structuration organisée autour d'un **maillage arboré hiérarchisé**
 maillage bocager structurant
 maillage secondaire
 les franges paysagères



La trame des espaces publics

Un espace circulé homogène :

1 profil de voirie des stationnements publics organisé en poches une déconnexion complète de la voiture dans la parcelle



Des connexions qui jalonnent l'avenue Pierre Galery



LEGENDE MATÉRIAUX

- Béton balayé
- Béton érodé
- Enrobé
- Plantations arbustives et engazonnement
- Pavé à joint engazonné
- Stabilisé
- Enrobé goudaie
- Arbres existants à conserver
- Plantations créées

EPANNELAGE ET ESPACES EXTERIEURS DES ÎLOTS

- R+1
- R+2
- R+3
- R+4
- R+5
- Espace extérieur privatif
- Stationnement résidentiel privatif aérien



Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation de 566 logements collectifs, 69 logements individuels et des emprises foncières pour un total de 2,46 ha pour la réalisation de 3 équipements public : les services techniques (8886 m²); le cimetière (9025 m²) et l'équipement culturel de la Petite Réauté (5550 m²).

Les implantations des bâtiments dans les îlots dédiés au logement collectif, restent indicatifs à ce stade de l'étude. Ils ont pour objectif d'évaluer les emprises dédiées aux constructions, au stationnement aérien et aux espaces libres à conserver dans chaque îlot pour la réalisation d'espaces extérieurs partagés. Les règles de constructibilité seront développées lors de la rédaction du Cahier de Prescriptions Architectural, Urbain, Paysager et Environnemental.

DES INVARIANTS AUX ESQUISSES // SECTEUR PAR SECTEUR

SECTEUR 4 - OMELAIS NATIONALE

10,38 ha – renouvellement urbain

Les principes de composition de ce secteur se sont basés sur :

- Le lien à créer entre la rue Nationale au pôle des Longrais;
- Une allée cavalière entre la rue Nationale et la rue de Rennes.
- Des parvis et placettes qui jalonnent la rue Nationale et l'avenue I.Joliot Curie;
- Des épannelages marqués le long des axes .

Invariants secteur par secteur

SECTEUR 4 OMELAIS NATIONALE

- 1. Relier la rue nationale au longrais**
- 2. S'appuyer sur les voies existantes pour la desserte automobile : boulevard joliot curie, av. gabriel fauré, rue Nationale**
- 3. Conserver les boisements et le bâti ancien de l'actuelle maison des Jeunes.**

62 Emprise périmètre 12,90 ha

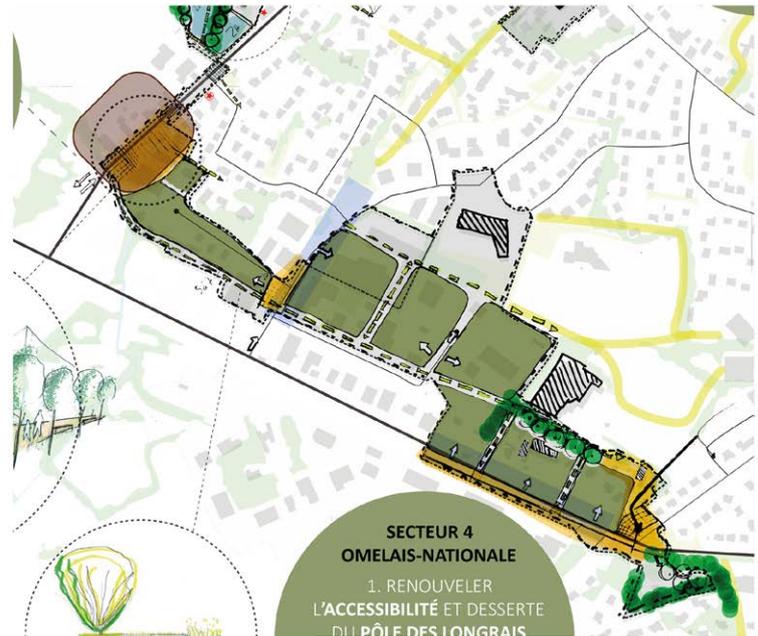


Schéma d'invariants - octobre 2022

Principes directeurs de l'esquisse

Relier la rue Nationale au pôle des Longrais

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

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

Des épannelages marqués le long des axes



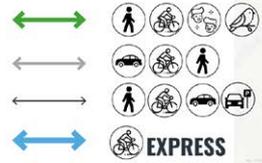
Esquisse - mars 2023

La trame des espaces publics

Des placettes et des parvis comme élément de repère

Des voies vélos piétons généralisées comme maillage principal

Les axes existants maintenus comme voies de desserte

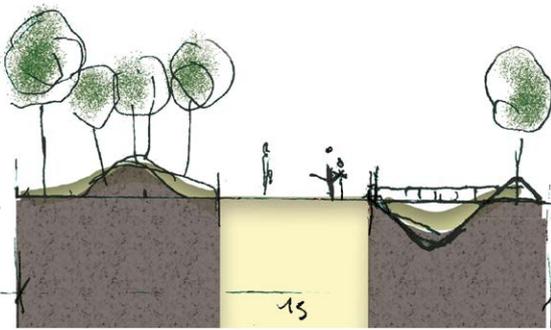


Lors de l'élaboration des esquisses, les scénarios ont portés sur la mixité des fonctions urbaines et les variations d'épannelages.

La desserte carrossable s'appuie principalement sur les axes existants :

- l'avenue de Bellevue,
- l'avenue Irène Joliot-Curie,
- l'avenue Gabriel Fauré,
- Et elle est relayée par une trame active accentuée qui s'étend avec une armature principale de la rue Nationale au pôle des Longrais.

La requalification des axes de desserte aboutira à une recomposition des entrées de ville avenue Joliot-Curie et rue Nationale.



Trame principale L'allée cavalière

Emprise complète = 15 m
Espace circulé = 4 m
Noie de gestion des Eaux Pluviales = 4 m
Talus arboré = 9 m

Cette recomposition de l'espace public va de paire avec une organisation de la densité qui vise à travailler :

- une diversité d'épannelage
- des îlots ouverts avec des implantations bâties maîtrisées pour préserver des respirations visuelles et donner l'opportunité de créer des usages partagés des espaces extérieurs dans les macro-lots de logements intermédiaires et collectifs.

Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation de 535 logements collectifs, 3154m² de rdc actifs dédiés à l'activité économique et 8125 m² d'emprise foncière dédiée à l'extension du pôle sportif des Longrais.

Plan guide - septembre 2024



4.3

LE PLAN D'ENSEMBLE RETENU

La modification de la ZAC multisites actuellement créée, vise à proposer une diversité d'activités et de typologies de logements et d'activités sur chacun des sites de la commune. Cette diversité se traduit par une complémentarité de fonctions urbaines à l'échelle de chaque site mais également entre chacun des sites pour que cette diversification des fonctions urbaines et des typologies de logements soit perceptible à l'échelle de la commune.

La ZAC multi-sites modifiée se répartit sur 4 sites chacun ayant sa particularité

Le secteur 1 centre-ville Beaumanoir – en partie inclus dans la ZAC multi-sites initiale - : polarité historique de la commune marquée par la présence de nombreux équipements et d'un tissu commerçant de proximité.

Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation de 272 logements collectifs et 856 m² dédiés à l'extension de la médiathèque pour école de musique et/ou fablab et 312 m² dédiés à un autre équipement public à définir, 470 m² de surfaces dédiées à l'activité économique.

Le secteur 2 Dugesclin Nationale – en partie inclus dans la ZAC multi-sites initiale - : ce secteur prend naissance à la jonction de la rue Nationale et de la rue Dugesclin et s'étend de façon discontinue depuis ces voies et dans l'épaisseur du tissu urbain. **Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation de 323 logements collectifs, 16 logements individuels et 2258 m² de rdc actifs dédiés à l'activité économique.**

Le secteur 3 La Réauté – en partie inclus dans la ZAC multi-sites initiale - : secteur d'extension urbaine en lisière sud-ouest du tissu urbanisé, c'est un site principalement dédié à l'habitat collectif avec une part de logements individuels groupés et à la réalisation d'équipements structurants.

Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation de 566 logements collectifs, 69 logements individuels et des emprises foncières pour un total de 2,46 ha pour la réalisation de 3 équipements public : les services techniques (8886 m²); le cimetière (9025 m²) et l'équipement culturel de la Petite Réauté (5550 m²).

