

THORIGNE-FOUILLARD

Z.A.C. Multisites Secteurs Dugesclin/Nationale, Centre/Beaumanoir et La Réauté

Dossier de création

5. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

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

Equipe d'étude :

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

Commune de Thorigné-Fouillard

ZAC Multi-sites Dugesclin/Nationale, Centre/Beaumanoir et La Réauté

Les données indiquées ci-après respectant les schémas de composition analysés dans l'étude d'impact pour chacun des trois sites. Ces chiffres seront naturellement susceptibles d'évoluer au stade du dossier de réalisation puis au cours de la phase d'urbanisation, afin d'adapter les formes urbaines aux besoins futurs, en ayant recours à des formes urbaines innovantes (maisons de ville denses, proportions de lots libres denses revue à la hausse, etc...).

L'élément invariable restera toutefois la réalisation d'environ 1300 logements (environ 70 logements pour le site Dugesclin/Nationale + environ 150 logements pour le site Centre/Beaumanoir + environ 1050-1100 logements pour le site de La Réauté) au total pour répondre aux densités affichées dans le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local de l'Habitat et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi en vigueur.

A ces deux programmes s'ajoute l'aménagement des espaces publics : voirie et places, prairie, dispositifs de régulation des eaux pluviales rendus nécessaires du fait de l'imperméabilisation des terrains (noues, bassins...), chemins piétons-cycles, espaces aménagés en périphérie des zones humides, etc...

1 - Site Dugesclin/Nationale

Le programme d'environ 70 logements se répartit de la manière indicative suivante :

1. 1,5 % de logements réhabilités,
2. 0 % de logements individuels (libres et groupés),
3. environ 22,5 % de logements semi-collectifs ou individuels superposés,
4. environ 76 % de logements collectifs.

L'ensemble représente une surface de plancher globale d'environ :

1. 4410 m² de surface de plancher dédiée aux logements,
2. 500 m² de surface de plancher dédiée aux activités, services et bureaux.

2 - Site Centre/Beaumanoir

Le programme d'environ 150 logements se répartit de la manière indicative suivante :

1. environ 2 % de logements individuels (libres et groupés),
2. environ 8 % de logements semi-collectifs
3. environ 90 % de logements collectifs.

L'ensemble représente une surface de plancher globale d'environ :

1. 9450 m² de surface de plancher dédiée aux logements,
2. 1000 m² de surface de plancher dédiée aux activités et services.

3 - Site La Réauté

Le programme d'environ 1050-1100 logements se répartit de la manière indicative suivante :

1. environ 30 % de logements individuels (libres et groupés),
2. environ 22 % de logements semi-collectifs
3. environ 48 % de logements collectifs.

L'ensemble représente une surface de plancher globale d'environ 69300 m² dédiée aux logements.

En complément, une réserve foncière d'environ 3,5 ha est prévu pour l'implantation d'équipements publics dont une salle omnisport et un nouveau groupe scolaire.

4- Logements sociaux

Sur ces **1300 logements environ**, un certain nombre **seront des logements locatifs sociaux ou régulés**, le pourcentage sera défini et réactualisé pour répondre aux besoins exprimés par le PLH en vigueur. Il est à ce jour définit ainsi :

- 20 % de produits régulés (PLS, Pinel régulé, etc.),
- 15 % de logements en accession sociale,
- 25 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI).