

**Commune de L'Hermitage
ZAC du LINDON**

**Enquête Publique 26/04/2021– 31/05/2021
Déclaration d'Utilité Publique, Autorisation Environnementale, Cessibilité des terrains**

Partie 2 : Conclusions et Avis motivés de la Commissaire Enquêtrice



<u>Autorité Organisatrice :</u>	Préfecture d'Ille et Vilaine
<u>Maître d'ouvrage :</u>	Maire de L'Hermitage
<u>Maîtrise d'ouvrage déléguée:</u>	SPLA Territoires Publics
<u>Siège de l'enquête :</u>	Mairie de L'Hermitage
<u>Commissaire Enquêtrice :</u>	Claudine Lainé-Delurier
<u>Référence Enquête :</u>	E21000028 / 35

Bruz le 29/06/2021

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Claudine LAINÉ-DELURIER, Commissaire Enquêteur.

Table des matières

GLOSSAIRE	3
PREAMBULE.....	4
1 L'objet de l'enquête.....	5
2 Organisation et déroulement de l'enquête	8
2.1 Organisation	8
2.2 Concertation préalable.....	8
3 Déroulement de l'enquête.....	8
4 Synthèse des Observations	10
4.1 Les services de l'état	10
4.2 Le public.....	10
5 Analyse du projet.....	11
5.1 Déroulement de l'enquête et participation du Public	11
5.2 Contenu du dossier d'enquête	11
5.3 Demande de Déclaration d'Utilité Publique.....	12
5.3.1 Intérêt général.....	13
5.3.2 Justifications du site - Nécessité des expropriations	13
5.3.3 Impact environnementaux	14
5.3.4 Impacts sur le développement de la commune	15
5.3.5 Autres impacts	16
5.3.6 Suivi des indicateurs des mesures ERC.....	17
5.4 Demande d'Autorisation Environnementale	17
5.4.1 Gestion des eaux pluviales	18
5.4.2 Suivi des indicateurs de mesure ERC.....	20
5.5 Cessibilité des terrains.....	20
6 Conclusions et Avis sur la demande de Déclaration d'Utilité Publique.....	22
Le projet a-t-il un caractère d'intérêt général ?.....	22
Les expropriations sont-elles nécessaires ?.....	23
Les impacts sur l'environnement ont-ils été pris en compte ?.....	24
Avis de la commissaire Enquêtrice.....	25
7 Conclusions et Avis sur la demande d'Autorisation Environnementale	27
Gestion des eaux pluviales.....	27
Avis de la commissaire Enquêtrice.....	28
8 Conclusions et Avis Enquête Cessibilité des terrains.....	29
Avis de la commissaire Enquêtrice.....	29

GLOSSAIRE

AE :	Autorisation Environnementale
CEBR :	Collectivité Eau du Bassin Rennais
CLE :	Commission Locale de l'eau
CRAPA :	Circuit Rustique d'Activités Physiques Aménagé
CRAPE :	Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères
DUP :	Déclaration d'Utilité Publique
E/R/C :	Eviter/Réduire/Compenser
Ha :	Hectares
MO :	Maitrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OFB :	Office Français de la Biodiversité
PCAET :	Plan Climat Air Energie Territorial
PGRI :	Plan de Gestion des Risques d'Inondations
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PLH :	Plan Local de l'Habitat
PPA :	Personnes Publiques Associées
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
ZAC :	Zone d'Aménagement Concertée
ZNIEFF :	Zone Naturelle Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PREAMBULE

Par arrêté préfectoral, le Préfet de la région Bretagne, Préfet d'Ille et Vilaine a ouvert une enquête publique unique préalable à

'la déclaration d'utilité publique, l'autorisation environnementale, la cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement de la Zac du Lindon sur la commune de l'Hermitage'

J'ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, pour mener l'enquête publique, n° E21000028 / 35, pour mener cette enquête

J'ai rédigé le rapport

*'Partie 1- Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'Enquête et synthèse des observations'*

qui présente le projet et ses impacts, présente le dossier mis à disposition du public, expose le déroulement de l'enquête, et la synthèse des toutes les observations, public, PPA, commissaire enquêtrice, ainsi que les réponses de la Maîtrise d'ouvrage et mon analyse des réponses.

Les documents complémentaires fournis par la maîtrise d'ouvrage sont en annexe paragraphes 11 et 12.

A ce rapport est associé le document

*'Procès-verbal de synthèse des observations
et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage'*

qui recense toutes les observations, du public et de la commissaire enquêtrice, et en regard de chaque observation, la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Dans ce présent document, intitulé

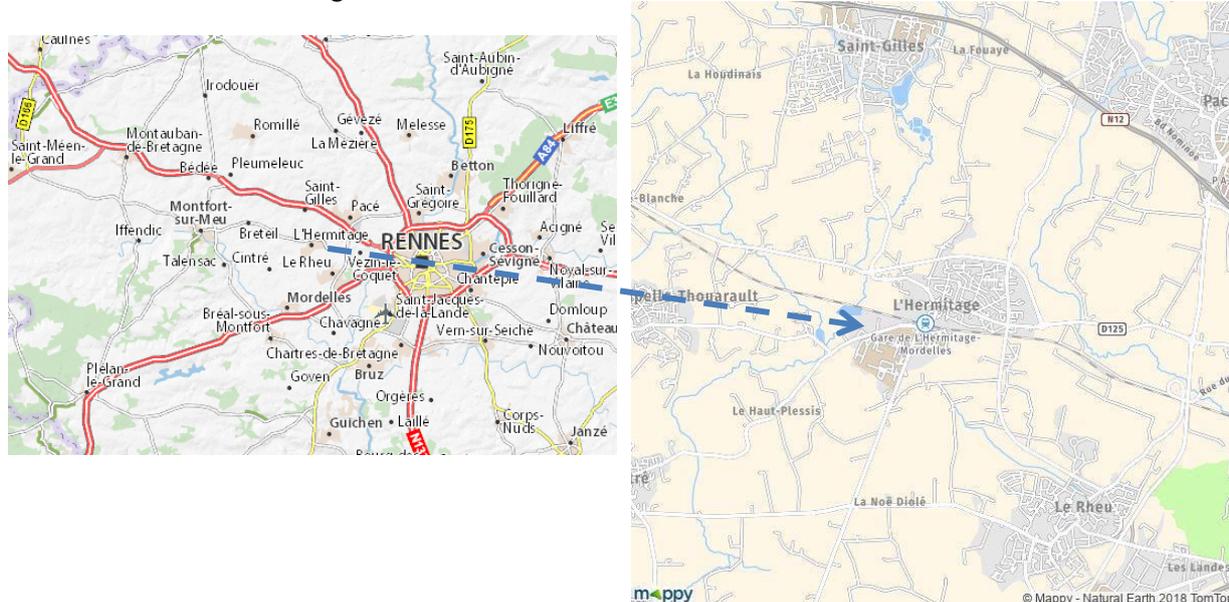
'Partie 2- Conclusions et Avis motivé de la commissaire enquêtrice'

j'expose :

- le projet soumis à enquête
- le déroulement de l'enquête,
- mon analyse sur le projet, les observations, la pertinence des travaux,
- mes conclusions et avis sur chacun des thèmes de l'enquête : DUP, AE, Cessibilité des terrains

1 L'objet de l'enquête

La commune de L'Hermitage se situe en Ille et Vilaine.



Cette commune est située sur les bassins de vie de la métropole rennaise et rattachée à l'intercommunalité Rennes-Métropole. Elle est située à 10 km à l'ouest de Rennes. Les communes limitrophes sont Le Rheu, Saint Gilles, Pacé, La Chapelle Thourault, Mordelles.

Elle est également intégrée au Pays de Rennes qui regroupe 4 intercommunalités, Rennes-métropole, Liffré-Cormier Communauté, Val d'Ille-Aubigné, Pays de Chateaugiron Communauté, soit 77 communes.

C'est une commune proche de la RN12, mais excentrée et desservie par des départementales, ainsi que par la ligne SNCF Rennes-Saint Brieuc.

C'est une commune semi rurale, d'une superficie de 695 hectares, peuplée de 4533 habitants (INSE 2018).

La commune de l'Hermitage souhaite réaliser un projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), au sud de l'agglomération, dénommée ZAC du Lindon.

Cette ZAC vise à accueillir de l'habitat, des équipements publics, des infrastructures et des aménagements annexes liés au bon fonctionnement de la ZAC.

