



DECLASSEMENT PARTIEL DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER

Rue Abbé Henri Grégoire, parcelle KV 677

NOTICE EXPLICATIVE

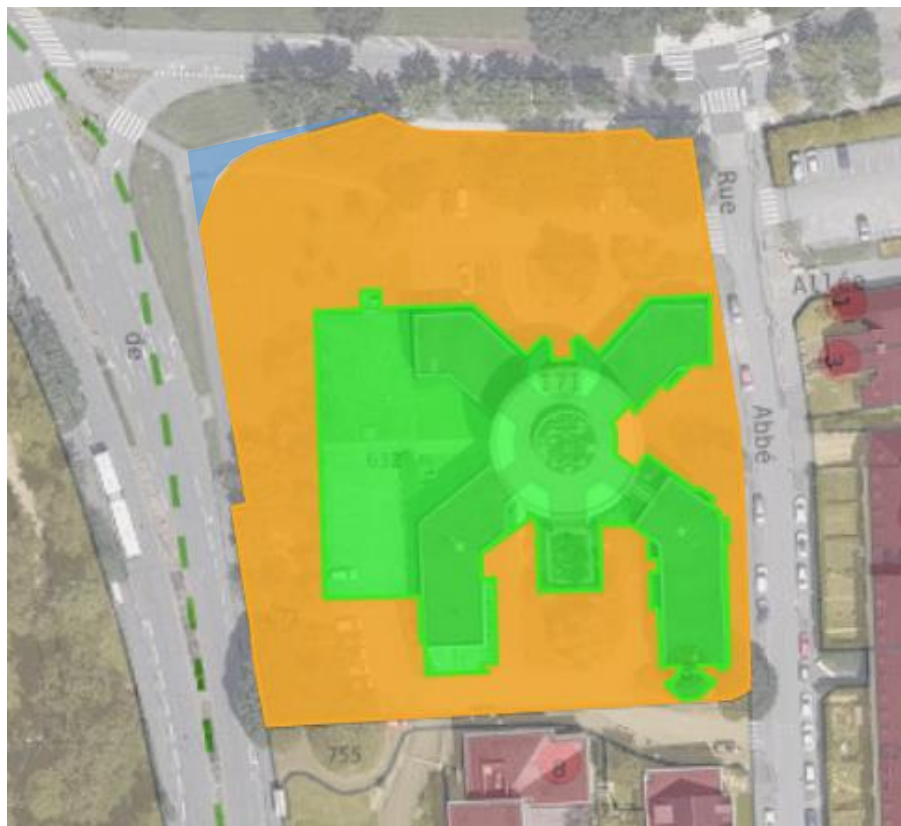
1. Le contexte du déclassement :

Aiguillon pilote un projet de mutation de son siège social situé 171 rue de Vern à Rennes, comprenant à la fois :

- le déménagement de son siège social sur un autre site,
- la démolition de son immeuble de bureaux R+3 ;
- la réalisation d'un programme immobilier mixte de logements, d'hébergements et de services en rez-de-chaussée

Le terrain d'assiette du futur programme immobilier sera ainsi constitué :

- de la parcelle KV 632, propriété d'Aiguillon
- de la parcelle KV 677 qui entoure la parcelle KV 632, propriété de la Ville de Rennes et relevant du domaine public
- d'une emprise foncière non cadastrée d'une surface d'environ 60 m², propriété de Rennes Métropole et relevant du domaine public routier métropolitain.



Aiguillon

Ville de Rennes

Rennes Métropole

Le terrain d'assiette du futur programme immobilier

Aiguillon sollicite donc la Ville de Rennes pour acquérir la parcelle KV 677, ainsi que Rennes Métropole pour acquérir ladite emprise non cadastrée. Ainsi, afin de pouvoir céder ces fonciers publics, il est nécessaire de procéder préalablement à leur déclassement.

Le déclassement des parcelles portant atteinte aux conditions de desserte et de circulation assurées par les voies, il convient en vertu des articles R141-4 à R141-10 du Code de la voirie routière de procéder à une enquête publique. Dans un souci de bonne compréhension du projet global par le public, il a été décidé de procéder de manière concomitante à l'enquête publique de la Ville de Rennes relatif au déclassement de la parcelle KV 677 et à l'enquête publique de Rennes Métropole relatif au déclassement d'une emprise foncière non cadastrée.

