



**PRÉFET  
D'ILLE-  
ET-VILAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC du Lindon  
sur la commune de l'Hermitage**

**Le préfet de la région Bretagne  
préfet d'Ille-et-Vilaine**

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code de l'environnement ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;
- Vu** la liste des commissaires enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;
- Vu** la concession d'aménagement confiée par la commune de l'Hermitage à la SPLA Territoires Publics, en date du 10 septembre 2019 ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de l'Hermitage, lors de sa séance du 7 juillet 2020, décidant de solliciter l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'autorisation environnementale et à la cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC du Lindon ;
- Vu** les dossiers transmis par la SPLA Territoires Publics, en vue d'être soumis à l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'autorisation environnementale et à la cessibilité des terrains nécessaires au projet ;
- Vu** l'étude d'impact jointe au dossier ;
- Vu** l'avis de Rennes Métropole, en date du 7 décembre 2020 ;
- Vu** l'avis de l'autorité environnementale en date du 3 février 2021 ;
- Vu** la décision du 24 février 2021 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Claudine LAINE-DELURIER, en qualité de commissaire enquêtrice ;
- Vu** l'arrêté préfectoral en date du 31 mars 2021 prescrivant, sur le territoire de la commune de L'Hermitage l'ouverture d'une enquête publique unique, qui s'est déroulée du 26 avril 2021 au 31 mai 2021 ;
- Vu** les pièces constatant qu'un avis d'enquêtes a été publié, affiché et que les dossiers d'enquêtes sont restés déposés à la mairie de L'Hermitage pendant trente-six jours consécutifs, du lundi 26 avril au lundi 31 mai 2021 inclus ;
- Vu** les exemplaires des journaux « Ouest-France » et « 7 Jours – Les Petites Affiches » dans lesquels ont été insérés les avis d'ouverture des enquêtes ;

**CONSIDÉRANT** que la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable sur l'utilité publique de l'opération, assorti de cinq recommandations ;

**CONSIDÉRANT** que le conseil municipal de L'Hermitage, dans sa délibération du 7 septembre 2021, s'engage à prendre en considération les recommandations formulées par la commissaire enquêtrice ;

**CONSIDÉRANT** que le conseil municipal de L'Hermitage, dans sa délibération du 7 septembre 2021, déclare l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC du Lindon et sollicite la déclaration d'utilité publique de ce projet ;

**Sur proposition du** secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

### **ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Est déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC du Lindon par la commune de L'Hermitage ou son concessionnaire, la SPLA Territoires Publics.

**Article 2** : La commune de L'Hermitage, ou son concessionnaire, est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

**Article 3** : L'expropriation devra être accomplie dans un délai de cinq ans à compter du présent arrêté.

**Article 4** : Le document justifiant l'utilité publique de l'opération est annexé au présent arrêté.

**Article 5** : Le présent arrêté sera affiché en mairie. L'accomplissement de cet affichage sera certifié par le maire.

**Article 6** : Le secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, le maire de la commune de L'Hermitage et la SPLA Territoires Publics sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine.

Fait à Rennes, le **07 DEC. 2021**

Pour le préfet,  
Le secrétaire général



Ludovic GUILLAUME.



**PRÉFET  
D'ILLE-  
ET-VILAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Projet d'Aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « du Lindon »  
sur la commune de L'Hermitage**

---

**Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération**

(article L. 122-1 dernier alinéa du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

---

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui disposent que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

**I. Présentation du projet soumis à la déclaration d'utilité publique**

La commune de L'Hermitage, située à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Rennes dans le département d'Ille-et-Vilaine, est membre de l'intercommunalité Rennes-Métropole ainsi que du Pays de Rennes.

Elle s'étend sur une superficie de 695 hectares environ et est peuplée de 4533 habitants (INSEE 2018).

La commune de L'Hermitage est proche de la RN12, et également desservie par des routes départementales ainsi que par la ligne ferroviaire Rennes-Saint-Brieuc.

La commune de L'Hermitage fait face à un double constat.