Actuellement, dans le cadre du PLU, des zones sont ouvertes à l'urbanisation [ZAC des Mares Noires, La Fauconnière], mais elles sont en phase finale, il reste un potentiel d'environ 120 logements disponibles :

Le PLU de l'Hermitage, depuis de longues années, avait plusieurs secteurs du territoire en zone 2AU, urbanisables à long terme. Le PLUi de Rennes Métropole, validé en 2019, identifie 3 OAP :

- l'OAP 'ZA de Margat' à l'ouest du centre-ville, environ 4 ha,
- l'OAP 'Le Vieux Four', au sud de la zone d'activité de La Hautière, environ 1 ha,
- l'OAP 'Sud Agglomération' au sud de la voie ferrée, ceinturée par les RD 21 et RD287, site retenu pour le projet de la ZAC du Lindon.

Entre 2010 et 2015, la population a crû de 10%, soit 2%/an.

La dynamique démographique se poursuit, la population est en constante augmentation.

L'analyse du marché met en évidence une forte demande en logements neufs destinés à une population active, de jeunes ménages, ainsi qu'à de jeunes retraités. On constate également un vieillissement de la population et un desserrement des ménages.

Ce projet doit répondre aux enjeux et objectifs des différents documents stratégiques et de planification, SCOT du Pays de Rennes, PLH, PLUi de Rennes Métropole.

Les orientations communautaires évaluent l'augmentation de la population de la communauté de communes à 110 000 habitants supplémentaires d'ici 2033.

Ce projet urbain d'ensemble répond au besoin de développement de la commune afin de préserver son attractivité et permet de relayer les opérations en cours. Il proposera aux nouveaux habitants des logements adaptés et aux habitants actuels un parcours résidentiel dans la commune.



La ZAC du Lindon est une opération de grande envergure, découpée en 5 tranches, dont le déploiement doit s'étendre sur 10 à 15ans, qui a pour objectif :

- la mise en valeur du site en créant des continuités paysagères, en confortant les trames bleues et vertes existantes, en protégeant les zones humides, en gérant les eaux pluviales ;
- une articulation de l'habitat avec l'activité agricole en intégrant un projet agricole comme élément constitutif du projet de quartier ;
- d'améliorer les échanges entre le nord et le sud du bourg en favorisant les liaisons douces notamment en créant une passerelle (piétons et cycles) au-dessus de la voie ferrée, et l'accès aux transports en commun ;
- de proposer des typologies d'habitat diversifiées en les organisant pour maintenir des percées sur le grand paysage environnant ;
- de conforter le rôle du centre bourg et d'assurer l'attractivité du quartier sud y compris pour les habitants du nord de la commune, espaces publics au sein du nouveau quartier, préservation du parcours CRAPA, continuités piétonnes entre le nord et le sud, renforcement de l'offre d'équipements et de services ;
- la réduction des dépenses énergétiques ;
- ...

Il est envisagé une production de 550 logements de typologies variées qui devrait permettre d'accueillir environ 1300 nouveaux habitants.

Dans le périmètre du projet, il est prévu

- le raccordement du site aux réseaux, la gestion des eaux pluviales, le traitement paysager des espaces verts, la possibilité de créer un équipement public, le raccordement à la RD21 à l'est,

à la RD287 à l'ouest, la création d'une passerelle 'liaison douce' pour le franchissement de la voie ferrée au nord.

Le projet a également pour ambition de répondre :

- à une évolution et un aménagement performants, de la commune, sur le plan environnemental,
- au besoin d'équilibrage de la commune entre le nord et le sud, la commune étant partagée par la voie ferrée,
- à une amélioration des échanges entre l'urbanisation et l'agriculture.

Il n'est pas prévu, sur la ZAC, de développer le commerce, l'activité artisanale/industrielle, afin de privilégier le commerce du centre-bourg et les zones d'activité économiques existantes.

Le projet propose entre les 2 secteurs de la ZAC, l'un orienté vers l'ouest, l'autre vers l'est, une zone dénommée 'Aber Agricole' qui restera en zone agricole.



Le déploiement de la zone nécessite une maîtrise foncière par la commune qui impliquera l'expropriation de propriétaires et d'exploitants.

Le périmètre opérationnel de la ZAC étant de 22,44 ha le projet est soumis à la procédure d'étude d'impact conformément au Code de l'environnement (Art R.122-2).

Le périmètre de l'étude a été élargi à 39ha afin d'intégrer les abords immédiats susceptibles d'être impactés.

La Déclaration d'Utilité Publique est associée à une étude de cessibilité des terrains.

16 parcelles cadastrées sont impactées pour l'urbanisation de la ZAC.

La zone d'Aber Agricole est hors du périmètre.

Les parcelles sont réparties entre 8 groupes de propriétaires qui sont tous identifiés.

Le plan et l'état parcellaires identifient les parcelles et tous les propriétaires.

Les parcelles à acquérir sont des parcelles entières et sont en zone agricole.

Etant donné la surface impactée, les ouvrages et installations envisagés, les enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales du fait du contexte hydraulique du site, le projet est également soumis à la loi sur l'Eau et à l'Autorisation Environnementale conformément au Code de l'Environnement [Art L.214-1 à 6 et R.214-1 – Rubrique 2.1.5.0 (rejet eaux pluviales)]. A ce titre, le projet est également soumis à la procédure d'étude d'impact.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation

L'enquête publique est organisée par la Préfecture d'Ille et Vilaine, sous la responsabilité de Mme Pauchard, Direction de la Coordination interministérielle et de l'Appui Territorial, bureau de l'environnement et de l'Utilité Publique.

Le Maître d'Ouvrage est le maire de la commune, Mr André Chouan.

La Maîtrise d'ouvrage a été déléguée par Mr le Maire à la société SPLA Territoires Publics.

Le chef de projet est Mme Jessie Joseph, de la société SPLA Territoires Publics.

Le public a été informé

- par voie de presse,
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête (format A2 fond jaune)
- sur le site internet de la commune et par le bulletin communal.

Cette enquête est une enquête unique qui regroupe les dossiers de

- Déclaration d'utilité publique
- Demande d'Autorisation Environnementale
- Cessibilité

2.2 Concertation préalable

La concertation préalable a été organisée conformément au code de l'urbanisme en vigueur.

Le 3 juillet 2018, le conseil municipal de la commune de l'Hermitage a entériné les modalités de la concertation publique préalable à la création de la ZAC via des ateliers et des visites du site qui se sont déroulés tout au long de l'année.

Le bilan de la concertation a été présenté au conseil municipal de la commune de l'Hermitage qui l'a approuvé le 5 février 2019. Le dossier de création de la ZAC a été transmis à la MRAE, Autorité environnementale, et à Rennes-Métropole.

La Maîtrise d'ouvrage a répondu aux analyses par un mémoire en réponse et a apporté des mises à jour sur le document Etude d'Impact qui a été soumise à consultation du public au mois de juin 2019 par voie électronique.

Le 10 septembre 2019, vus l'avis de l'autorité environnementale, les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage, la synthèse des résultats de la participation du public, le conseil municipal de la commune de l'Hermitage a décidé à l'unanimité d'établir le dossier de réalisation de la ZAC.

En Juillet 2020, le conseil municipal a approuvé le dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier d'enquête parcellaire.

Au 1^{er} trimestre 2021, l'étude d'impact mise à jour, a été soumise à l'avis de la MRAE et de la CLE du SAGE Vilaine, le projet, du fait des enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales et du contexte hydraulique du site, nécessitant une autorisation Environnementale conformément à la loi sur l'eau.

3 Déroulement de l'enquête

A la demande du Préfet d'Ille et Vilaine, j'ai été désignée Commissaire Enquêtrice, par le tribunal administratif de Rennes, par décision le 24 Février 2021, référence du dossier n° E21000028 / 35.

L'enquête a été prescrite par Arrêté préfectoral, signé le 31 mars 2021.

Cet arrêté porte sur l'ouverture d'une **enquête publique unique** préalable

- à la Déclaration d'Utilité Publique,
- la demande d'autorisation Environnementale,
- la cessibilité des terrains (enquête parcellaire).

Pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 36 jours, du 26 Avril 2021 9h00, au 31 Mai 2021 17h00, les dossiers ont été mis à disposition du public.

Le public a été informé par voie de presse, dans les journaux régionaux *Ouest-France* et *7 Jours*, par le site de la mairie, par le bulletin municipal, et via l'affichage de l'avis d'enquête en format A2 sur fond jaune sur 9 sites de la commune.

L'enquête unique a été dématérialisée.

Tous les dossiers ont été dématérialisés et étaient consultables via Internet, ou le site de la mairie de l'Hermitage ou le site de la Préfecture. Un poste informatique était à disposition du public à l'accueil de la mairie de l'Hermitage.

