



DECLASSEMENT DU CHEMIN RURAL N°165

ZAC ATALANTE VIASILVA

JUILLET 2025

SPLA VIASILVA - ZAC ATALANTE VIASILVA

Justification du déclassement du chemin rural « n°165 » à Cesson-Sévigné (35)

Le présent dossier a pour objectif de démontrer la nécessité du déclassement du chemin rural « n°165 » situé sur la ZAC Atalante ViaSilva à Cesson-Sévigné (35).

I- Localisation du chemin rural n°165 et aménagement du secteur Bradel

Plan de localisation du chemin rural « n°165 » sur le secteur de la ZAC Atalante ViaSilva :



Ce chemin rural s'insère dans l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Atalante ViaSilva », l'une des deux opérations d'aménagement, avec la ZAC « Les Pierrins », constituant le projet urbain de ViaSilva, s'inscrivant dans la continuité de Cesson-Sévigné et du nord-est de Rennes. Ces deux opérations sont nées d'une même réflexion d'ensemble qui associe :

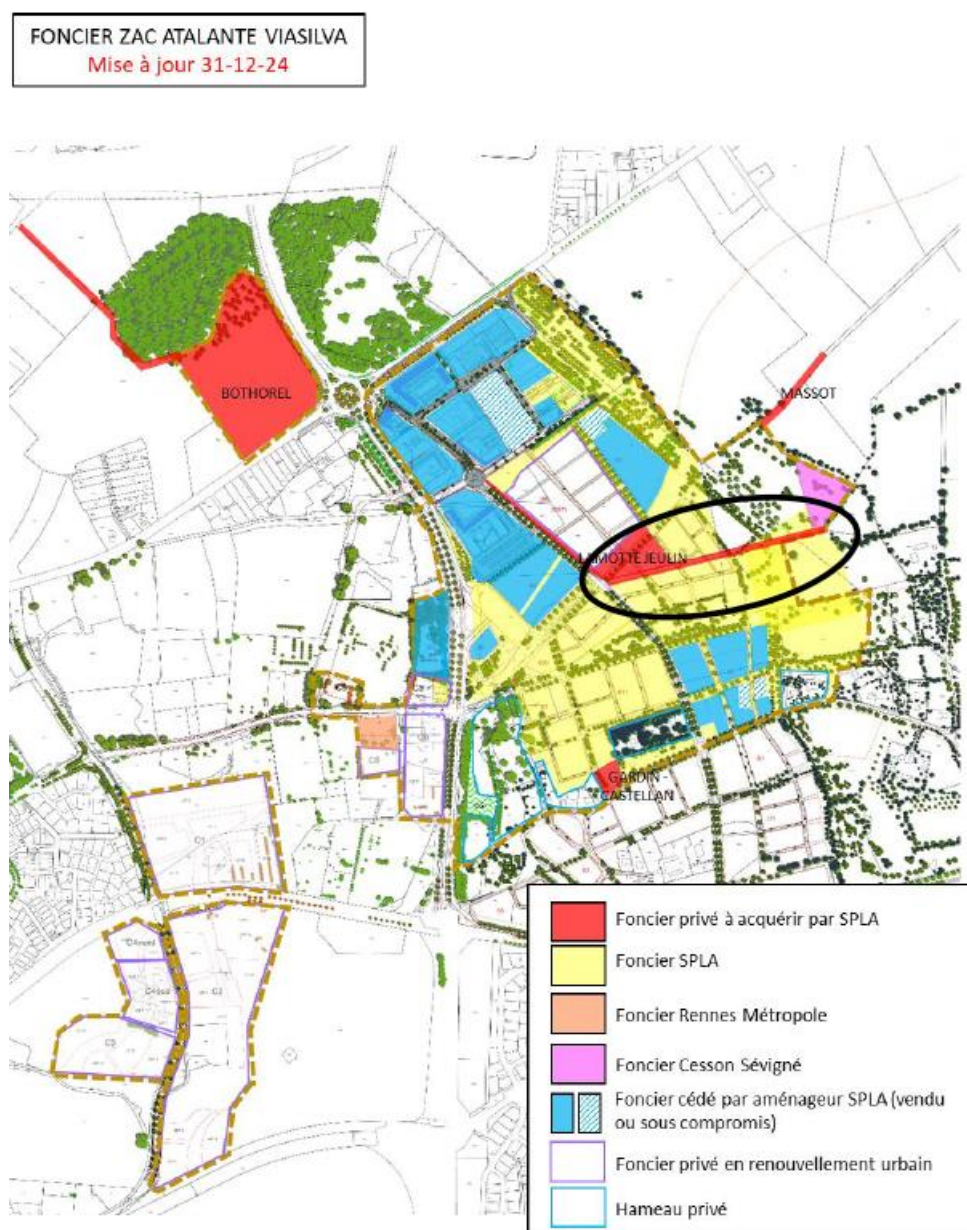
- Le développement de nouveaux quartiers harmonieusement reliés à l'existant.
- Le renouvellement de secteurs d'Atalante autour des stations de métro.