D'une part, l'évolution démographique de la commune et le marché immobilier de Rennes Métropole tendent à mettre en évidence une forte demande de logements neufs dans les années à venir. En effet, le Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes estime l'augmentation de la population de la communauté de communes à 110 000 habitants supplémentaires d'ici 2035, dont 1300 sur la commune de L'Hermitage à la même échéance.

D'autre part, la commune de L'Hermitage est confrontée à un vieillissement de sa population qui aboutit corrélativement à une baisse de sa population active.

L'enjeu pour la commune est donc de fournir une offre de logement croissante et évolutive, qui permettra de préserver l'attractivité de la commune en proposant des logements adaptés aux nouveaux arrivants et un parcours résidentiel approprié pour les habitants actuels.

Par ailleurs, le projet de la ZAC du Lindon s'inscrit dans le cadre de l'aménagement d'ensemble d'un périmètre situé au sud du secteur aggloméré, au sud de la voie ferrée, sur une superficie de 22 hectares environ. Cette ZAC doit permettre une production de 550 logements environ à échéance 2030. Ce futur quartier correspond aux enjeux métropolitains et à leur retranscription dans les documents de planification que sont le Plan Local d'Habitat (PLH) en vigueur au moment de l'établissement du projet et le SCoT.

Le secteur du Lindon a été identifié comme stratégique pour le développement de la zone agglomérée de L'Hermitage. En effet, il permet de maintenir la place centrale du cœur de ville et dispose dans le même temps d'un accès rapide à la gare SNCF ainsi qu'aux réseaux périphériques.

Les objectifs de développement mis en avant par la commune de l'Hermitage pour cette opération sont les suivants.

- poursuivre le développement urbain résidentiel et économique ;
- protéger l'environnement naturel et agricole et préserver le patrimoine ;
- structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités.

Le projet est organisé en 2 secteurs, l'un orienté vers l'ouest et l'autre vers l'est. Ces secteurs sont séparés par un espace agricole dénommé « Aber agricole ».

## **II. Déroulement de la procédure de déclaration d'utilité publique et enquête publique**

Le projet d'aménagement de la ZAC du Lindon, qui s'étend sur un périmètre opérationnel de 22,44 hectares et un périmètre d'étude élargi à 39 hectares, est soumis à la procédure d'étude d'impact en vertu des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Le projet d'aménagement, comprend, outre la déclaration d'utilité publique et l'étude de cessibilité des terrains, un dossier d'autorisation environnementale (loi sur l'eau) soumis à étude d'impact.

Une enquête publique unique, ouverte par un arrêté préfectoral du 31 mars 2021, s'est déroulée du lundi 26 avril 2021 au 31 mai 2021.

### **1. Avis émis par l'autorité environnementale**

Une saisine unique de l'autorité environnementale a été effectuée, pour l'ensemble du projet. Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale concernent la consommation des espaces agricoles, la gestion des eaux pluviales, les nuisances sonores, la gestion des déplacements, la préservation des habitats naturels, ainsi que la maîtrise des consommations énergétiques et la qualité paysagère, le risque des crues en aval, le fonctionnement des zones humides suite à l'urbanisation et enfin le suivi des mesures « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC).

Les mémoires en réponse du porteur de projet, et la dernière version de l'étude d'impact, versée au dossier de demande d'autorisation environnementale, répondent aux recommandations et réserves émises.

Notamment, la gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une analyse complémentaire qui a été intégrée dans l'étude d'impact explicitant la plus-value des solutions déployées pour gérer les eaux pluviales de la ZAC et limiter les risques d'inondation en aval.