Le public a eu la possibilité d'émettre des observations

- sur un registre papier commun enquête DUP et AE
- sur un registre papier pour l'enquête parcellaire
- via les registres dématérialisés
- par courrier électronique
- par courrier postal
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences

Les dossiers papier ainsi que les registres d'observations papier, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, étaient disponibles pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie de l'Hermitage.

La commissaire enquêtrice a tenu 4 permanences au siège de l'enquête, la mairie de l'Hermitage.

La participation du public a été la suivante

- Permanences : 19 personnes se sont présentées,
- Registre dématérialisé DUP : 600 visites, 1200 téléchargements,
- Registre dématérialisé AE : 646 visites, 245 téléchargements,
- Registre dématérialisé Parcellaire : 589 visites, 183 téléchargements,

Le public a émis 22 observations qui concernaient, pour la plupart, plusieurs thèmes.

- 19 pour les enquêtes DUP et AE qui ont été éclatés en 33 observations classées selon 12 thèmes
- 4 pour l'enquête parcellaire, classées selon 2 thèmes

Le 8 Juin 2021, j'ai remis, en réunion, à la maîtrise d'ouvrage, représentée par l'adjointe à l'urbanisme, le DGS de la commune de l'Hermitage et la cheffe de projet de SPLA Territoires-Publics, le Procès-Verbal de synthèse qui regroupaient les observations du public et les questions de la commissaire enquêtrice, sous forme papier et numérique.

Le mémoire en réponse m'a été adressé par voie électronique le 23 Juin 2021.

Le document *'Procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage'* recense toutes les observations, du public et de la commissaire enquêtrice, et en regard de chaque observation, la réponse de la maîtrise d'ouvrage, ainsi que les documents annexés aux réponses.

4 Synthèse des Observations

4.1 Les services de l'état

Les échanges avec les services de l'état ont été itératifs sur la base de l'étude d'impact du dossier de Déclaration d'Utilité Publique, puis de sa mise à jour dans le cadre de la demande d'Autorisation Environnementale. La Maîtrise d'ouvrage

Les principaux enjeux identifiés par l'Autorité Environnementale concernent la consommation d'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, le suivi des mesures ERC.

Les avis sont explicités et détaillés au §6 du document '*Rapport - Présentation de l'enquête et synthèse des observations*'

Les mémoires en réponse de la Maîtrise d'ouvrage et la dernière version de l'étude d'impact versée au dossier de l'enquête 'Demande d'Autorisation Environnementale' répondent à ces recommandations et réserves.

Le dossier a été complété des documents demandés par la DDTM.

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

4.2 Le public

Les principaux thèmes abordés par le public ont été les suivants :

- Servitude légale
- Gestion des eaux pluviales
- Mobilité - Sécurité et Nuisances routières
- Equipements et services public
- Périmètre de la ZAC
- Urbanisation
- Assainissement
- Environnement
- Consommation d'espaces
- Concertation

Il est à noter qu'un grand nombre d'observations concernaient les impacts de la ZAC

- sur le secteur du Launay situé au sud, en aval de la ZAC, sur les thèmes Gestion des eaux pluviales et la Mobilité- Sécurité et Nuisances routières, l'assainissement
- sur le hameau de La Croix Labbé, à l'est de la ZAC, sur les thèmes l'urbanisation, Mobilité - Sécurité et Nuisances routières, l'environnement.

La commissaire Enquêtrice a rajouté des questions sur les thèmes

- Gestion des eaux pluviales, Mobilité - Sécurité et Nuisances routières, Equipements et services public, Environnement, Effets cumulés.

Toutes ces observations et les réponses de la maîtrise d'ouvrage associées ont fait l'objet d'une analyse, cf. le rapport '*Présentation de l'Enquête et synthèse des observations*'

Il n'y pas eu d'opposition ferme au déploiement de la ZAC.

5 Analyse du projet

Préambule

Ce paragraphe concerne mon analyse du projet suite à la prise de connaissance du dossier, aux échanges avec le public, aux différentes observations et réponses de la maîtrise d'ouvrage.

Le formalisme suivant est adopté pour caractériser les synthèses faites dans les différents sujets développés

- 😊 *Avantage à prendre en compte dans le bilan*
- 😞 *Inconvénient nécessitant soit des précisions soit une modification*

5.1 Déroulement de l'enquête et participation du Public

Le processus d'enquête a été respecté pendant les 36 jours d'enquête :

- conditions d'accueil et contribution du personnel de la mairie,
- complétude du dossier,
- numérisation,
- affichage,
- recueil des observations,
-

La participation du public a été un flot moyen en permanence et très soutenue par internet.

Au regard du nombre de visites de chacun des dossiers numérisés, leur mise en place a eu une réelle plus-value sur la participation des habitants de la commune. Ceci met en évidence l'intérêt que les habitants de la commune ont porté au projet.

A contrario, le nombre d'observations a été plus important en permanences que sur les registres dématérialisés.

- 😊 Cette enquête a été correctement organisée, conformément aux articles du code de l'environnement.
Elle a fait suite à la concertation amont, réunions, présentations, visites sur le site, ateliers, consultation numérique du public, ... avant la finalisation du dossier de réalisation de la ZAC présenté à l'enquête
Tous les acteurs concernés ont été informés dans le planning imparti.
La numérisation a été traitée nominale. Le public a pu s'exprimer en toute liberté.
Aucun dysfonctionnement n'a été constaté.

- 😊 Chaque observation du public a donné lieu à une réponse de la Maîtrise d'Ouvrage.

5.2 Contenu du dossier d'enquête

Cette enquête unique comporte 3 dossiers

- Déclaration d'utilité Publique (DUP)
- Demande d'Autorisation Environnementale (AE)
- Cessibilité (Parcellaire)

- 😊 Chaque dossier est complet conformément aux procédures.

L'ensemble des dossiers représente plus de 1000 pages, donc un ensemble volumineux, relativement difficile à appréhender.

Les dossiers DUP et AE ont tous les deux une ' Etude d'Impact' qui est le document important pour comprendre le périmètre du projet, ses effets induits, les mesures mises en place et la justification des choix, ...

L'Etude d'Impact du dossier DUP est celle du dossier de création de la ZAC, mise à jour suite à la consultation numérique des habitants, aux avis des services de l'état notamment ceux de la MRAE et de la CLE du SAGE, au mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage, mais elle date de 2019.

L'Etude d'Impact du dossier AE est en fait une mise à jour de ce 'document DUP', suite à nouvelle analyse de la MRAE et de la CLE et un nouveau mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage, elle date de 2021.

- ☺ L'Etude d'Impact du dossier AE a bien été construite de façon itérative et est bien à jour des dernières études menées sur le projet.

Ce dernier document est donc le plus important et décrit les choix et leur justification, notamment concernant la gestion des eaux pluviales, suite à une étude plus approfondie menée par un cabinet d'expertise spécialisé sur ces sujets.

Cette itération est explicitée, plus ou moins clairement en page 7 de l'Etude d'Impact du dossier AE, mais aurait mérité une note précisant mieux le contexte et la chronologie.

Plusieurs personnes rencontrées en permanence

- étaient déroutées par l'ampleur du dossier,
- ne comprenaient pas pourquoi il y avait deux études d'impact qui semblaient similaires alors que l'Etude d'Impact AE apporte des précisions complémentaires,
- s'arrêtaient aux avis émis par la MRAE et la CLE, alors que l'étude d'impact AE intègre les réponses.

La confusion a été la même au niveau des dossiers dématérialisés, puisque 4 observations concernant les enquêtes DUP et AE ont été rédigées sur le dossier dématérialisé de l'enquête sur la cessibilité des terrains.

☹ Il a manqué

- une note introductive d'ensemble sur l'enquête unique précisant le positionnement des dossiers les uns par rapport aux autres
- dans le dossier AE, une notice explicative, similaire à celle du dossier DUP, précisant le positionnement et notamment la plus-value des documents les uns par rapport aux autres.

5.3 Demande de Déclaration d'Utilité Publique

Les objectifs d'évolution mis en exergue par la commune sont :

- Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique,
- Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine,
- Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités.

Depuis une dizaine d'années, plusieurs études ont été menées pour étudier des alternatives géographiques et opérationnelles.

Plusieurs esquisses ont été étudiées sur divers plans : trame végétale, maintien d'un territoire agricole, proximité avec le centre bourg, aire de loisirs, contact avec les zones naturelles.

Le projet de ZAC du Lindon, présentée à l'enquête, est une opération de grande envergure pour l'habitat, découpée en 5 tranches, dont le déploiement doit s'étendre sur 10 à 15ans, et offrir 550 nouveaux logements.