Le secteur 4 de l'Omélais-Nationale : site de renouvellement urbain destiné à la création de logements collectifs, d'un équipement culturel, d'un équipement sportif et de locaux d'activités commerciales. Lien entre la rue Nationale et le secteur centre-ville Beaumanoir, **Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation de 535 logements collectifs, 3154m² de rdc actifs dédiés à l'activité économique et 8125 m² d'emprise foncière dédiée à l'extension du pôle sportif des Longrais.**

L'ensemble des secteurs devrait donc permettre la réalisation de 1781 logements et 5882 m² de surface plancher d'activités économiques, 1168 m² de création d'équipement public, 31 676 m² d'emprise foncière dédiée aux équipements.

Les équipements prévus dans le projet se répartissent sur 3 secteurs

- **Secteur 1 Centre-ville Beaumanoir :**
 - Extension de la médiathèque pour école de musique ou fablab
- **Secteur 3 la Réauté :**
 - Construction de nouveaux services techniques
 - Création d'un équipement culturel sur le site de la Petite Réauté
 - Extension du cimetière
- **Secteur 4 Omélais-Nationale :**
 - Aménagement des abords de l'espace jeune
 - Extension du pôle sportif

La création de 1781 logements, à raison d'un rythme moyen de 106 logements/an, permettrait de répondre aux besoins en logements de la commune sur 16 ans, soit jusqu'en 2040.