Les quatre objectifs de « Atalante ViaSilva » (nouvelle dénomination de la ZAC Les Champs Blancs) sont les suivants :

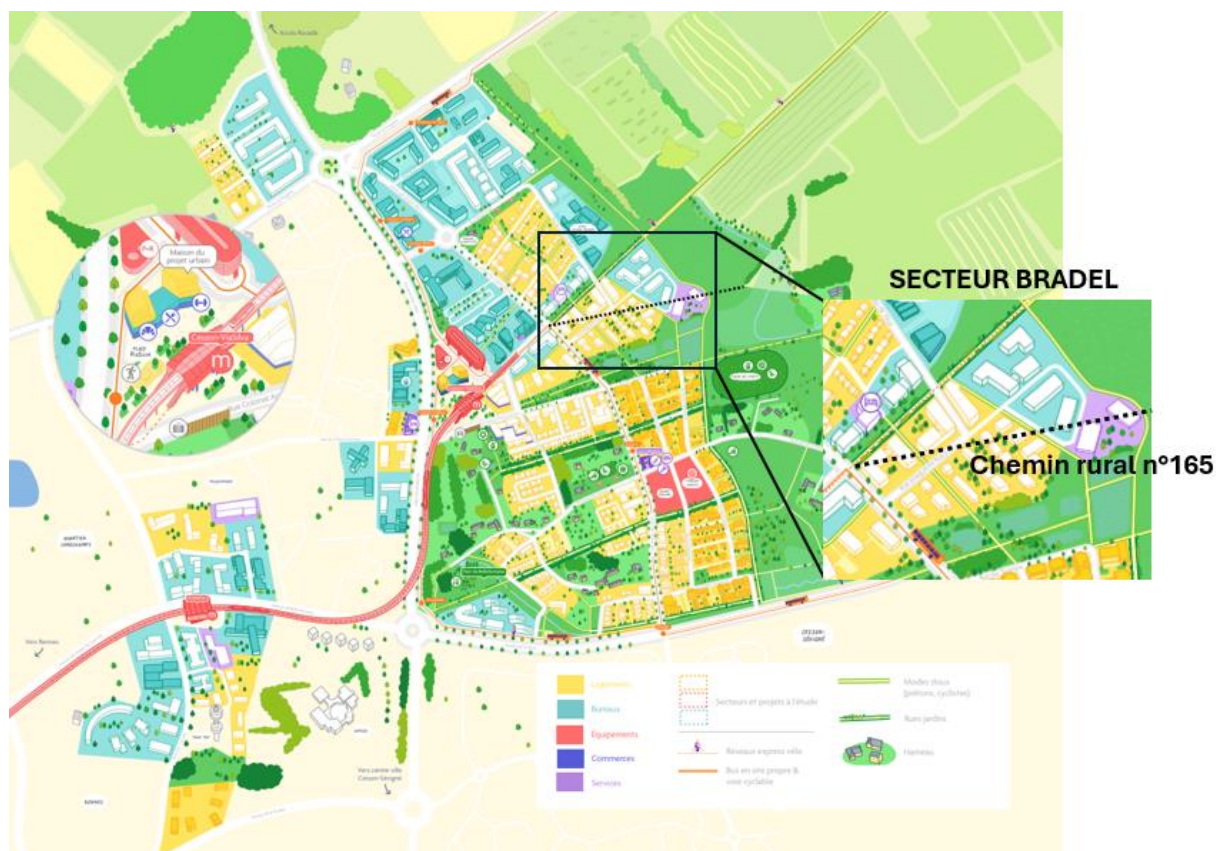
- Poursuivre le développement économique du site technopolitain « Beaulieu – Saint Sulpice – Champs Blancs ».
- Inscrire la desserte du secteur par la ligne b du métro dans un projet d'ensemble en termes de mobilité et déplacements.
- Mettre en œuvre le projet urbain de « ViaSilva » : une ville « mixte » et des proximités.
- Inscrire cette opération dans une démarche spécifique de développement durable.