### **2. Observations formulées par le public et la commissaire-enquêtrice à l'occasion de l'enquête publique**

Les observations et réserves formulées par le public à l'occasion de l'enquête publique portaient principalement sur :

- La servitude légale. Certains propriétaires s'interrogent sur les conséquences des travaux qui pourraient entraver l'accès à certaines parcelles, notamment celles qu'empruntent les engins agricoles.
- La gestion des eaux pluviales. Le public s'inquiète d'un déversement incontrôlé des eaux pluviales après la mise en place de la ZAC vers certaines zones en aval du projet.
- La mobilité, sécurité et les nuisances routières. A notamment été souligné que le trafic routier est très dense sur le secteur.
- Les équipements et services publics. Les usagers souhaitent conserver voire faire évoluer le parcours CRAPA. De plus, il serait préférable que les nouveaux équipements publics de la ZAC soient réalisés conjointement avec d'autres investissements communaux.
- Le périmètre de la ZAC. Certains propriétaires ont émis le souhait de voir leur parcelle intégrée au périmètre de la ZAC du Lindon.
- L'urbanisation. Le public s'interroge quant aux choix d'agencement urbain sur le secteur de la ZAC. Des questions relatives à la pertinence de la construction d'une passerelle au-dessus de la ligne ferroviaire ont également été posées.
- L'assainissement. Le public s'est intéressé aux suites données au raccordement de leur secteur d'habitation, proche du périmètre du projet, au réseau des eaux usées de la ZAC du Lindon ;



- L'environnement. Le public a posé des questions relatives à l'effacement des lignes électriques après travaux ainsi qu'à la destination des futurs équipements publics du site.
- La consommation d'espaces. Le public se questionne quant à la consommation de terres agricoles par le déploiement de la ZAC.

La commissaire enquêtrice a interrogé le maître d'ouvrage sur certains points, relatifs au risque d'inondation sur le secteur du Launay, à la sécurité routière sur ce même secteur, à l'adéquation des équipements existants et des nouveaux besoins dus à l'accroissement de la population, au suivi des orientations de maîtrise de l'environnement et enfin sur les effets cumulés, à savoir l'absence de prise en compte de la ZAC de Trémélière de Le Rheu dans l'étude d'impact et l'absence de précision des mesures ERC.

A l'issue de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des observations formulées par le public, et répondu aux interrogations de la commissaire-enquêtrice :

- les infrastructures sont prévues pour permettre une diminution du débit de ruissellement vers le secteur de Launay et pour envoyer vers le Lindon des débits inférieurs aux débits actuels ;
- une étude approfondie relative à l'adéquation des équipements est bien prévue ;
- une description des indicateurs de suivi est présente dans l'étude d'impact et le règlement applicable est celui du PLUi Rennes Métropole, qui intègre les recommandations au titre de la gestion des eaux pluviales, des économies d'eau et des énergies.
- la ZAC de Trémélière de Le Rheu est hors du périmètre et les mesures ERC ont été étudiées de manière intrinsèque par chacun des projets d'aménagement. Aucune analyse particulière n'a donc été présentée.

### 3. Rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a émis, le 29 juin 2021, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du Lindon sur la commune de L'Hermitage, assorti de cinq recommandations.

Le projet a notamment été considéré comme présentant un caractère d'intérêt général, comme répondant à un besoin communal et comme maîtrisant avec sobriété l'extension de la commune. De plus, la commissaire enquêtrice voit en ce projet un moyen structurant pour la commune de L'Hermitage au-delà de la voie ferrée.

Dans ces conditions, la commissaire-enquêtrice estime que le recours à l'expropriation est justifié et nécessaire.

Néanmoins, des recommandations ont été formulées par la commissaire-enquêtrice, relatives :

- à la sécurisation routière du secteur Launay ;
- au choix du tourne-à-gauche au lieu d'un rond-point dans le secteur de La Croix Labbé ;
- à l'étude prospective pour définir l'équipement à implanter dans la ZAC ;
- au suivi des indicateurs ERC et aux décisions à prendre par la commune en cas de dérives constatées ;
- à la possibilité de desserte des parcelles AH83 et AH125 pendant les travaux.

### **III. Déclaration de projet du maître d'ouvrage**

Par délibération du 7 septembre 2021, le conseil municipal de la commune de L'Hermitage a adopté une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération susvisée en application de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La commune de L'Hermitage réaffirme le caractère d'intérêt général du projet de création de la ZAC du Lindon et répond, dans le même temps, aux recommandations formulées par la commissaire enquêtrice.