Thorigné-Fouillard
ZAC Multisites
Esquisse d'ensemble
décembre 2024

339 logements
S2 périmètre ZAC **71 205 m²**
densité **47,61 logts/ha**

Secteur 2
Duguesclin - Nationale

272 logements
S1 périmètre ZAC **43 697 m²**
densité **62,24 logts/ha**

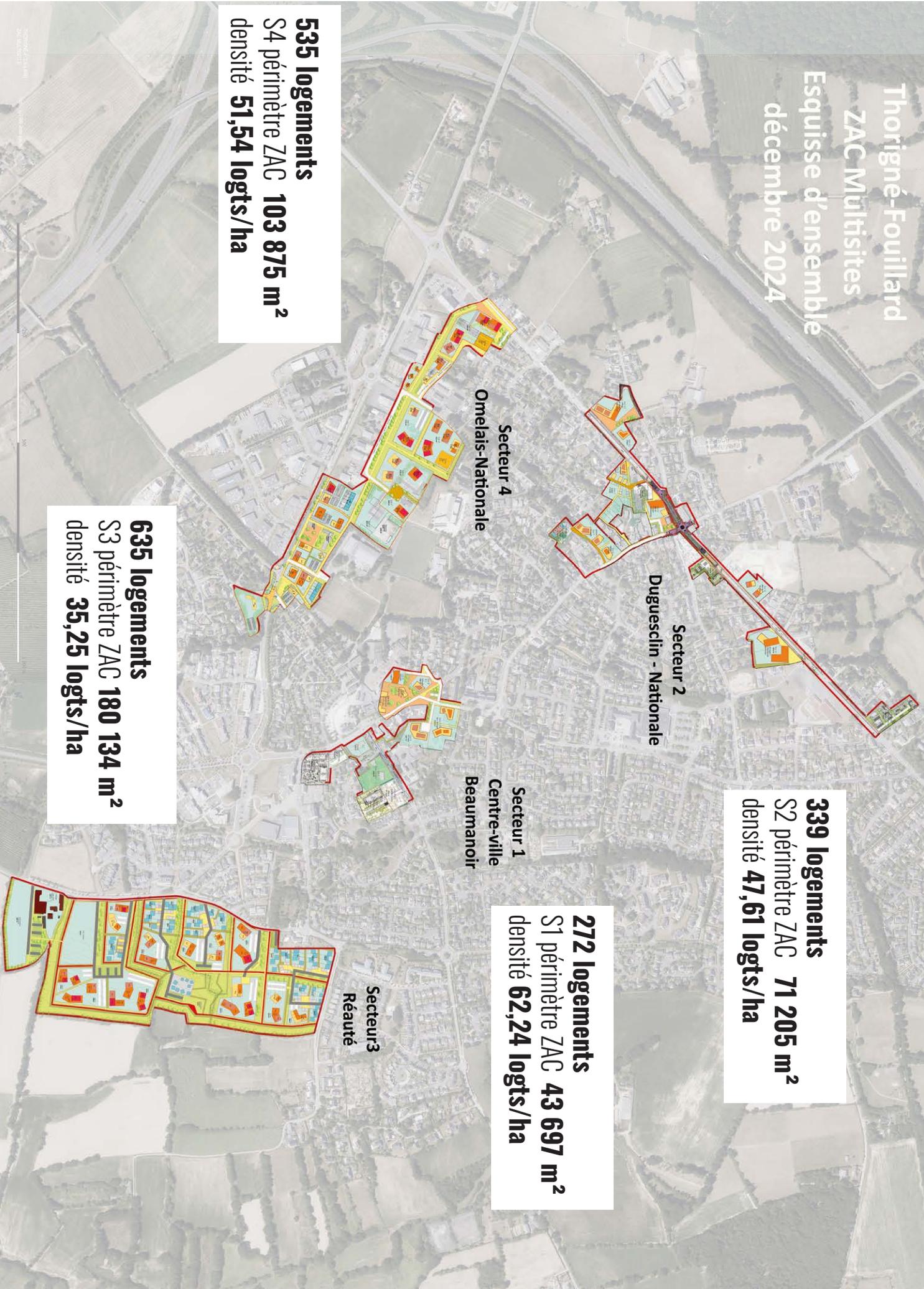
Secteur 1
Centre-ville
Beaumanoir

535 logements
S4 périmètre ZAC **103 875 m²**
densité **51,54 logts/ha**

Secteur 4
Omélais-Nationale

635 logements
S3 périmètre ZAC **180 134 m²**
densité **35,25 logts/ha**

Secteur 3
Réauté



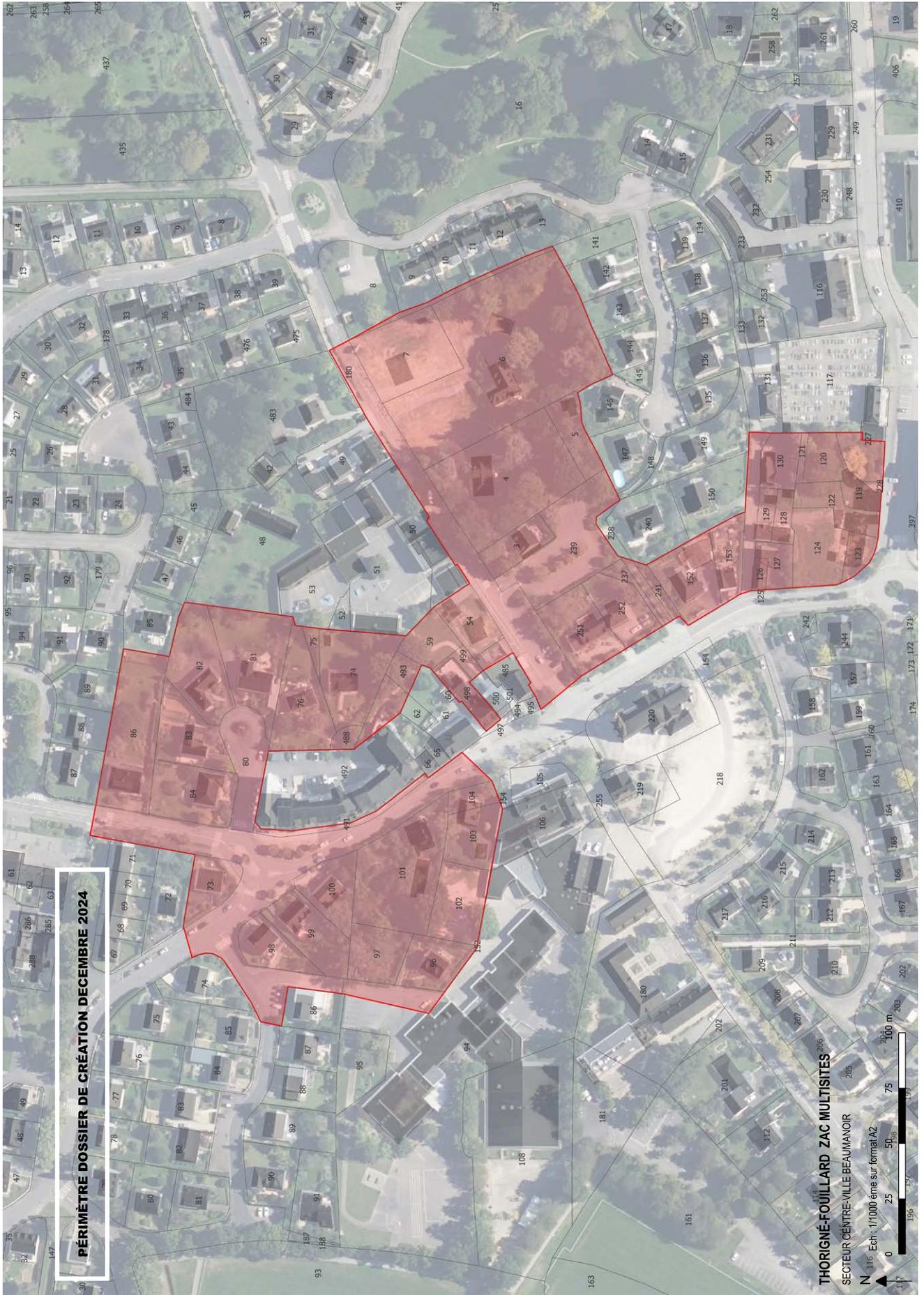
4.4

**DÉFINITION
DES
PÉRIMÈTRES**

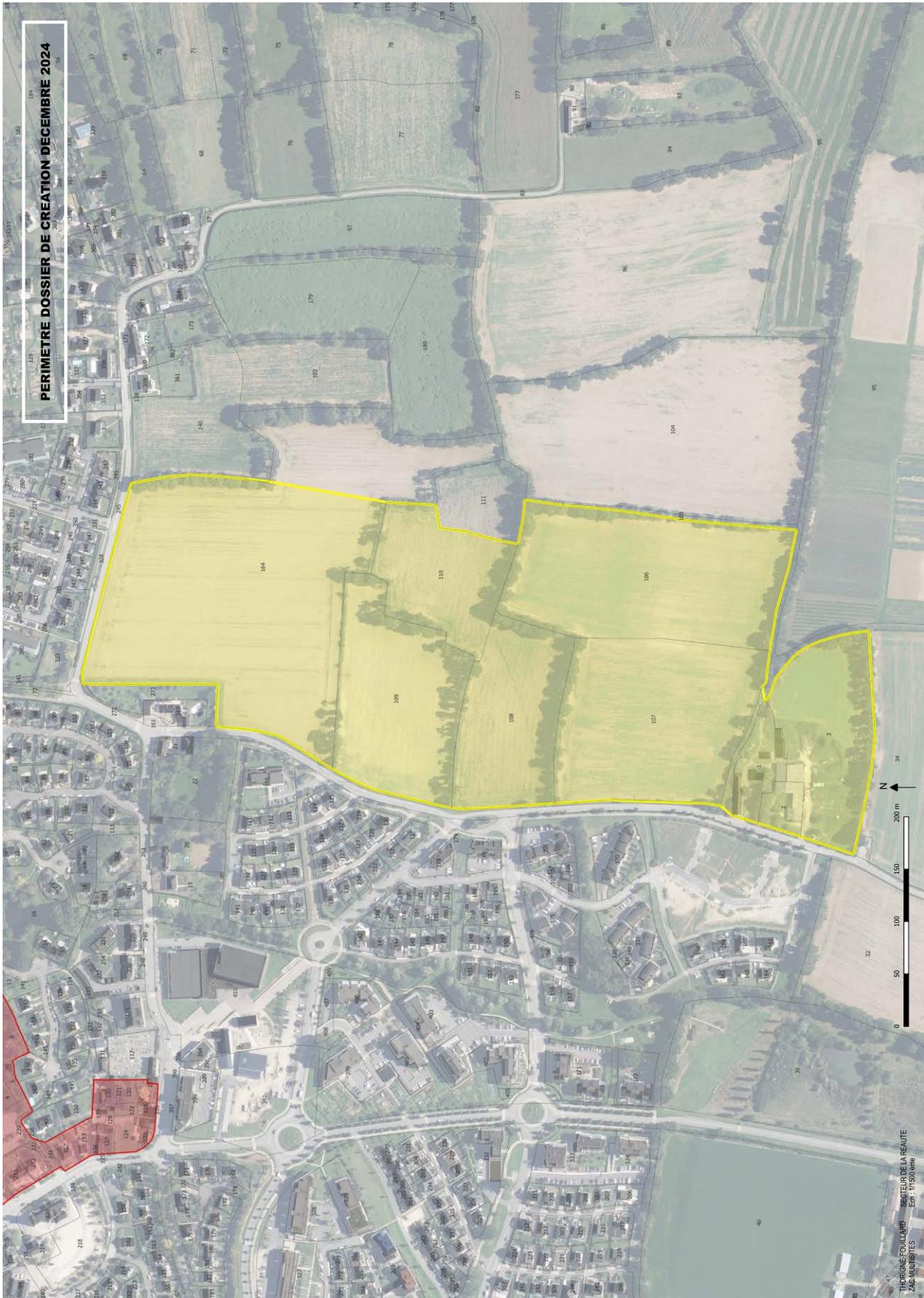
Le périmètre de Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites est présenté ci-après et détaillé dans l'annexe : "Plan de délimitation du Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté".

Ce périmètre multi-sites est présenté dans le dossier de création modificatif pour venir remplacer le périmètre actuellement en place issu de la première phase d'études préalables qui a abouti à un dossier de réalisation approuvé en 2019.

Ce nouveau périmètre de ZAC multi-sites a été défini à partir de la synthèse des réflexions précédentes afin de permettre la réalisation d'aménagements cohérents tout en maintenant un équilibre entre extensions urbaines et opérations en renouvellement urbain.









4.5

RÉGIME FISCAL DE LA ZAC FACE À LA PART COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT

Le régime fiscal des opérations de Zone d'Aménagement Concerté est précisé au 5ème alinéa de l'Article L331-7 CU :

- « Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe : [...]
- 5°) Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans. »

L'Article R331-6 CU vient préciser que :

- « Dans les zones d'aménagement concerté, l'exonération prévue au 5° de l'article L. 331-7 est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :
- 1° Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :
 - a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
 - b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;
- 2° Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine :
 - a) Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;
 - b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés. »

Le projet prévoit l'aménagement des voiries et des espaces publics inhérents à l'opération ainsi que la création d'espaces publics qui assurent le lien entre la future opération et l'agglomération existante qui profiteront à l'ensemble de habitants de la commune à terme. En ce sens, les constructeurs au sein du périmètre de ZAC contribueront par une participation couvrant à minima les équipements visés à l'article R331-6 du CU, ils seront donc exclus du champ d'application de la taxe d'aménagement.

5. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE

Les esquisses permettent d'envisager la réalisation du programme suivant : 1 781 logements.
L'importance des secteurs en renouvellement urbain influence fortement la programmation en envisageant le déploiement de près de 95% de logements collectifs et 5 % de logements individuels.

La répartition sociale prend en compte les objectifs de mixité interne à la ZAC fixés dans le PLH actuel et prolongé le futur PLH 2023-2028. Cette mixité devra être contractualisée entre Rennes Métropole et la commune avant l'approbation du dossier de Réalisation modificatif de la ZAC sous forme d'une « convention d'application des objectifs du PLH ».

La répartition est la suivante :

	Libre	Régulés	Accession sociale	LLS	
% PLH	40	20	15	25	100

La répartition de la programmation « aidée » a été portée sur l'ensemble des programmes envisagés y compris ceux faisant l'objet de pré études mais n'ayant pas encore été contractualisées.

	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS COLLECTIFS DÉJÀ ENGAGÉS	LOGEMENTS INDIVIDUELS	LOGEMENTS INDIVIDUELS DÉJÀ ENGAGÉS	ACTIVITES COMMERCES	EQUIPEMENTS surface plancher	EQUIPEMENTS emprise parcellaire
SECTEUR 1 CENTRE-VILLE BEAUMANOIR	109 logts	163 logts			470 m ² SP	1168 m ² SP	
SECTEUR 2 NATIONALE DUGUESCLIN	214 logts	109 logts	09 logts	07 logts	2258 m ² SP		
SECTEUR 3 REAUTE	566 logts		69 logts				23461 m ² parcelle
SECTEUR 4 OMELAIS NATIONALE	535 logts				3154 m ² SP		8215 m ² parcelle
TOTAL ZAC	1424 logts	272 logts	78 logts	07 logts	5882 m² SP	1168 m² SP	31676 m² parcelle
total logements	1781 logts						

6. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

6.1

LES

DOCUMENTS

D'URBANISME

EN VIGUEUR

Le projet de la ZAC multi-sites de Thorigné-Fouillard s'inscrit dans un cadre réglementaire en cours de refonte. En effet, la commune de Thorigné-Fouillard fait partie de Rennes Métropole qui est intégrée au SCoT du Pays de Rennes.