Le projet d'urbanisation est organisé en 2 grands secteurs, l'un orienté vers l'ouest, l'autre vers l'est Ils sont séparés par un espace agricole dénommé 'Aber Agricole'.

5.3.1 Intérêt général

L'intérêt général concerne la poursuite du développement urbain résidentiel et économique,

- 😊 L'offre en logements supplémentaires est cohérente des objectifs du PLH de Rennes Métropole et du SCOT du pays de Rennes, afin de contribuer aux besoins de la communauté de commune, du fait des prévisions de l'accroissement démographique (+ 110000 habitants en 2035);
- 😊 L'offre en logements a été calibrée au plus juste à une offre de 45 logts/an, c'est une moyenne entre les objectifs du SCOT (38 logts/an) et du PLH (57 logts/an) ;
- 😊 Le projet prévoit une densité de 25 logements / ha, compatible avec les orientations du SCOT, qui demande une maîtrise de l'extension de l'urbanisation et un minimum de 20 logts/ ha.
- 😊 Le projet prévoit de l'habitat diversifié, collectif, semi-collectif, individuel dont 35% de logements sociaux, 20% de logements à prix régulés, 45% de logements à prix libre ;
- 😊 Le projet ne modifie pas l'organisation du centre bourg, la ZAC sera une zone dédiée à l'habitat et aux équipements publics. Les zones commerciales et d'activité actuelles sont maintenues et ne sont pas étendues ;
- 😊 Le projet d'équipements publics n'est pas défini, à ce jour, c'est une réserve foncière.
- 😊 Dans les réponses aux observations, la commune précise qu'une étude est programmée pour faire l'état des lieux de l'usage des équipements existants dans la commune et hiérarchiser les besoins afin de définir l'équipement le mieux adapté à implanter dans la ZAC, en complément du pôle tennis déjà présent.

5.3.2 Justifications du site - Nécessité des expropriations

- 😊 Le site est identifié comme urbanisable à long terme, depuis plusieurs PLU de la commune ainsi que dans le PLUi de Rennes-Métropole, approuvé en 2019 ; le choix du site est compatible des orientations des documents d'urbanisme ;
- 😊 Le potentiel écologique du site est limité, notamment du fait de la proximité de plusieurs voies de communication, qui ont contribué à créer des ruptures de la continuité écologique. Des mesures de réduction et de compensation sont prévues
- 😊 La ZAC est éloignée de tous sites naturels remarquables recensés dans un rayon de 10 kms. Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été recensée.
- 😊 Sur la commune, les seules autres zones ouvertes à l'urbanisation sont déjà urbanisées et il ne reste qu'un potentiel d'environ 120 logements à construire, ce qui ne permet pas d'atteindre les orientations du PLH et du SCOT ;

- ☺ Par rapport aux limites de la commune et aux routes départementales qui ceignent le bourg, c'est le seul site qui a une surface suffisamment importante pour pouvoir proposer un projet cohérent, d'ampleur suffisante, pour répondre aux orientations intercommunales ;
- ☺ Le site permet un développement dans la continuité de la zone agglomérée actuelle. Il ne nécessite pas de nouvelles voies d'accès, il est raccordable facilement aux routes départementales déjà existantes à l'est et l'ouest qui desservent la commune. il est proche de points de ramassage de transport en commun, bus et train ;
- ☺ Le site est facilement raccordable à tous les réseaux ;
 - ☹ La ZAC se déploie sur des parcelles agricoles, exploitées. La majorité des terres appartiennent à des propriétaires privés [seules 2 parcelles appartiennent à la commune et une à la SNCF].
 - ☹ Des expropriations sont impératives, 6 propriétaires et 3 exploitants sont concernés, des départs en retraite sont envisagés, les procédures d'expropriation sont prévues d'être traitées par la Chambre d'Agriculture.
 - ☹ L'Aber agricole ne compensera pas, même en partie, l'activité agricole actuelle, cette parcelle étant intégrée à des zones d'habitation, le type d'agriculture possible doit être différent de ce qui se fait actuellement.
 - ☹ L'utilisation des points de ramassage des transports en commun proches du site nécessite la construction d'une passerelle au-dessus de la voie ferrée, qui est une infrastructure conséquente qui a un impact important sur le coût du projet et sur l'environnement, du fait de l'abattage d'arbres.

5.3.3 Impact environnementaux

Un des objectifs d'évolution de la commune concerne la Protection de l'environnement naturel et agricole, et la Préservation du patrimoine

- ☺ Le projet a été optimisé et calibré au juste besoin concernant la consommation des terres : le développement prévu sur 47 Ha a été réduit à 22,4 Ha, en fixant la densité à 25 logts/ha. (compatibilité avec le SCOT au titre de la préservation des sites agricoles)
- ☹ La ZAC se déploie sur des parcelles agricoles exploitées. Plus de 20 ha vont être artificialisées, qui s'ajoutent aux 40 ha consommés entre 1990 et 2012 ;
- ☹ Le projet contribuera au déclin de l'activité économique agricole sur la commune, car, vu les circonstances, plusieurs exploitants envisagent de prendre leur retraite sans poursuite d'activité agricole, sur la base de compensations financières ;
- ☺ L'Aber Agricole prévu d'être maintenu au centre de la ZAC
 - permet de réduire l'impact de la perte des terres agricoles ;
 - permet d'avoir une zone végétale en liaison avec le territoire agricole qui borde la ZAC ;
 - peut permettre de développer un nouveau projet agricole ;
 - devrait permettre de maintenir un lien de proximité entre population et activité agricole ;
- ☹ Le projet agricole prévu dans l'Aber n'est pas défini et sa viabilité face aux contraintes de cohabitation agriculture / urbanisation ainsi que sa rentabilité économique n'ont pas été traités ;

- 😊 Le projet intègre des études de compensation pour les propriétaires et les exploitants impactés
- 😊 le potentiel écologique du site n'a pas un caractère remarquable ; la ZAC est éloignée de tous sites naturels remarquables recensés dans un rayon de 10 kms. Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été recensée.
 - 😊 Le déploiement de la ZAC aura inévitablement un impact sur le maillage bocager, les haies du site, les habitats naturels ;
- 😊 Un inventaire de la biodiversité a été réalisé (faune et flore) sur un cycle biologique complet ce qui a permis d'identifier les éléments naturels et habitats à conserver, protéger, reconstruire et les précautions à prendre pour certaines périodes de travaux.
- 😊 Le projet prévoit des doigts verts et des espaces verts intégrés à l'urbanisation, des ouvrages de gestion des eaux pluviales enherbés, ...
A terme, ces espaces constitueront des réservoirs pour la biodiversité et des interconnexions avec la trame verte existante au pourtour du site.
- 😊 Le site est ouvert sur l'espace agricole au sud et cette ouverture sera maintenue au-delà de la RD287.

5.3.4 Impacts sur le développement de la commune

Un des objectifs de l'évolution de la commune est la structuration du territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités.

- 😊 L'aménagement de la ZAC prévoit son raccordement au réseau de liaisons douces déjà déployé sur la commune et les communes avoisinantes via le CRAPA, la passerelle au-dessus de la voie ferrée et les voies de circulation à l'intérieur de la ZAC;
- 😊 Cet aménagement de liaisons douces permet aux futurs usagers, qui le souhaiteront, de rejoindre facilement les écoles, les transports en commun (bus et train) sans utiliser la voiture ;
 - 😊 Les futurs habitants de la ZAC, même s'ils sont incités à utiliser les transports en commun, augmenteront inévitablement le trafic routier et les nuisances associées ne serait-ce que pour se rendre dans les centres commerciaux en périphérie,
- 😊 Le CRAPA est prévu d'être aménagé avec des parcours sportifs ;
- 😊 L'aménagement de la passerelle permettra de relier 2 poumons verts de la commune, le parc du Presbytère qui existe et le jardin du Lindon, coulée verte qui va être aménagée le long de la voie ferrée
 - 😊 Le raccordement au réseau de liaisons douces via la passerelle SNCF nécessite et l'abattage de 8 arbres imposants dans le parc du Presbytère de l'autre côté de la voie ferrée. Il est prévu de replanter 8 arbres à haut jet en compensation pour limiter l'impact mais ce sont des jeunes pousses dont la croissance sera lente ;
- 😊 La ZAC est organisée en 2 parties Ouest et Est qui ne seront reliées entre elles que par des liaisons douces pour limiter la pollution et les nuisances sur le site.
Les accès routier à la ZAC se feront par les voies départementales existantes, sans construction de nouvelles routes.