Le maître d'ouvrage entend effectivement :

- établir une concertation avec Rennes Métropole pour que la collectivité communique largement auprès des habitants du secteur de Launay concernant la sécurisation des écoulements des eaux superficielles sur le secteur ;
- préciser le choix du tourne-à-gauche au lieu d'un rond-point avec Rennes Métropole, qui est à l'origine de la décision et compétente en la matière ;
- se montrer vigilant quant à la répartition financière entre les nouveaux équipements de la ZAC et les investissements sur les axes et espaces publics à proximité de la ZAC ;
- préciser des indicateurs dans les mesures ERC quant aux décisions à prendre par la commune en cas de dérives constatées ;
- assurer la desserte des parcelles AH83 et AH125 à tout moment et en particulier en période de récolte.

#### **IV. Les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération**

Les objectifs poursuivis par le projet susmentionnés, ainsi que les éléments développés sur les thèmes ci-après, permettent de dresser un bilan coûts-avantages positif du projet.

##### **1. Urbanisation du site**

Le projet répond à un besoin d'accroissement de l'offre en logements, au regard des prévisions démographiques. L'offre proposée est cohérente à ces prévisions et conforme aux documents d'urbanisme, le site ayant été identifié comme urbanisable à long terme. Le projet prévoit une offre de logements de 45 logements/an et une densité de logement de 25 logements/ha. En outre, le projet propose un habitat diversifié, incluant des logements collectifs, semi-collectifs et individuels, comprenant 35 % logements sociaux, 20 % de logements à prix régulés, 45 % de logements à prix libre.

Par ailleurs, aucune autre alternative n'est possible pour la commune de L'Hermitage : les autres zones ouvertes à l'urbanisation le sont déjà et le site du Lindon est le seul offrant une surface suffisante pour un tel projet. La ZAC doit également permettre de renforcer l'offre d'équipements et de services sur la commune.

Enfin, la ZAC entend organiser les typologies d'habitat en fonction des percées visuelles sur le grand paysage. Des aménagements paysagers seront développés en fonction du paysage proche, en favorisant les vues pour certains logements.

##### **2. Transports et accès au site**

Le choix du site du Lindon permettra à la commune de L'Hermitage de redynamiser la partie sud de la commune, enclavée par la ligne ferroviaire. Le développement du site sera fait dans la continuité de l'existant.

Si la présence de nouveaux habitants augmentera le trafic routier et générera certaines nuisances corrélatives, aucune nouvelle voie d'accès ne sera en revanche construite et le projet privilégie l'usage des liaisons douces, notamment pour relier le centre-bourg.

Ainsi, pour permettre un accès aux points de ramassage des transports en commun (bus et train) et la circulation des piétons et cycles, une passerelle sera construite au-dessus de la voie ferrée. Si sa construction induit un coût financier et un coût écologique en raison de l'abattage d'arbres dans le jardin du Presbytère, ces inconvénients sont compensés, d'une part, par le raccordement aux liaisons douces que permet cette passerelle et, d'autre part, par la plantation de huit arbres à haut jet. Cette passerelle permettra également de relier le parc du Presbytère et le jardin du Lindon et une coulée verte sera aménagée le long de la voie ferrée.

En outre, le site est également raccordé au réseau de liaisons douces via le Circuit Rustique d'Activités Physiques Aménagé (CRAPA), et le projet prévoit le renforcement des continuités piétonnes. Les deux parties de la ZAC du Lindon ne seront reliées que par des liaisons douces.

Enfin, des études sont en cours et portent sur la sécurisation de la route du Launay et, pour le risque d'interconnexion de la ZAC avec la RD21, sur le choix d'un tourne-à-gauche en collaboration avec Rennes Métropole.

##### **3. Environnement**

De manière générale, le potentiel écologique du site est limité, en raison notamment de sa proximité avec plusieurs voies de communication. Le site du Lindon est éloigné de tout site naturel remarquable, et aucune espèce végétale patrimoniale n'est recensée. En outre, le projet, initialement prévu sur 47 hectares, a été réduit à 22,44 hectares.