Par ailleurs le Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui a été adopté en décembre 2020 et approuvé le 16 mars 2021, vient de faire l'objet de sa première modification, en lien avec la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Cette modification qui porte sur l'ensemble des volets de la loi Climat et Résilience, fixe pour la thématique "**Lutte contre l'artificialisation des sols**" de nouveaux objectifs de réduction de l'artificialisation des sols en 2 temps :

- " 1ère étape : diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (création ou extension effective d'espaces urbanisés) sur 2021-2031 par rapport à la période à 2011-2021
- 2ème étape : réduire l'artificialisation des sols (surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites) par tranche de 10 ans (2031-2041 et 2041-2050) pour atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. "

LE SCoT DU PAYS DE RENNES

Le SCoT du Pays de Rennes qui a été approuvé en mai 2015.

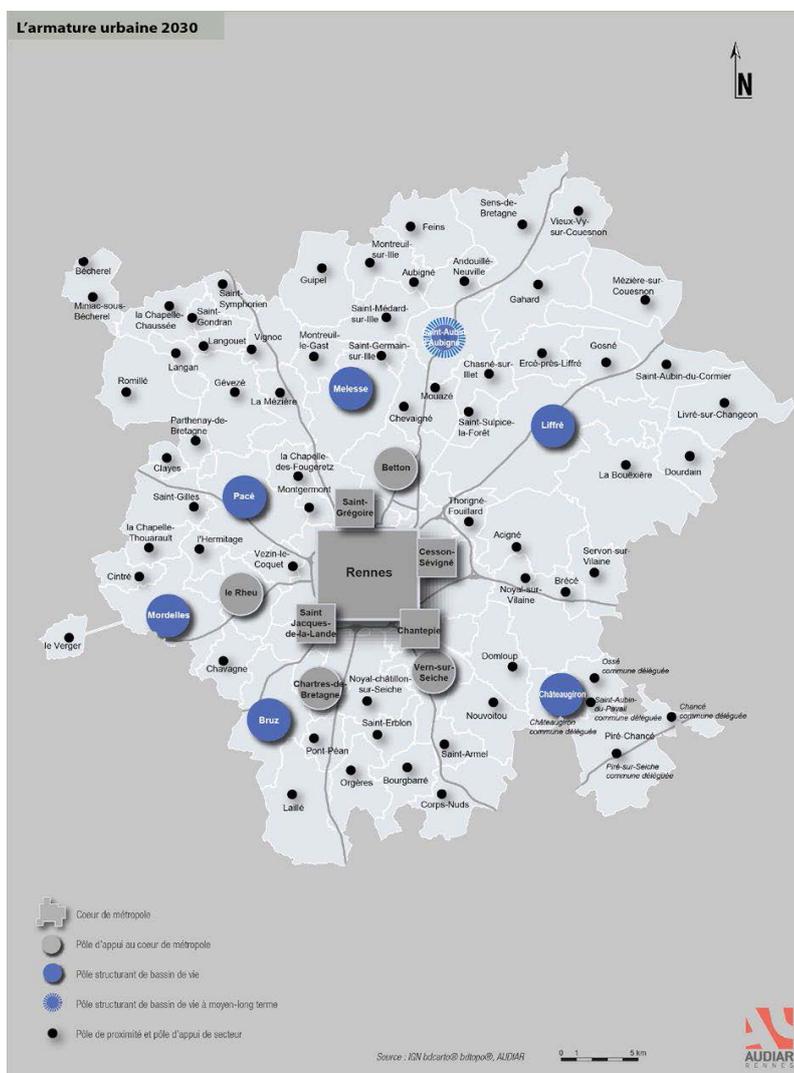
Ce SCoT intègre 4 intercommunalités dont Rennes Métropole.

Sur l'ensemble du territoire de ces intercommunalités rassemblées, le SCoT hiérarchise chaque commune selon une armature composée de 5 catégories :

- Coeur de Métropole,
- Pôle d'appui au coeur de Métropole,
- Pôle structurant de bassin de vie
- Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme
- Pôle de proximité

Dans cette armature, Thorigné-Fouillard joue le rôle de Pôle de Proximité :

" [Les pôles de proximité] complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Le SCoT propose qu'ils puissent accueillir une croissance démographique, leur permettant de maintenir et développer leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de leurs habitants. Certains bassins de vie reposent sur une organisation qui identifie parmi les Pôles de proximité des Pôles d'appui de secteur. Ces pôles assurent un rôle d'équilibre et de développement

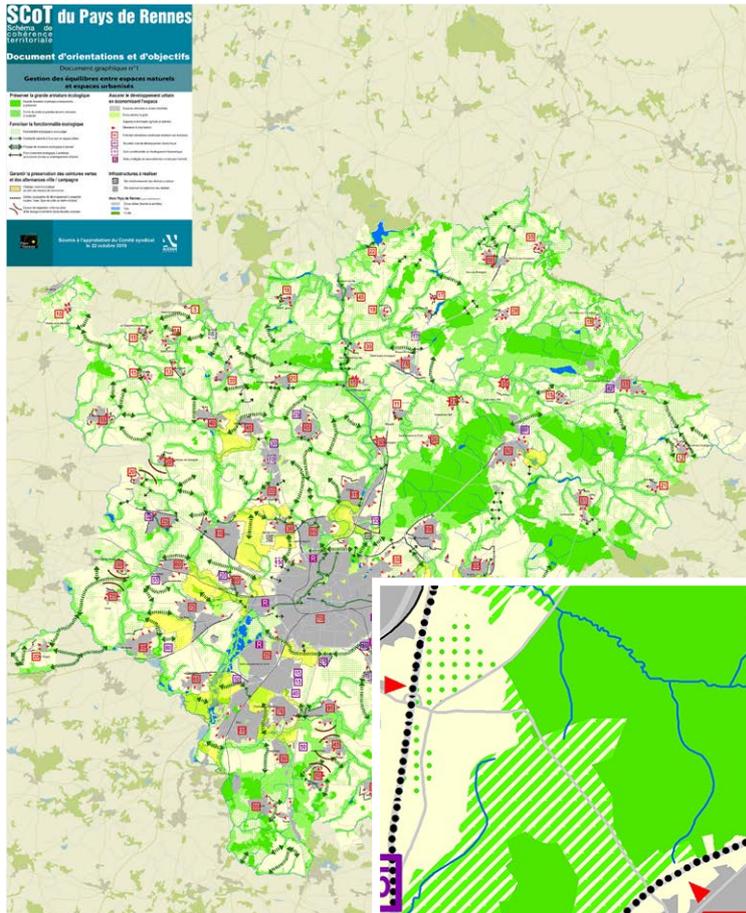


du bassin de vie en appui du Pôle structurant de bassin de vie".

Le SCoT, approuvé en 2015, a fait l'objet de 2 modifications.

Cependant, l'évolution des enjeux environnementaux d'une part, notamment traduit dans la loi résilience de 2021 et l'attractivité croissante de la métropole rennaise d'autre part, conduisent le Pays de Rennes a

réinterrogé ce document de cadrage qui se doit d'être prospectif. C'est pour cette raison qu'une révision est engagée depuis le décembre 2022. Néanmoins, la révision étant encore en cours à la date de la rédaction du rapport de présentation(en janvier 2024), l'analyse du projet de ZAC multi-sites modifiées ne pourra se faire que sur la base de la version du SCoT en vigueur.