Toutes les études, les acquisitions, les travaux et les cessions ont pour objectif de faire naître les premiers quartiers de ViaSilva.

Voici la carte du foncier de la ZAC Atalante ViaSilva mise à jour au 31 décembre 2024 :



Le chemin rural n°165 est entouré en noir. Il est légendé en tant que « Foncier privé à acquérir par SPLA ». Ce chemin rural constitue donc un foncier à acquérir pour la réalisation du projet, et plus précisément pour l'aménagement du secteur dit « Bradel », illustré par la carte ci-après :



En pointillés noirs se trouve le chemin rural n°165. Comme nous pouvons le constater sur cette carte illustrée, ce chemin rural n°165 se situe en plein cœur du futur secteur à aménager du Bradel. Son déclassement du domaine public, longueur de 450 mètres, puis son acquisition par l'aménageur du projet urbain, la SPLA VIASILVA, est nécessaire pour la réalisation du projet.

II- Enjeux du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole :

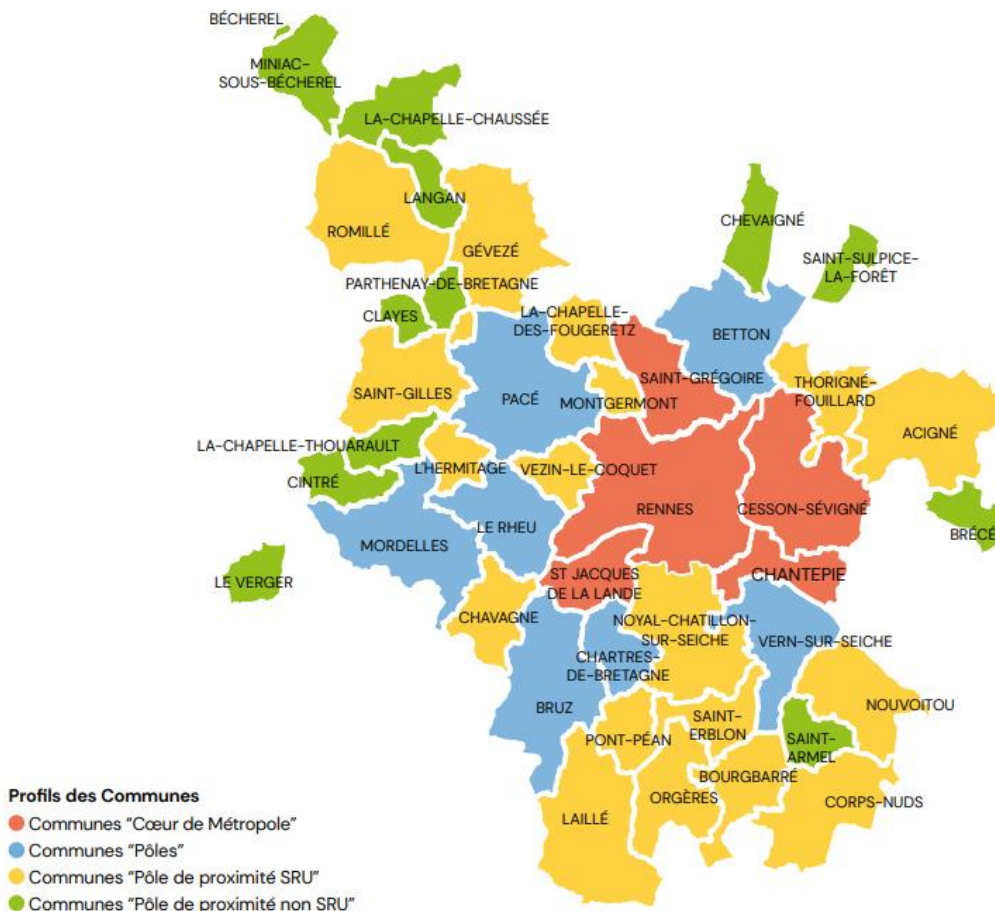
L'aménagement de ce secteur, ainsi que tous les autres secteurs du projet, s'inscrit dans la continuité du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole, dont la convention en vigueur s'inscrit entre 2023 et 2028. Les principales orientations du PLH 2023-2028 sont les suivantes :