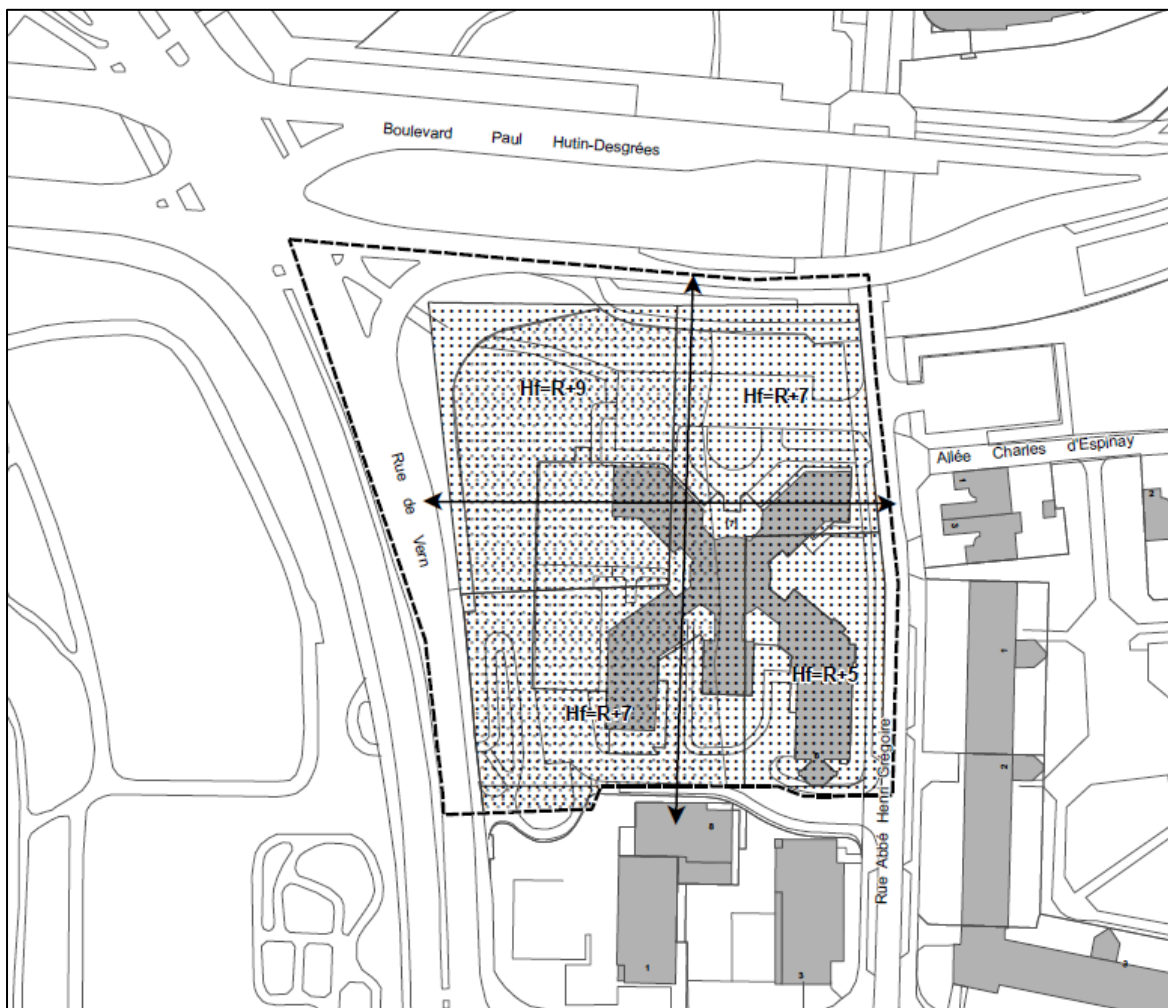
2. Les objectifs du projet

Le projet global a pour objectif de :

- Réaliser une opération de renouvellement urbain du site rendu inoccupé par le déménagement courant 2025 du siège social d'Aiguillon,
- Répondre aux objectifs de construction de nouveaux logements du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole, notamment en matière de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété.