- ☺ Forte inquiétude des habitants du Launay sur les risques d'accentuation de la circulation routière et des accidents, sur la RD287 et sur la route du Launay qui passe par le lieu-dit et permet de rejoindre Le Rheu,
- ☺ Dans les réponses aux observations, la Maitrise d'ouvrage précise qu'une étude, pilotée par Rennes Métropole, est en cours pour la sécurisation de la route du Launay
- ☺ Inquiétude des habitants du hameau de Croix Labbé sur les risques d'interconnexion de la ZAC avec la RD21.
Dans les réponses aux observations la Maitrise d'ouvrage informe que les études d'accès, menées conjointement avec Rennes-Métropole, ont fait le choix d'un tourne-à-gauche, et non d'un rond-point

5.3.5 Autres impacts

- ☺ Les nouveaux usagers devront appliquer le règlement littéral du PLUi de Rennes-Métropole qui intègre les orientations à respecter à la parcelle pour la gestion des eaux pluviales, et les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour l'économie de l'eau potable et des énergies.

Eau potable	☺ La CEBR qui gère la distribution n'identifie pas de difficulté pour assurer l'approvisionnement nécessaire à la consommation d'eau supplémentaire induite par les nouveaux usagers
Eaux usées	☺ Rennes Métropole a réalisé une étude et estime que la station d'épuration en place a la capacité d'assurer le traitement des effluents supplémentaires ☺ La ZAC sera raccordée au système d'assainissement collectif
Déchets	☺ l'opérateur en charge du traitement a la capacité de traiter l'augmentation des déchets ménagers
Pollutions lumineuses	☺ La commune prévoit un plan d'éclairage, la zone d'Aber Agricole sera une trame noire
Qualité de l'air	L'arrivée de nouvelles populations peut dégrader la qualité de l'air du fait du trafic routier et des consommations énergétiques ☺ Interconnexion de la ZAC avec les transports en communs
Nuisances sonores	Elles seront essentiellement dues au trafic ferroviaire et à l'augmentation du trafic routier. Une étude a déterminé les zones les plus sensibles. ☺ L'accès aux RD des usagers de la ZAC est prévu de telle façon qu'il n'engendre pas d'impact sur les zones d'habitats actuelles et futures ☺ Les secteurs Est et Ouest de la ZAC ne communiqueront pas par des voies routières ☺ La zone urbanisée sera en retrait de la ligne SNCF du fait de la coulée verte du Lindon
Nuisances dues aux travaux	☺ Il est prévu d'établir des protocoles avec les sociétés, afin de protéger l'environnement - certains travaux à certaines périodes dans certains lieux seront évités - gestion des déchets de façon spécifique pendant les travaux
Patrimoine	☺ Le périmètre de la ZAC est en dehors du périmètre de protection du monument historique de la commune. ☺ Le site est dans un environnement agricole, aucun patrimoine bâti de caractère n'a été identifié aux abords du projet. ☺ Des éléments archéologiques sont identifiés. En relation avec la DRAC, des fouilles seront entreprises avant le démarrage des travaux
Servitudes	☺ Les marges de recul, concernant la conduite de gaz, la ligne à haute tension, la ligne de transport électrique, ont été intégrées dans les plans

	d'urbanisation
Risques naturels et technologiques	 Aucun risque identifié du fait de la ZAC  La ZAC n'est pas dans le périmètre

5.3.6 Suivi des indicateurs des mesures ERC

La liste des indicateurs retenus pour le suivi est la suivante :

	Indicateurs	Responsable	Périodicité
Eau	Qualité eaux de surface	CEBR	Selon syndicat
	Qualité eau potable	ARS	Annuelle
	Qualité des rejets eau usées	Rennes– Métropole	Annuelle
	Suivi de la consommation eau potable	CEBR	Annuelle
Linéaire bocager (haies + arbres)	Etat du linéaire et état sanitaire	Commune	5 ans après plantation
Air	Qualité de l'air	Breizh Air	Annuelle
Déchets	Volume des déchets produits	Rennes– Métropole	Annuelle
Paysage	Intégration des aménagements	Commune	dépôt PC <i>puis</i> 5 ans après fin des travaux
Faune / Flore	Suivi de la recolonisation	Commune	5 ans après fin des travaux
Trafic routier	Suivi de l'évolution trafic	Département	Annuelle
Agriculture	Suivi de la filière agricole	Chambre d'agriculture	Annuelle

 La liste des indicateurs est pertinente

 Il manque une description des mesures à envisager en cas de mauvais fonctionnement ainsi que des valeurs de référence à respecter

5.4 Demande d'Autorisation Environnementale

Etant donné la surface impactée, les ouvrages et installations envisagés, les enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales du fait du contexte hydraulique du site, le projet est soumis à la loi sur l'Eau et à l'Autorisation Environnementale conformément au Code de l'Environnement [Art L.214-1 à 6 et R.214-1 – Rubrique 2.1.5.0 (rejet eaux pluviales)].

La constitution du dossier a été itérative.

L'étude d'impact du dossier d'autorisation environnementale est une mise à jour de celle réalisée pour la demande de Déclaration d'Utilité Publique.

Dans l'étude d'impact, tous les thèmes sont repris in extenso, excepté la gestion des eaux pluviales pour laquelle elle apporte des compléments essentiels, explicite les infrastructures qui doivent permettre de compenser l'artificialisation des sols et répond aux demandes de la MRAE et de la CLE. Les points mis en exergue par les services de l'état concernaient :

- les mesures proposées et leurs plus-values sur les risques d'inondation en aval ;
- le fonctionnement de la zone humide, au sud du site, du fait de la création de la digue.

L'étude d'impact mise à l'enquête répond à ces deux points.

Dans ce paragraphe 'Demande d'Autorisation Environnementale', seule la gestion des eaux pluviales est traitée, pour les autres items, on se reportera au paragraphe §5.3 de ce document, car aucun élément nouveau n'a été développé dans l'étude d'impact.

Le site de la ZAC est partagé entre deux sous-bassins hydrographiques

Le ruisseau du Lindon prend sa source sur le site de la ZAC.

Le projet d'urbanisation est organisé en 2 grands secteurs, l'un à l'ouest orienté vers le bassin versant du Lindon, l'autre à l'est orienté, en grande partie, vers le bassin versant de la Flume.

Des zones humides se sont formées sur le site, aux points bas.

Le sol de la ZAC est faiblement perméable.

Au sud, les secteurs en aval (Launay) de l'autre côté de la RD 287, subissent régulièrement des phénomènes d'inondation dans les jardins et pour certaines habitations dans les garages et sous-sols.

Au Nord, des instabilités du talus, qui borde la voie ferrée, ont été détectées par la SNCF, du fait d'infiltration d'eau souterraine.

5.4.1 Gestion des eaux pluviales

La gestion pluviale du projet doit répondre aux enjeux suivants :

- gestion des pluies usuelles, mais également des grosses pluies périodiques trentennaires et centennales
- sécurisation de la ZAC et des secteurs aval au sud face au risque d'inondation,
- préservation de la qualité des cours d'eau récepteur,
- préservation des zones humides,
- protection contre les risques de pollutions chroniques et/ou accidentelles.

De plus, le projet doit être conforme au PLUi de Rennes Métropole qui préconise, l'infiltration locale des pluies courantes, la gestion aérienne des eaux pluviales, un dimensionnement adapté aux enjeux du site.

- ☺ L'expertise a été conduite par le cabinet indépendant, IAO SENN, spécialisé sur les problématiques d'environnement, biodiversité et gestion de l'eau ;
- ☺ Concernant la gestion de eaux pluviales, des études spécifiques ont déterminé les ouvrages et infrastructures à déployer, en fonction de mesures faites sur le terrain, en tenant compte des caractéristiques des pluies usuelles mais également des débits dus aux fortes pluies trentennales ou centennales et que le site est la tête du bassin versant du Lindon;
- ☺ Les solutions proposées s'appuie sur des travaux menés par Rennes-Métropole lors de l'élaboration du PLUi pour déterminer le débit spécifique de pointe après imperméabilisation des surfaces, et la cartographie de l'infiltrabilité des sols ;
- ☺ Les zones humides (ZH) existantes sont préservées et intégrées aux zones de rétention (compatibilité SDAGE et SAGE).

- ☺ Le site a été étudié en détail par rapport aux bassins versant et sous-bassins afin de traiter au mieux le cheminement des ruissellements et d'identifier les exutoires naturels à utiliser (ZH) et les bassins à créer en tenant compte des différents types de pluies ;
 - à l'ouest sur le bassin versant du Lindon, 6 sous-bassins ont été identifiés, à l'est sur le bassin versant de La Flume 4 sous-bassins ont été identifiés.