Néanmoins, le projet aura des impacts sur le maillage bocager, les haies du site et les habitats naturels. L'inventaire de la biodiversité qui a été réalisé a permis d'identifier les éléments naturels et habitats à conserver, et de définir les précautions à prendre durant la phase de travaux.

Des mesures de réduction et des mesures compensatoires sont prévues. Outre la plantation des huit arbres à haut jet susmentionnée, le projet prévoit des doigts verts et des espaces verts intégrés à l'urbanisation. Les

ouvrages de gestion des eaux pluviales, enherbés, seront, à terme, des réservoirs pour la biodiversité. Le développement des liaisons douces et de l'écomobilité sont aussi des facteurs positifs pour la préservation de l'environnement. Enfin, la ZAC du Lindon doit notamment permettre de créer des continuités paysagères, de conforter les trames vertes et bleues existantes, de protéger les zones humides existantes tout en cadrant les vues vers le paysage environnant.

#### 4. Activité agricole

Le projet nécessite l'artificialisation de 20 hectares de parcelles agricoles exploitées, appartenant majoritairement à des propriétaires privés, et a nécessairement des conséquences sur l'activité économique agricole au sein de la commune. Néanmoins, des études de compensation ont été menées pour les propriétaires et exploitants.

En outre, le projet prévoit la création d'un « Aber Agricole », un espace agricole de 8 hectares. Cette zone végétale, en liaison avec le territoire agricole qui borde la ZAC, permettra de développer un nouveau projet agricole et de maintenir un lien de proximité entre la population et l'activité agricole.

#### 5. Usages et cadre de vie

Eau potable : aucune difficulté particulière n'a été identifiée pour approvisionner en eau potable les nouveaux usagers.

Eaux usées : la station d'épuration est capable de traiter ces eaux usées, et la ZAC sera raccordée au système d'assainissement collectif.

Déchets : l'opérateur est capable de traiter les nouveaux déchets induits par l'augmentation de la population.

Pollutions lumineuses : une trame noire est prévue pour l'Aber Agricole.

Qualité de l'air et nuisances sonores : les impacts de l'augmentation du trafic routier en ces domaines sont compensées par la promotion des liaisons douces, les interconnexions avec les transports en commun ou encore la création de coulée verte.

Servitudes : les marges de recul concernant la conduite de gaz, la ligne haute tension, la ligne de transport électrique, sont intégrées dans les plans d'urbanisation.

#### 6. Patrimoine

La ZAC se situe en dehors du périmètre de protection du monument historique de la commune. Aucun patrimoine bâti de caractère n'a été identifié au sein ou à proximité de la ZAC. En outre, des fouilles sont prévues avant le démarrage des travaux.

#### 7. Activité économique

Le projet de ZAC a une vocation exclusive d'habitation, afin d'éviter toute désertification du centre-bourg qui pourrait conduire à pénaliser les commerces du centre-ville, et de privilégier les zones d'activité économique existantes. En ce sens, les liaisons avec le centre-bourg sont développées et la passerelle doit permettre d'améliorer les échanges entre le secteur nord et le secteur sud du bourg.

Enfin, les mesures ERC font l'objet d'indicateurs de suivi.

#### 8. Coût économique du projet

Le coût du projet est estimé à 22 079 000 euros. Son déploiement, découpé en 5 tranches, doit s'étendre sur une durée de 12 à 15 ans.

Les recettes proviendront principalement de la cession des parcelles figurant au projet de programme des constructions, estimées à 20 158 000 euros. En outre, la commune de l'Hermitage ainsi que Rennes Métropole participeront au financement de certains équipements (1 921 000 euros).

Le bilan financier apparaît ainsi positif.

\* \* \*

Dans ces conditions, le projet de création de la ZAC du Lindon sur la commune de L'Hermitage, qui présente des avantages et des inconvénients dont le bilan apparaît positif, peut être reconnu d'utilité publique.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
de déclaration d'utilité publique en date du 07 DEC. 2021

Pour le préfet et par délégation  
le secrétaire général,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line extending to the right.

Ludovic GUILLAUME