3. Le projet

Le projet, dont le maître d'ouvrage sera le groupe Aiguillon, prévoit de construire environ 150 logements et 50 places d'hébergement répartis en quatre bâtiments organisés autour d'un vide central, en application des dispositions inscrites dans le plan de détail du PLUi (encadré ci-dessous). Le stationnement des résidents sera réalisé en application des règles du PLUi.



Plan de détail des dispositions spécifiques du règlement graphique du PLUi (modification n°2 du PLUi)

	Sous-secteur constructible		Principe de transparence
	Emprise constructible principale	H	Hauteur de gabarit
	Emprise constructible restreinte	Hf	Hauteur maximale de la construction
	Espace vert à créer	(TN)	Terrain naturel
	Limite de hauteur		
	Mur à préserver (sauf ouvertures ponctuelles pour accès)		

❖ Impact du projet sur le stationnement

Bien que la réalisation du programme immobilier entraînera la suppression de 28 places de stationnement environ, cela ne viendra pas créer de tension sur l'offre présente autour du site, pour les raisons suivantes :

- ces places de stationnement sont majoritairement utilisées par les salariés du bailleur social. Lorsque ce dernier déménagera son siège sur un autre site, le besoin en stationnement cessera ;
- le stationnement des futurs résidents du programme immobilier sera réalisé dans l'emprise du projet en application des règles du PLUi.

❖ Impact du projet sur les flux de circulation

L'ensemble des flux actuels seront maintenus. Le projet prévoit par ailleurs que le site puisse être traversé par les piétons.

4. L'objet du déclassement

Le site, objet du déclassement, est situé dans le quartier de la Poterie, à l'angle de la rue de Vern et du boulevard Paul Hutin Desgrées, désigné sous la référence cadastrale KV 677.

Ladite parcelle, d'une surface de 4 693 m², est classée en zone UC1(d) au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole et appartient à la Ville de Rennes.

Elle est actuellement constituée d'espaces verts ainsi que de deux parkings publics gérés par Rennes Métropole au titre de sa compétence voirie :

- un parking situé au nord de la parcelle, de 23 places environ
- un parking situé au sud de la parcelle, de 5 places environ.

Cette parcelle KV 677 encadre le siège social du bailleur social Aiguillon, composé d'un immeuble de bureaux R+3. Aiguillon est propriétaire au mètre d'échelle près de l'emprise de son bâtiment actuel, y compris le sous-sol (parcelle KV 632).

L'emprise à déclasser correspond à la parcelle KV 677, soit une surface de 4 693 m². Sa cession au bénéfice du bailleur social Aiguillon nécessite de la déclasser au préalable du Domaine Public de Voirie. À ce titre, il convient, en vertu des articles R141-4 à R141-10 du code de la voirie routière, d'organiser une enquête publique de déclassement d'une durée de 15 jours.

La désaffectation de cette emprise sera effectuée préalablement à son déclassement.

Plan parcellaire à titre
indicatif, avec
emprise à déclasser

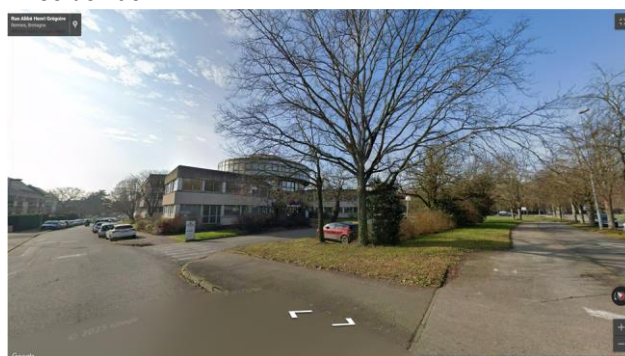
Emprise à déclasser



Prise de vue n°1



Prise de vue n°2



Prise de vue n°3



Prise de vue n°4



Parcelle KV 677 : localisation des deux parkings