SCOT du Pays de Rennes

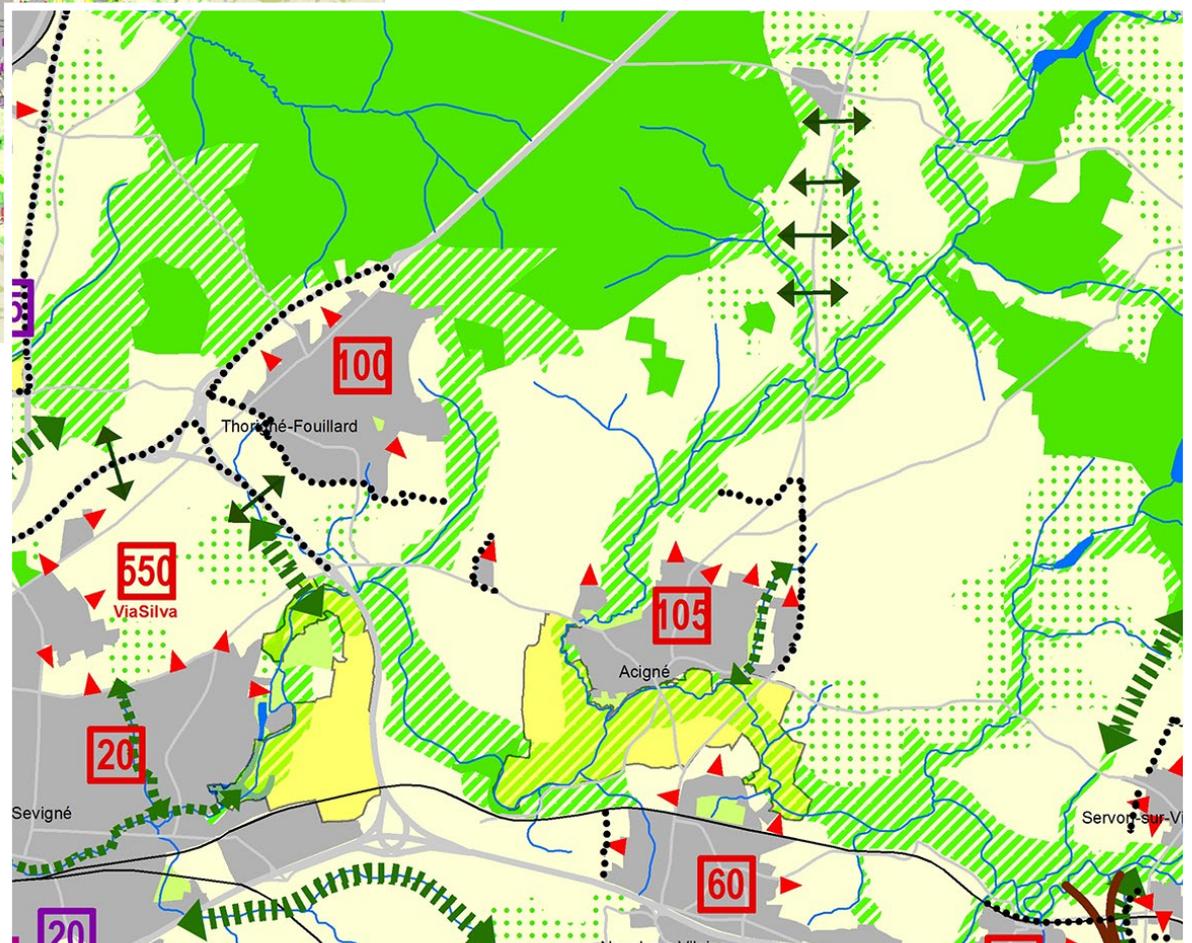
Schéma de cohérence territoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Document graphique n°1

Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

<p>Préserver la grande armature écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Masse forestière et grands boisements à préserver Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à protéger <p>Favoriser la fonctionnalité écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Perméabilité écologique à encourager Continuité naturelle à favoriser en espace urbain Principe de connexion écologique à assurer Françonnements écologiques à améliorer (ou à privilégier) (routes ou aménagements urbains) <p>Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes Limites paysannes de développement à respecter (coteaux, haies, ligne de crête ou lignes urbaines) Espaces de négociation entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines) 	<p>Assurer le développement urbain en économisant l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces urbanisés et zones d'activités Parcs urbains et golf Espaces à dominante agricole et naturelle Directions d'urbanisation Potentialité urbanisable communale maximum (en hectares) Nouvelle zone de développement économique Zone conditionnelle de développement économique Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'actuel <p>Infrastructures à réaliser</p> <ul style="list-style-type: none"> Sites d'enfouissement des déchets à réaliser Site éventuel de traitement des déchets <p>Hors Pays de Rennes</p> <ul style="list-style-type: none"> Zones bâties (habitat et activités) Eau Forêts
--	---



LES DOCUMENTS DE CADRAGE MÉTROPOLITAIN

Rennes Métropole est l'autorité en charge de la mise en place des documents réglementaires suivants :

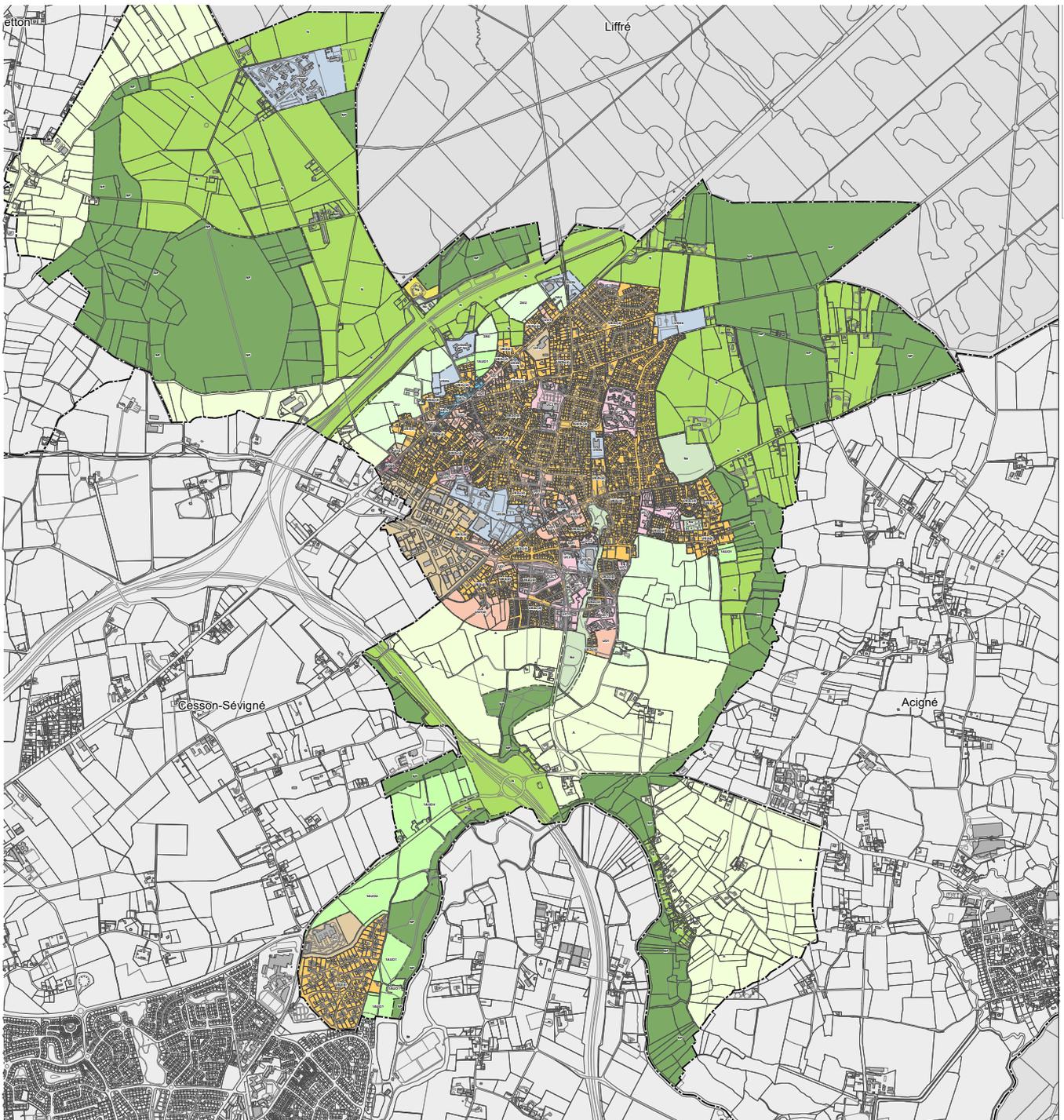
Le PLUi approuvé en 2020, a déjà l'objet d'une modification déjà approuvée 2023. Une seconde modification est prévue au cours de l'année 2024 et elle intégrera la mise en conformité du zonage des secteurs de ZAC en secteurs UO, accompagnés d'OAP en lien avec les esquisses.

Le PLH, approuvé le 22 décembre 2023, ce nouveau PLH, relié à l'armature du SCoT intègre, pour les pôles de proximité, une strate intermédiaire :

- Pôle de Proximité SRU
- Pôle de Proximité non SRU

Thorigné-Fouillard, classé pôle de proximité SRU permettant de différencier les objectifs de production de logements pour les pôles de Proximité.