- Produire 5 000 logements par an sur le territoire, en mixant logements neufs et recyclage immobilier (rénovation, conversion de bureaux en logements, etc.), dont 1 250 logements HLM,
- Etendre à l'ensemble des communes de Rennes Métropole le dispositif foncier « BRS » (bail réel solidaire),

- Assurer une offre de logement adaptée aux besoins spécifiques des publics étudiants, jeunes, seniors, en situation de handicap, gens du voyage...,
- Limiter l'utilisation des terres agricoles en construisant plus sur moins d'espace, dans une densité bien pensée et en mode « bas-carbone ».

Le PLH classe la commune de Cesson-Sévigné comme une commune « Cœur de Métropole », au même titre que les communes de Rennes, Saint-Grégoire, Chantepie et Saint-Jacques-de-la-Lande :

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



Source: Cadastre © DGFIP © Janv. 2014 © Rennes Métropole - Février 2015 - Version: 1.0

Entre 2023 et 2028, la métropole vise au déploiement de 30 000 nouveaux logements, dont 3000 en recyclage, avec la répartition suivante :

- 10 200 logements sur la ville de Rennes,
- 6 600 logements sur les communes du « Cœur de Métropole » hors Rennes,
- 6 000 logements sur les communes « Pôles »
- 7 200 logements sur les communes « Pôle de proximité ».

Les besoins de construction et recyclage de logements visent à des enjeux métropolitains et à répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain : croissance

démographique portée majoritairement par les naissances, desserrement des ménages, allongement de la durée de vie, augmentation des personnes seules, développement du nombre d'étudiants... En dessous du seuil de 5000 logements par an, la régulation de la maîtrise des prix de l'immobilier n'atteindra pas son efficience, puisqu'à elle seule, l'insuffisance d'offre produira l'exclusion de certaines catégories de ménages.

Le projet « ViaSilva » porté par les deux opérations d'aménagement « ZAC Atalante ViaSilva » et « ZAC Les Pierrins » s'inscrit dans les enjeux et objectifs du PLH de la métropole rennaise. La programmation des logements en fonction du nouveau PLH pour la ZAC Atalante ViaSilva est la suivante :

- **35% de logements libres**, dont 17,5% de libre et 17,5% de BRS 4
- **5% de logements libres** en lieu et place de l'hébergement social réalisé à l'échelle de la commune
- **20% de régulé BRS3**
- **15% d'accession sociale BRS1**
- **25% de logements en locatif social**

Le programme du dossier de création de la ZAC est de 575 000m² de surface de plancher (SP). Dans le CRAC (compte-rendu annuel à la collectivité) 2024, le nombre total de m² SP est de 587 622m² SP. Ces m² SP sont répartis par secteurs. Pour le secteur Bradel, il représente 39 765m² SP.

L'ensemble de ces enjeux du PLH, mis en œuvre par l'aménagement de la ZAC Atalante ViaSilva, justifient de la nécessité du déclassement du chemin rural n°165 du domaine public de la collectivité, en vue d'être acquis par la SPLA VIASILVA pour procéder à l'aménagement du secteur Bradel.