- ☺ Le sol du site est peu perméable.
Les calculs mettent en évidence une augmentation des débits de ruissellements évalués à :
 - de 50 L/s/ha à 222 L/s/ha pour les grosses pluies trentennales,
 - de 98 L/s/ha à 332 L/s/ha pour les grosses pluies centennales,ces valeurs sont supérieures aux préconisations de Rennes Métropole (20 L/s/ha pour une pluie trentenaire)

- ☺ Les mesures de réduction et de compensation suivantes sont prévues (compatibilité SDAGE, SAGE, PLUi) :
 - Infiltration des pluies courantes à la parcelle, sauf sur le versant Nord-Est le long du talus SNCF, afin de ne pas aggraver les problèmes de stabilité qui existent déjà;
 - les surverses des parcelles privatives seront rejetées en aérien dans des caniveaux, noues et fossés jusqu'aux bassins de rétention, pour réguler les débits ;
 - utilisation de revêtements perméables pour les stationnements et certains espaces publics ;
 - des bassins de régulation et de rétention sont prévus sur le cheminement des ruissellements, ils seront enherbés et étagés, avec des fonds infiltrant si besoin, des grilles pour maintenir les macro-déchets, de zones de décantation pour retenir les particules les plus lourdes, de cloison siphonoïde pour retenir les flottants de vannes manuelles en cas de pollution accidentelle qui permettront de garder l'eau dans les bassins ;
 - sur le secteur Ouest et Est, création d'un chevelu de noues et de bassins étagés en plus des zones humides existantes, dont les volumes sont calculés en fonction des débits de fuite évalués, [certains bassins seront à 2 niveaux, d'autres à 3 niveaux], pour réguler et réduire les débits envoyés vers La Flume, Le Lindon ;
 - aménagement spécifique de la zone humide au sud du secteur Ouest [création de mares, création d'un merlon pour retenir les grosses pluies] afin de protéger au mieux le secteur du Launay ;
Les caractéristiques de la digue ont été calculées pour constituer un remblai de 160 m³ capable de retenir les eaux dues à fortes précipitations centennales et permettre un écoulement progressif vers le Lindon ;
la restitution de l'eau de la zone humide continuera d'alimenter le ruisseau du Lindon à l'étiage.
les mares créées au sud pour le débordement de la zone humide reconstitueront un habitat pour les batraciens ;
 - concernant les risques de pollution :
l'écoulement de surface via des noues et des bassins enherbés, ralentira les écoulements, permettra de filtrer naturellement les matières polluantes et les débris pluviaux, améliorera la décantation ;
Les ouvrages de rétention seront dotés de grilles, de cloisons siphonoïdes, de vannes,...
Les produits phytosanitaires seront proscrits pour l'entretien des espaces verts publics

- ☺ Forte inquiétude des habitants du Launay sur l'augmentation des risques d'inondation dans leur secteur, suite à des ruissellements plus importants dus à l'artificialisation,
- ☺ Dans les réponses aux observations, la Maîtrise d'Ouvrage, IAO SENN, Rennes Métropole s'engagent sur l'adéquation des solutions du projet pour gérer les eaux pluviales sur la ZAC, mais également diminuer les risques d'inondation pour le secteur du Launay.

Le ruissellement est traité à la source, les débits de fuite sont contrôlés par les ouvrages en place, donc le débit dirigé en aval vers le secteur du Launay sera moins important et plus linéaire. L'étude tient compte des spécificités de différents types de pluie, usuelles, orage, mais également fortes pluies trentennales ou centennales.

Il est précisé également que les solutions déployées sont en adéquation avec l'étude du fonctionnement hydraulique du bassin-versant du Lindon mené au titre du SAGE.

Des riverains avait proposé d'autres solutions, notamment un bassin de rétention au-delà de la RD287, plus au sud au point le plus bas, le mémoire en réponse explique que ceci pourrait être un aménagement complémentaire qui augmenterait le niveau de protection mais il ne se justifie pas au regard des solutions du projet qui sont suffisantes et en adéquation avec les désordres à régler.

5.4.2 Suivi des indicateurs de mesure ERC

Par rapport aux indicateurs décrits au titre de la DUP, un indicateur pour la gestion des eaux pluviales a été rajouté :

	Indicateurs	Responsable	Périodicité
Eau	Suivi du bon fonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Commune et Rennes-Métropole	Bisannuelle

- ☺ Il manque une description des mesures à envisager en cas de mauvais fonctionnement ainsi que des valeurs de référence à respecter

5.5 Cessibilité des terrains

Suite aux différentes esquisses réalisées et aux orientations de protection des terres agricoles, le projet de déploiement de la ZAC s'étale sur une superficie de 22,5 Ha, au lieu de 40 ha comme dans les 1ères ébauches.

Le Plan parcellaire localise toutes les parcelles impactées et les propriétaires.

16 parcelles sont impactées.

Les parcelles à acquérir sont des parcelles entières.

Ces parcelles sont en actuellement en zone 2AU.

La zone d'Aber Agricole est hors du périmètre. Elle sera en zone agricole.

Les parcelles sont réparties entre 8 groupes de propriétaires qui sont tous identifiés.

- la commune de l'Hermitage est propriétaire de 2 parcelles, aux alentours du pôle tennis.
- la SNCF est propriétaire du terrain d'implantation de la passerelle au-dessus des voies ferrées.
- 2 groupements fonciers sont propriétaires de 7 parcelles
- une entreprise de l'Hermitage est propriétaire d'une parcelle
- 3 privés sont propriétaires de 5 parcelles dont certaines sont en indivision.

- ☺ Tous les propriétaires ont été contactés officiellement par courrier recommandé avec accusé de réception.

- 😊 Tous les propriétaires ont accusé réception, excepté pour une parcelle en indivision. Pour cette parcelle, il y a eu, conformément à la procédure, intervention d'un huissier, qui a réalisé un rapport sur son intervention.

Ces parcelles sont des terres agricoles cultivées.

- 😊 les exploitants sont identifiés.
- 😊 Cette enquête sur la cessibilité des terrains est menée conjointement à la DUP.

Si le projet est déclaré d'Utilité Publique, les expropriations seront autorisées et seront associées à des compensations pour les propriétaires et les exploitants

- 😊 La chambre d'agriculture a mené une étude préliminaire sur les compensations possibles
 - des compensations financières pour les propriétaires et les exploitants
 - et/ou des possibilités d'échange parcellaire sur les 6 communes de proximité et sur l'aber agricole de la ZAC (s'il est possible de créer un projet viable pour plusieurs 'équivalents temps plein')

- 😊 à noter la forte pression sur la disponibilité de terres agricoles sur ces communes, 6 projets de développement urbain ayant vu le jour depuis 2013 pour une consommation de 200 ha environ de terres agricoles.

- 😊 Lors de l'enquête, des propriétaires se sont inquiétés sur les conditions d'expropriation et sur le fait qu'ils n'avaient eu aucune information concrète

- 😊 L'enquête de cessibilité a pour objectif de vérifier l'exactitude des informations relatives aux noms des propriétaires, à l'occupation des parcelles et à la contenance des biens.

Toutes les questions concernant les modalités d'expropriation et la fixation de la valeur des terrains seront débattues dans le cadre de la fixation du prix durant la phase judiciaire en cas d'expropriation. La proposition de prix est directement issue des services fiscaux, elle-même issue des prix du marché local.

La Maîtrise d'ouvrage souhaite avant tout privilégier des accords et achats amiables pour l'acquisition du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet.

L'enclenchement de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation (saisine du juge pour déplacement sur site) se fera en fonction du calendrier opérationnel et des accords amiables conclus.

6 Conclusions et Avis sur la demande de Déclaration d'Utilité Publique

La commune de l'Hermitage a décidé de lancer le projet d'aménagement de la ZAC du Lindon pour prendre le relais des sites en cours d'achèvement d'urbanisation, dont le potentiel ne permet de répondre aux attendus des documents supra-communaux (PLH, SCOT, ...) au niveau de l'offre en logements sur l'inter-communauté, du fait des prévisions d'accroissement démographique estimé à +110000 habitants en 2035.

Le projet prévoit, sur un périmètre opérationnel de 22,4 ha, de créer un nouveau quartier, en extension de l'actuelle zone agglomérée, uniquement d'habitation, de 550 logements, raccordé au centre bourg par liaison douce.

Avec cette offre de nouveaux logements diversifiés, l'accroissement de la population de la commune est évalué à 1300 habitants supplémentaires en 2033.