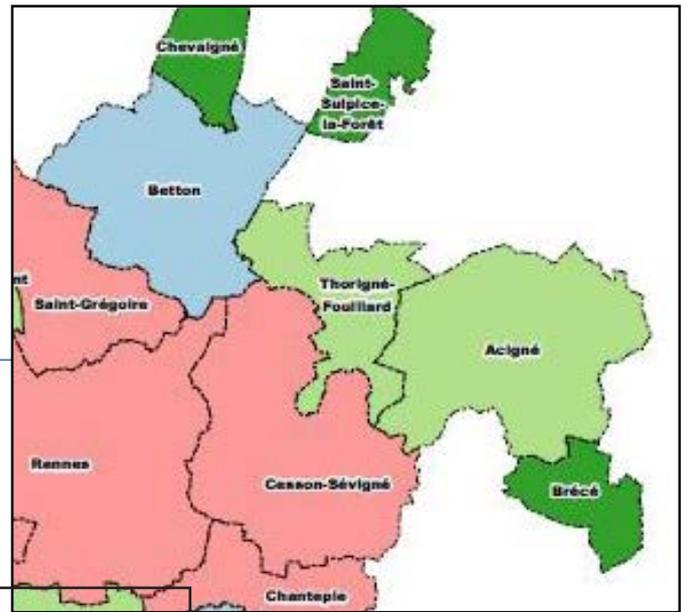
Ce qui évolue pour Thorigné-Fouillard dans ce nouveau PLH, c'est un rééquilibrage de la production de logement



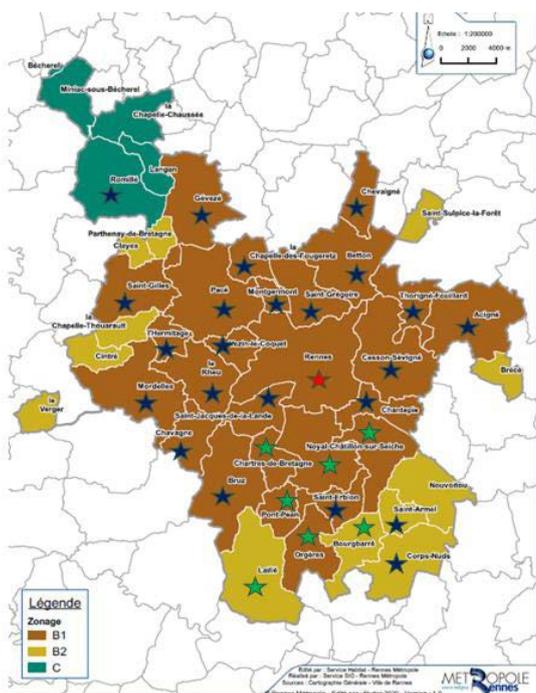
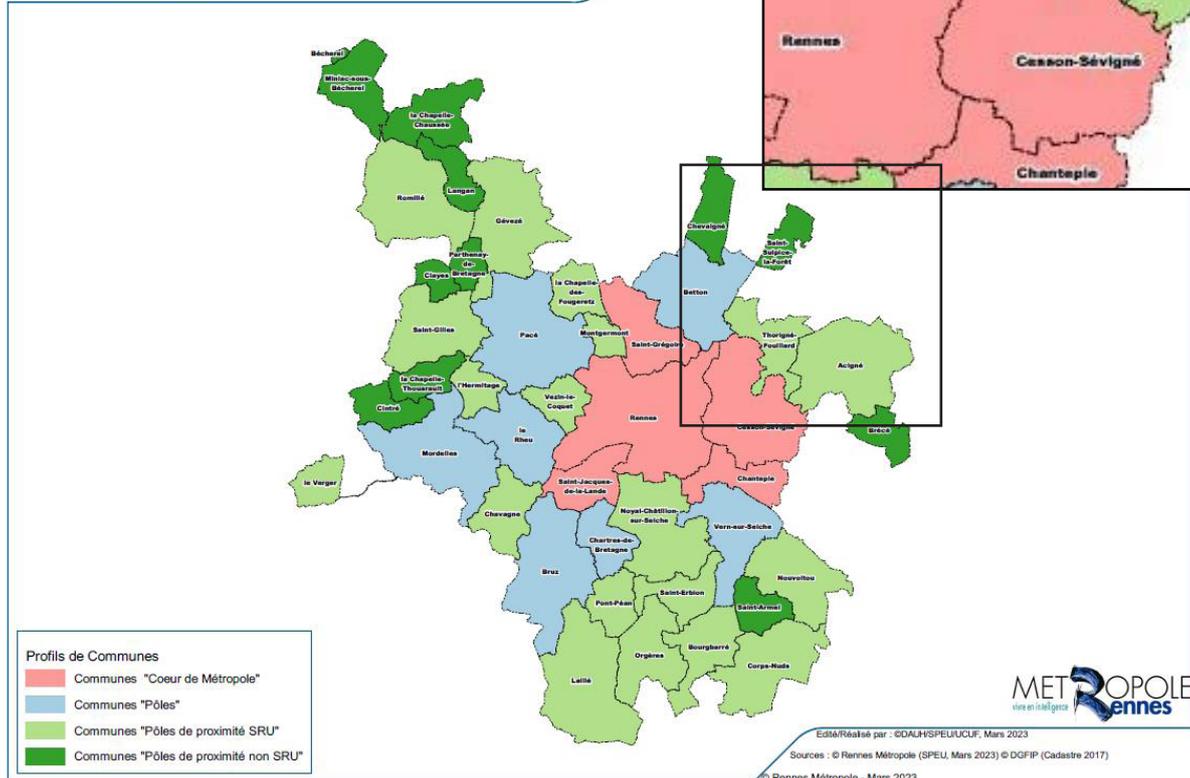
au regard de la proximité de la commune par rapport au coeur de métropole, à son niveau de desserte et à son niveau d'équipement. Thorigné-Fouillard conserve son statut de pôle de proximité dans le SCoT mais les objectifs de densité et de mixité évoluent :

- 35 logt/ha en extension
- 41 logt/ha en renouvellement urbain
-

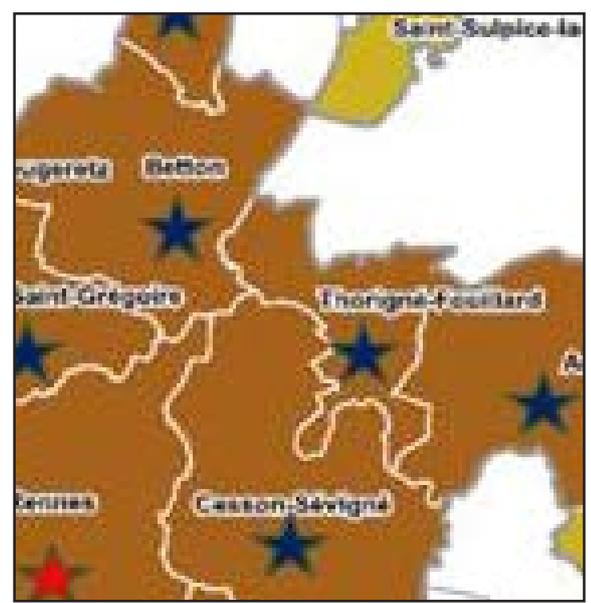
Le PDU qui organise les déplacements métropolitains, document adopté le 30 janvier 2020 avec comme principal objectif de déployer une armature à la voiture solo.



Strates de mise en œuvre des objectifs du PLH 2023-2028



- ★ Communes développant des secteurs de mixité sociale
- ★ Nouvelles communes qui développeront des secteurs de mixité sociale à partir de la M2 du PLUI
- ★ Commune développant des Secteurs d'Equilibre Social de l'Habitat



Communes Pôles de proximité SRU – Thorigné-Fouillard

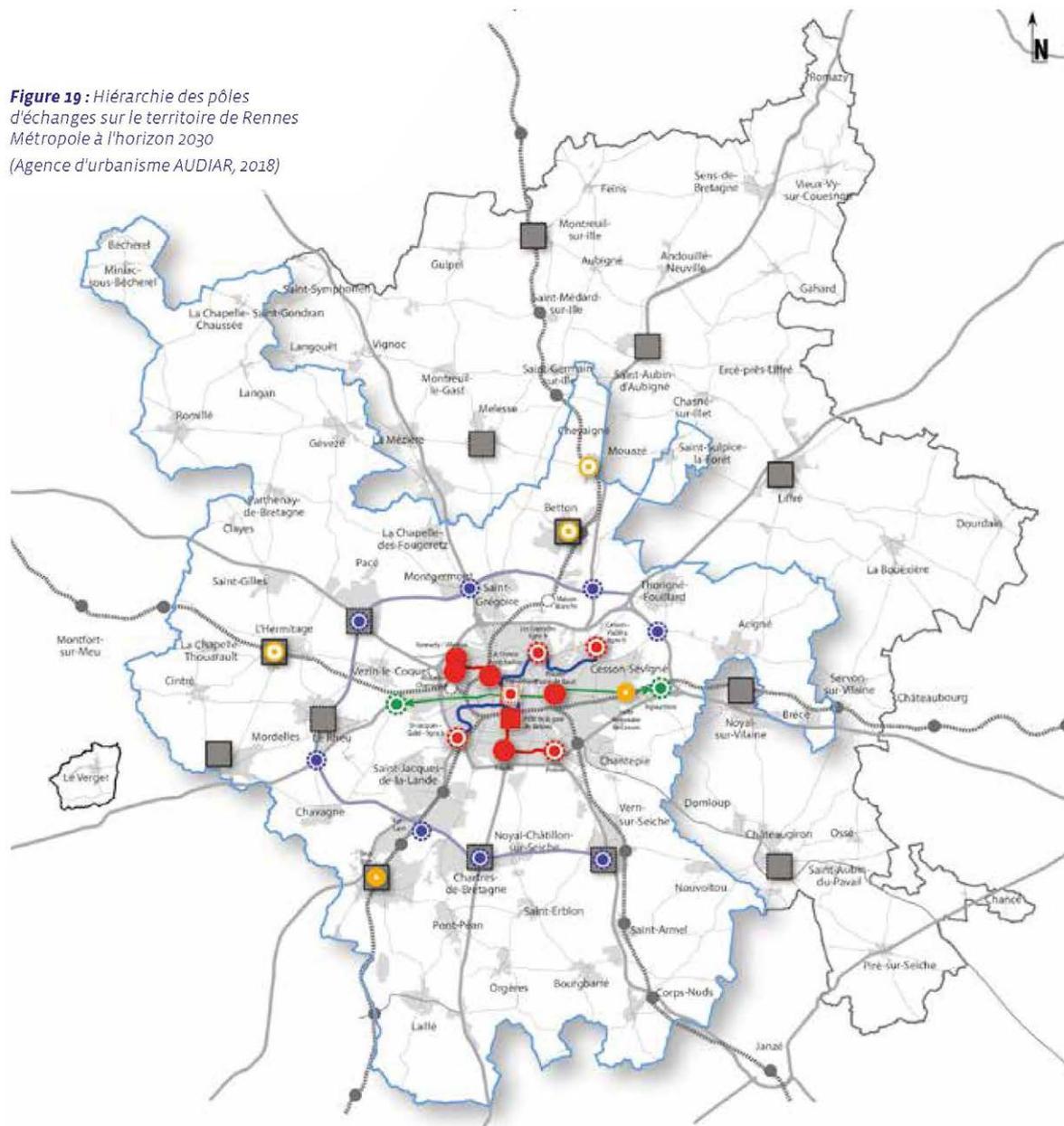
Données générales			
	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	8 012	8 584	+ 1.2 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.53	2.37	- 6.4 %
Indice de jeunesse	1.42	1.15	- 19.2 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen /an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3 251	3 558	+ 1.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	425	520	+ 2.9 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	13.1 %	14.6 %	-



(Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar)

Données habitat		
Livraisons de logements sur la période 2015-2022 (Sources : AGAPEO, SITADEL consolidé AUDIAR)		
Objectifs contractualisés sur la période du PLH 2015-2022 : 720		
Logements livrés sur la période 2015-2022 : 623		
- Dont logements locatifs aidés : 15 %		
Profil de la commune		
<ul style="list-style-type: none"> - Zone B1 - Zone 3 - Densité minimum du PLH en extension urbaine : 35 logements /ha - Densité minimum du PLH en renouvellement urbain : 41 logements /ha 		
Objectif de production pour le PLH 2023-2028		
Production globale : 552		
Production annuelle moyenne : 92		
Déclinaison programmatique pour les futures opérations conventionnées		
Locatif social	25 %	PLUS – PLAI
Accession sociale	15 %	BRS
Produits encadrés	20 %	Produits locatifs encadrés Produits d'accession encadrés
Produits libres	40 %	Promotion immobilière Lots libres

Figure 19 : Hiérarchie des pôles d'échanges sur le territoire de Rennes Métropole à l'horizon 2030
(Agence d'urbanisme AUDIAR, 2018)



- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de Rennes Métropole 2018 Deuxième ceinture Axes routiers principaux Voies ferrées Gares et haltes ferrées Halte ferrée proposée à l'étude dans le SCOT Métro ligne A Métro ligne B Axe Est-Ouest | <p>Intermodalité / pôles d'échanges</p> <ul style="list-style-type: none"> Pôle d'échanges de la gare de Rennes Pôle d'échanges central République Pôle d'échanges du métro/axes lourds TC : existant création/aménagement à étudier en lien avec Axe Est-Ouest | <ul style="list-style-type: none"> Halte ferroviaire à valoriser: Aménagement et mise en valeur (Bruz et Cesson) Mise en valeur - expérimentation Relais de mobilité : création Pôle d'échanges inscrit dans le SCOT du Pays de Rennes : existant à créer |
|--|--|--|

Source : IGN bdcarto® bdtopo®, AUDIAR 0 1 5km

6.2

ADÉQUATION DU PROJET DE ZAC MULTI-SITES REMODELÉ AVEC LES NOUVEAUX ENJEUX TERRITORIAUX TRADUITS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

ADEQUATION AVEC LE SCoT

Le projet de ZAC multi-sites modifiée a été retenu parce qu'il permet à la commune d'organiser son évolution de façon raisonnée au regard des enjeux du ZAN et de l'attractivité constante de la métropole rennaise.

Le SCoT du Pays de Rennes, datant de 2015, a réalisé son évaluation et enrichi les observations du territoire depuis cette date de 2015.

Cette évaluation s'est traduite au travers de plusieurs documents d'évaluation :

- Le tableau de bord de suivi du SCoT qui s'appuie sur 30 indicateurs pour donner "des repères chiffrés quant à l'évolution du territoire au regard des orientations fixées en 2015".
- Un rapport d'évaluation apportant un décryptage en 6 thématiques : la mise en oeuvre de l'armature urbaine, le commerce, les mobilités, la consommation foncière, le projet paysager et le renforcement de la biodiversité, la transition énergétique

Pour chacune de ces 6 thématiques, le rapport rappelle les objectifs du SCoT.

Ces thématiques utilisées à l'échelle du pays peuvent être pertinentes au regard du projet de ZAC Multi-sites modifiée pour faire l'évaluation du projet.

Thème 1 La mise en oeuvre de l'armature urbaine

Au regard de l'armature urbaine, la ZAC multi-sites modifiée va permettre de maintenir Thorigné-Fouillard en tant que Pôle de Proximité avec cependant la distinction intégrée au PLH, pôle de proximité SRU.

- Le redimensionnement des polarités commerçantes permet une évolution mesurée du commerce et encourage une relocalisation de l'activité commerciale sur des polarités déjà identifiées mais aujourd'hui plus dispersée le long de la rue Nationale par exemple
- La production de logements estimée va permettre d'accompagner le développement de la commune sur les 15 prochaines années
- Des secteurs dédiés à l'activité économique (commerçante ou de services) permettant de localiser des emplois sur la commune et son centre
- Une intégration d'équipements publics en lien avec l'évolution communale : école de musique, extension des équipements sportifs, refonte des services techniques, création d'une salle communale polyvalente dans la ferme de la Petite Réauté.

SYNTHÈSE

Les évolutions observées depuis 2015 (poids du Pays au sein de l'aire urbaine, croissance démographique, production de logements...) - à l'exception de la dynamique de l'emploi qui profite d'abord au Cœur de métropole - sont conformes aux trajectoires prévues par le SCoT et montrent que l'armature urbaine souhaitée à l'horizon 2030 est en cours de structuration. Il faudra cependant du temps pour que cette dernière soit totalement effective.

Une stabilisation du poids du Pays au sein de l'aire urbaine			
Une dynamique soutenue et une production de logements en cohérence avec la mise en place de l'armature urbaine souhaitée à l'horizon 2030			
Une dynamique de l'emploi positive qui profite d'abord au Cœur de métropole (notamment suite à la crise de 2008) puis aux autres Pôles			
Une évolution des équipements en adéquation avec l'accueil de population mais avec l'émergence de fragilités			

Thème 2 Le Commerce

La commune de Thorigné-Fouillard présente la particularité de s'organiser autour de plusieurs polarités commerçantes. Le projet de ZAC multi-sites modifiée prend acte de ce constat et de la nécessité d'affirmer certaines polarités existantes :

le centre-ville historique dans le secteur 1 est remanié dans son espace public et son renouvellement urbain pour permettre l'accueil de quelques commerces supplémentaires mais sur des surfaces relativement réduites, en rdc et le long de la rue Beaumanoir où il existe déjà une concentration de commerces de proximité.

Le site Duguesclin Nationale est également identifié comme une polarité commerçante.

Ces deux polarités renforcées associées à une requalification de l'espace public pourraient également être des opportunités de relocalisation des commerces du CC du Bocage en prévision d'une réflexion à venir à long terme sur ce site de la commune.