Ce projet intègrera, entre 2 secteurs de la ZAC, sur 8ha, une zone dénommée 'Aber agricole' dont l'objectif est de maintenir un lien entre la population et l'activité agricole tout en diminuant la surface imperméabilisée.

Cette ZAC va se déployer sur des terres agricoles exploitées qui appartiennent pour la plupart à des propriétaires privés, d'où la nécessité d'expropriations.

Le projet a fait l'objet de phases de concertation, d'observations des services de l'état, d'observations du public, d'observations de la commissaire enquêtrice et de réponses de la maîtrise d'ouvrage.

Ces conclusions s'appuient sur l'analyse du projet, de ces avantages et inconvénients, qui ont été décrits dans les paragraphes ci-dessus.

Le projet a-t-il un caractère d'intérêt général ?

Parmi les objectifs d'évolution affichés par la commune, on peut noter

- 'Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique',
- 'Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités',
- 'Protéger l'environnement naturel et agricole, et préserver le patrimoine'.

Le projet répond-il à un besoin ?

La commune de l'Hermitage fait partie de la communauté de commune de Rennes- Métropole.

Le site de la ZAC du Lindon est une OAP du PLUi de Rennes Métropole approuvé en 2019 et était depuis plusieurs PLU de la commune, une zone identifiée comme urbanisable.

Le projet s'inscrit dans les objectifs cités ci-dessus.

Il permet le développement de la commune et répond au besoin en logements pour faire face à l'accroissement démographique du territoire de Rennes-Métropole.

L'extension de la commune est-il maîtrisé ?

Le projet a été conçu dans un souci de sobriété foncière : la surface d'urbanisation est passée de 40 ha à 22,4 ha grâce à l'augmentation de la densité (25logts /ha) et une optimisation de l'implantation des habitations

Le besoin est estimé 675 nouveaux logements : l'offre de la commune ne s'appuie pas que sur la ZAC, elle tient compte aussi du potentiel restant des programmes en cours (environ 120 logements), ce qui a permis de limiter la superficie de la ZAC.

L'accès à la ZAC se fera en s'appuyant sur le réseau viaire existant, aucune nouvelle route d'accès n'est prévue.

La ZAC est une zone uniquement d'habitat, il n'est pas prévu de commerce, ni de zone artisanale, afin que l'accroissement démographique profite aux commerces de proximité ainsi qu'aux activités déjà installés.

Le développement de la ZAC est conçu pour répondre au juste besoin.

L'aménagement de la ZAC est-il structurant pour la commune ?

Ce nouveau quartier est une extension de la zone agglomérée actuelle à laquelle il est raccordé directement, par liaison douce, via la passerelle au-dessus de la ligne SNCF.

La passerelle, le CRAPA, les cheminements à l'intérieur de la ZAC, permettront de raccorder le quartier à l'ensemble du réseau de liaisons douces de la commune et de l'intercommunalité.

Le projet prévoit l'aménagement du CRAPA avec des équipements sportifs, des espaces verts et une zone de loisirs le long de la voie ferrée, le jardin du Lindon.

L'interconnexion via la passerelle facilitera l'accès des habitants du centre bourg vers les espaces de loisirs de la ZAC et vers le pôle Tennis sans être obligé d'emprunter la voiture, l'accès des habitants de la ZAC vers les transports en commun, les services, les commerces de proximité, le parc du Presbytère, ...

L'offre en logements neufs sera diversifiée, collectif, semi-collectif, individuel, logements sociaux, logements à prix régulés, logements à prix libre...

pour répondre à une forte demande en logements neufs, prenant en compte le desserrement des ménages, les besoins d'une population active de jeunes ménages, mais également ceux d'une population de jeunes retraités...

Ce projet prévoit l'intégration d'un espace agricole entre les 2 secteurs de la ZAC, l'Aber Agricole', un espace de 8 ha, dont la destination reste encore à définir mais qui a pour ambition de connecter l'urbanisation à la campagne, de maintenir un type d'activité agricole et ainsi contribuer à la biodiversité du site.

Ce projet structure l'extension de la commune vers le sud au-delà de la voie ferrée, alors qu'auparavant, l'urbanisation se développait au nord de la voie ferrée.

Il étoffe le réseau de liaisons douces, permet une extension des espaces de loisirs de la commune ainsi qu'un accroissement du potentiel de clientèle pour les commerces. L'offre de logements est diversifiée et répond au besoin du marché.

Il propose un espace agricole intégré qui peut jouer un double rôle, permettre à la population de ne pas couper le lien avec le monde agricole, contribuer à l'environnement en limitant l'artificialisation du secteur et en reconstituant une continuité écologique entre les espaces verts de la ZAC et la trame verte en pourtour.

Face à ces éléments, ce projet revêt un caractère d'intérêt général pour la commune.

Les expropriations sont-elles nécessaires ?

Ce site est en zone urbanisable depuis plusieurs PLU.

Tous les autres secteurs urbanisables sont déjà en cours d'urbanisation et le potentiel de futurs logements, non encore construits, ne permet pas d'atteindre les orientations intercommunales.

Etant donné la surface du site et son positionnement par rapport au centre bourg, il est possible de construire un projet d'ampleur, cohérent, en extension et en continuité de la zone agglomérée actuelle.

Il est facilement raccordable aux voies routières existantes qui desservent la commune, l'implantation de la ZAC ne nécessitera pas de nouvelles voies d'accès.

Question environnement, le site est éloigné de sites naturels remarquables et suite au diagnostic réalisé tout au long d'un cycle biologique, il apparaît que le potentiel écologique est relativement limité.

Ce site est actuellement occupé par des parcelles agricoles, exploitées pour des cultures céréalières et des prairies.

La majorité des terres appartiennent à des propriétaires et des exploitants privés, 6 propriétaires et 3 exploitants ont été recensés.

Une étude préliminaire a été menée conjointement avec la Chambre d'Agriculture. Plusieurs pistes compensatoires sont envisagées mais ne sont pas encore finalisées:

- Financières, échanges de parcelles avec des parcelles agricoles sur la commune ou sur les communes avoisinantes, création d'un projet agricole rentable sur 'l'Aber' qui pourrait être proposé.

Le choix de ce site apparaît justifié, du fait de sa localisation et de son potentiel. Des expropriations sont incontournables, et l'atteinte à la propriété privée nécessitera des compensations.

Les impacts sur l'environnement ont-ils été pris en compte ?

On peut retenir que le projet a été élaboré dans un souci d'optimisation et de maîtrise, sur la base d'un diagnostic approfondi afin d'établir le profil environnemental du site.

Le potentiel écologique du site est apparu limité, notamment du fait de la proximité de plusieurs voies de communication, qui ont contribué à créer des ruptures de la continuité écologique depuis plusieurs années. Le site est éloigné de tous sites naturels remarquables recensés dans un rayon de 10 kms.

Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été recensée.

Des espèces protégées ont été repérés, notamment des larves de Grand Capricorne et des Batraciens. Les bosquets abritant les Grands Capricorne sont identifiés, ils sont protégés et ne seront pas abattus. Des passages seront prévus pour la circulation des batraciens et les mares au sud de la ZAC permettront de reconstruire des habitats.

Des haies et des arbres seront détruits. Il est prévu de replanter 1000ml de haies et 225 arbres à partir d'essences similaires.

Par rapport aux 1ères esquisses du projet, la consommation des terres agricoles a été réduite de moitié. La ZAC intègre un espace en zone agricole, 'l'Aber Agricole', intégré entre les 2 secteurs de la ZAC, qui contribue à l'environnement en limitant l'artificialisation du secteur et en reconstituant une continuité écologique entre les espaces verts de la ZAC et la trame verte en pourtour.

Concernant la gestion des eaux pluviales [ce point est traité en détail dans le périmètre de la demande d'Autorisation Environnementale], une étude approfondie a défini les ouvrages et infrastructures à déployer pour gérer les eaux pluviales sur la ZAC et la sécurisation des secteurs sud en aval de la ZAC. La gestion concerne les pluies usuelles, mais également des grosses pluies périodiques trentennaires et centennales.

Concernant l'eau potable, la gestion des eaux usées, la gestion des déchets, ..., les installations en place ont été déclarées en capacité d'absorber les besoins de la population par Rennes Métropole et les différents opérateurs.

Concernant la pollution lumineuse, la commune gère déjà l'éclairage différemment en fonction des secteurs, et l'Aber Agricole sera géré en trame noire.

Des protocoles seront établis avec les entreprises qui mèneront les travaux pour la gestion des déchets, les périodes d'intervention en certains endroits.