Thème 3 Les mobilités

Le contexte de la mobilité Thoréfoléenne a fortement évolué avec la réalisation de ligne de métro B qui met le terminus de cette ligne à 3km du centre-ville de Thorigné-Fouillard. Dans son organisation la ZAC Multi-sites modifiée se concentre sur 2 objectifs principaux en terme de mobilités :

- d'une part développer une trame de mobilité active - piétons et vélos - à l'échelle de l'ensemble de la commune en renforçant notamment les liens est-ouest
- d'autre part établir des connexions avec le réseau de déplacement métropolitain et notamment le REV qui reliera Via Silva à Thorigné-Fouillard.

Des centralités bien identifiées dans les documents d'urbanisme mais qui ne se sont pour l'instant renforcées ni par un développement de l'offre commerciale ni dans les pratiques d'achats des consommateurs			
La mise en œuvre de la cohérence entre armatures commerciale et urbaine à consolider : la réponse aux besoins courants ne se fait pas véritablement en proximité ; les Pôles structurants de bassin de vie peinent à s'affirmer sur les besoins occasionnels			
Une attractivité commerciale du Pays de Rennes qui se maintient et le centre-ville de Rennes qui reste le premier pôle commercial du Pays			
Des droits à construire volontairement limités, mis au service d'une modernisation des sites commerciaux majeurs, mais des logiques de projets urbains d'ensemble et de transferts difficiles à enclencher			
La fin des équipements commerciaux en extension urbaine, une qualité environnementale des projets commerciaux à amplifier			

Une traduction des enjeux de mobilité du SCoT au niveau des EPCI à travers les différents schémas de déplacements			
Une accessibilité routière maintenue malgré un trafic routier en croissance			
Une fréquentation en hausse des transports collectifs urbains et interurbains (avant crise sanitaire) et une offre en évolution			
L'articulation armature urbaine et mobilités prend du temps et les pôles d'échange se structurent progressivement			
Une priorité partagée : le développement des modes actifs pour lutter contre la voiture solo			
La nécessité de développer la coordination entre toutes les Autorités Organisatrices de Mobilités à la fois à l'intérieur du Pays et à une échelle élargie			

Thème 4 La consommation foncière

L'objectif de sobriété foncière a été intégré dans la nouvelle réflexion de ZAC multisites.

L'accent a été mis sur le potentiel de renouvellement urbain d'une part avec l'extension des sites en renouvellement urbain initiaux et l'intégration d'un nouveau secteur de renouvellement urbain soit 3 secteurs de renouvellement urbain qui totalisent : 21,6 ha.

D'autre part une partie d'extension urbaine est maintenue sur 18,45 ha avec cependant deux objectifs majeurs :

- préserver et renforcer la trame bocagère existante
- s'appuyer sur ce paysage pour densifier afin de valoriser le potentiel de foncier en extension

Ces deux objectifs permettent ainsi de travailler la transition entre habitat et terre agricole pour que la limite du tissu urbain soit matérialisée.

Par ailleurs, en comparaison des périmètres de la ZAC multisites initiale, 20ha de terres redeviennent terres agricoles (hors ZAC) et pourraient faire l'objet d'un projet agricole métropolitain.

Une trajectoire réussie vers la sobriété foncière dans un contexte de croissance, avec un léger infléchissement concernant le foncier consommé par les activités économiques			
Un objectif de sobriété foncière partagé par tous les niveaux de l'armature urbaine malgré des avancées différenciées			
Une sobriété foncière qui bénéficie aux espaces agricoles			

Thème 5 le projet paysager et le renforcement de la biodiversité

Le paysage est le point commun à chacun des secteurs de la ZAC. Thorigné-Fouillard est une commune fortement liée à la forêt. Une partie du maillage bocager est encore partiellement présent dans le tissu urbain existant, parfois support des mobilités actives. Cette organisation est plus perceptible dans l'axe nord-sud que dans l'axe est-ouest. La démarche de la ZAC est d'actionner les mobilités actives comme support principal des plans d'aménagement d'une part et d'autre part de **positionner ces axes de mobilités actives** en lien avec la trame verte afin qu'elle soit accessible à tous et préserver sur l'espace public.

Le projet urbain met également en avant la nécessité de prévoir des réservoirs de biodiversité dans chaque parcelle et notamment en lien avec les logements collectifs, la nécessité de conserver des aménagements paysagers de pleine terre pour chaque ensemble collectif avec l'aménagement d'espace récréatif semi-privatif et de jardins partagés reliés à chaque résidence.

Enfin pour intégrer la place de l'eau, le projet ambitionne une large désimperméabilisation des sols avec une gestion pluviale qui prend la forme de noues paysagères et des matériaux perméables pour les espaces de stationnement créés.

Un projet paysager bien pris en compte dans les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux			
Des milieux sources et leurs connexions préservés grâce à la mise en place de la trame verte et bleue et des MNIE mais une biodiversité menacée par le changement climatique			
Une connaissance très fine et une protection efficace des milieux sources et du patrimoine forestier et bocager			

Thème 6 la transition énergétique

Les déplacements actifs au coeur du projet urbain

Le projet urbain d'ensemble pose comme fondement la trame active à l'échelle communale.

Par cet objectif, les usages attendus iront vers des mobilités décarbonées pour les déplacements à l'échelle communale et une meilleure connexion à la trame métropolitaine, notamment le REV qui vient d'être finalisé.

Eau et biodiversité pour favoriser des îlots de fraîcheur.

La désimperméabilisation des sols, la préservation d'espace de pleine terre et la végétalisation par des sujets arborés sera traduite dans l'opérationnel afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur, créer des îlots de fraîcheur, permettre un usage des modes actifs en période estivale et limiter le recours aux équipements de chauffage ou de

refroidissement des espaces intérieurs.

Des logements économes en énergie

Le projet urbain de la ZAC dans sa phase opérationnelle, déclinera ses prescriptions. Les objectifs de performance énergétique seront définis pour chaque îlot, en fonction de leur positionnement des orientations énergétiques : matériaux biosourcés, efficacité énergétique des logements, production d'énergie renouvelable.

4 EPCI / 4 PCAET avec des objectifs ambitieux			
Un parc de logements moins énergivore			
Des formes urbaines et des modes constructifs plus sobres en énergie			
Des énergies renouvelables qui se développent			
Une meilleure prise en compte de l'adaptation au réchauffement climatique dans les documents d'urbanisme			

ADEQUATION AVEC LE PLH

Le projet de ZAC multisites modifiée vise à proposer une programmation diversifiée par les formes urbaines et par les fonctions.

L'habitat reste très présent dans la programmation avec un objectif d'ensemble de 1781 logements.

Les objectifs de densité sont de 35 logt/ha sont atteints pour l'ensemble des secteurs en densité brute :

S1

superficie : 4,36ha **logts estimés** : 272

densité = 62,24 logts/ha

S2

superficie : 7,12 ha **logts estimés** : 339

densité = 47,61 logts/ha

S3

superficie : 18,01 ha **logts estimés** : 635

densité = 35,25 logts/ha

S4

superficie : 10,38 ha **logts estimés** : 535

densité = 51,54 logts/ha

En terme de rythme de construction, si le rythme de 92 logements par an est maintenu pour Thorigné-Fouillard, la ZAC permettra d'y répondre pour les 20 prochaines années.

Enfin en terme de diversité programmatique, les sites de projets pourraient permettre d'élargir la programmation aux étudiants, aux jeunes actifs notamment avec la proximité du secteur des Champs Blancs et de Via Silva Atalante. Le projet urbain, par son ampleur est en capacité de répondre à un parcours résidentiel complet.

ADEQUATION AVEC LE PLUi

Les enjeux territoriaux de Thorigné-Fouillard sont étroitement liés aux enjeux métropolitains. Le projet urbain de la ZAC multisites vient s'inscrire dans le cadre du PLUi tout en le faisant évoluer.

Le projet urbain s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain du territoire Thoréfoléen et porte les principes de mobilités décarbonées, d'équité d'accès au logement, aux équipements et aux services, de préservation de la trame verte et bleue.

Dans le cadre métropolitain, le projet urbain de ZAC intégrera la mise en application des documents de références tel que le référentiel Bas Carbone, la mise en place du coefficient de végétalisation.

Les principes de la ZAC multi-sites modifiée validés par la commune seront intégrés dans la prochaine modification du PLUi, dont l'approbation est prévue au mois de juin 2025 et la mise en application en septembre 2025, afin de permettre au projet de se poursuivre dans ses phases opérationnelles.

Les modifications du PLUi vont porter sur les zonages UO et 2AU et vont permettre la création de nouvelles OAP sur chaque site de la ZAC.

THORIGNÉ- FOUILLARD

RÉALISATION DES ÉTUDES PRÉALABLES ET
DU DOSSIER DE CRÉATION
D'UNE ZAC MULTI-SITES

DOSSIER DE CRÉATION MODIFICATIF
Rapport de présentation

Janvier 2025