Les nouveaux usagers devront appliquer le règlement littéral du PLUi de Rennes-Métropole qui intègre les orientations à respecter à la parcelle pour la gestion des eaux pluviales, et les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour l'économie de l'eau potable et des énergies.

L'urbanisation de ce site n'est pas sans répercussions sur l'environnement mais les mesures d'Evitement/Réduction/ Compensation prévues pallient au mieux les impacts recensés.

Avis de la commissaire Enquêtrice

Le déploiement de la ZAC se fait sur des parcelles agricoles qui sont des propriétés privées ce qui impliquera à terme des expropriations.

L'utilité publique du projet peut être reconnue au regard du caractère d'intérêt général au profit de la commune.

Il répond au besoin en logements de la commune de l'Hermitage et de l'intercommunalité Rennes-Métropole, tout en consommant les terres agricoles avec sobriété. La superficie dédiée à l'urbanisation a été limitée au juste besoin. Il s'appuie sur le réseau routier existant.

Le projet structure l'extension de la commune vers le sud au-delà de la voie ferrée, qui jusqu'à présent était peu urbanisée. Il intègre dans la ZAC, un espace agricole, qui peut jouer un rôle social de maintien du lien urbanisation-agriculture au plus proche des habitations et un rôle pour l'environnement.

Il connecte le nouveau quartier au centre-ville par une liaison douce, ce qui facilitera les échanges aux niveaux commercial, transports en communs, sportif, loisirs, espaces verts,

Mais l'urbanisation créera inmanquablement une augmentation du trafic routier. Pour répondre aux inquiétudes des habitants du Launay, secteur déjà réputé dangereux, Rennes-Métropole s'est engagé à mener une étude sur la sécurisation routière de ce secteur.

A contrario, dans le secteur de la Croix Labbé, l'adéquation du tourne-à-gauche sur la RD21 au lieu d'un rond-point reste à préciser.

Le diagnostic a identifié les éléments à protéger au niveau environnement et les mesures ERC permettent de pallier un certain nombre d'impacts.

Les interconnexions entre les espaces verts de la ZAC, l'Aber Agricole, la trame verte en pourtour pourra contribuer, à terme, à reconstituer un couloir écologique et le réseau de gestion des eaux pluviales la trame bleue.

Le projet s'avère compatible avec les orientations des documents SUPRA, notamment SCOT, PLH, PLUi, SDAGE, SAGE,

L'étude d'impact est bien détaillée, toutefois, il a manqué une note introductive d'ensemble sur l'enquête unique précisant le positionnement de l'étude d'impact du dossier DUP, par rapport à l'étude d'impact du dossier AE. Il y a eu des incompréhensions du public face à ces deux études et à leur complémentarité.

Je soussignée,

Claudine Lainé-Delurier, commissaire enquêtrice désignée par le tribunal administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique sur la demande de Déclaration d'Utilité Publique pour le projet de la ZAC du Lindon sur la commune de L'Hermitage qui s'est déroulée du 26 Avril au 31 mai 2021 compte tenu

- du déroulement de l'enquête,
- de la complétude du dossier,
- du contenu du dossier,
- des observations et des réponses et précisions apportées par la maîtrise d'ouvrage,
- de l'analyse explicitée ci-dessus

donne un **Avis Favorable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique**

avec les recommandations suivantes

- concernant la sécurisation du secteur du Launay, il serait intéressant de prévoir une réunion publique pour présenter le projet aux habitants avant sa finalisation ;

- concernant le secteur de La Croix Labbé, le choix du tourne-à-gauche au lieu d'un rond-point doit être explicité et justifié dans l'étude d'impact, le niveau sécurité routière étant différent ;
- l'étude prospective pour définir l'équipement à implanter dans la ZAC, ne doit pas se faire au détriment des autres investissements très attendus par les habitants actuels (sécurisation de la RD 287 et de la route du Launay, sécurisation adaptée de l'accès RD21- rue de La Croix Labbé, aménagement du CRAPA,...),
- dans le suivi des indicateurs des mesures ERC, il manque des indications sur les décisions à prendre si des dérives sont constatées, au moins pour les indicateurs suivis par la commune.
- la desserte des parcelles AH83 et AH125 devra être possible même pendant la période de travaux. Si une indisponibilité temporaire est nécessaire le maître d'ouvrage devra informer les propriétaires suffisamment à l'avance pour qu'ils puissent s'organiser. Les périodes de récolte devront être dans la mesure du possible évitées

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur



7 Conclusions et Avis sur la demande d'Autorisation Environnementale

L'étude d'impact du dossier d'autorisation environnementale est une mise à jour de celle réalisée pour la demande de Déclaration d'Utilité Publique.

Tous les thèmes sont repris in extenso, excepté la gestion des eaux pluviales pour laquelle elle apporte des compléments essentiels.

Dans ce paragraphe 'Demande d'Autorisation Environnementale', seule la gestion des eaux pluviales est traitée.

Concernant les autres items importants également pour l'Autorisation environnementale :

- l'environnement, la biodiversité, la gestion de l'eau potable, des déchets, des énergies, ...
on se reportera aux conclusions du §6 de ce document, car aucun élément nouveau n'a été développé au titre de la demande d'autorisation environnementale.

Gestion des eaux pluviales

Le sol du site est peu perméable, des zones humides ont été recensées. Les sous-bassins versants ont été recensés ainsi que le cheminement des eaux. Le site est la tête du bassin versant du Lindon.

Le secteur du Launay, en aval au sud, subit déjà des inondations, en cas de fortes pluies, alors que le site n'est pas artificialisé.

L'urbanisation va augmenter de fait l'artificialisation donc les ruissellements.

Un cabinet d'expertise, spécialisé sur le domaine, a conduit une étude approfondie pour identifier les ouvrages à prévoir afin de gérer les eaux pluviales à la source et ainsi diminuer les débits en aval.

Le site a été étudié en détail par rapport aux bassins versant du Lindon et de La Flume et leurs sous-bassins afin d'identifier le cheminement des ruissellements et les exutoires naturels.

Les solutions mises en œuvre concernent les pluies usuelles, les pluies d'orage mais également des grosses pluies périodiques trentennaires et centennales.

Afin d'éviter une augmentation de ces phénomènes et d'améliorer la situation, l'urbanisation va être structurée autour

- d'infrastructures spécifiques, caniveaux, noues, fossés, bassins de rétention et de régulation enherbés, noues de diffusion en bord de zone humide,
- des zones humides existantes,
- de l'agrandissement de la zone humide à l'extrémité sud de la ZAC avec intégration d'une digue de protection pour ralentir le débit de fuite en cas de grosses pluies.
- Infiltration à la parcelle,
- végétalisation des parkings, d'espaces publics,
-

Suite aux observations du public, la Maîtrise d'Ouvrage, IAO SENN, Rennes Métropole, via le mémoire en réponse, s'engage sur l'adéquation des solutions du projet pour gérer les eaux pluviales sur la ZAC, mais également diminuer les risques d'inondation pour le secteur du Launay.

Le ruissellement est traité à la source, les débits de fuite sont contrôlés par les ouvrages en place, donc le débit dirigé en aval vers le secteur du Launay sera moins important et plus linéaire. L'étude tient compte des spécificités de différents types de pluie, usuelles, orage, mais également fortes pluies trentennales ou centennales.

Il est précisé également que les solutions déployées sont en adéquation avec l'étude du fonctionnement hydraulique du bassin-versant du Lindon mené au titre du SAGE et en conformité avec les préconisations du PLUi de Rennes Métropole.

Face aux solutions d'infiltration, au nord de la ZAC, le talus le long de la voie SNCF présentant déjà des instabilités du fait des infiltrations, des solutions spécifiques seront mises en place dans ce secteur.

Afin de s'assurer de la qualité des eaux de ruissellement rejetées, et éviter les pollutions les bassins de rétention auront un volume adapté, seront enherbés, étagés, et équipés :

- de fonds infiltrant si besoin,
- de grilles pour maintenir les macro-déchets,
- de zones de décantation pour retenir les particules les plus lourdes,
- de cloisons siphonides pour retenir les flottants
- de vannes manuelles en cas de pollution accidentelle pour maintenir l'eau dans les bassins

Il est prévu un suivi de bon fonctionnement des ouvrages mis en place, tous les 6 mois sous la responsabilité de Rennes-Métropole.

Toutefois, il manque une description des mesures à envisager en cas de mauvais fonctionnement et de leur mise en œuvre

Les solutions décrites, l'engagement de la Maîtrise d'Ouvrage et de Rennes Métropole démontrent une prise en compte sérieuse de la gestion des eaux de ruissellement pour sécuriser la ZAC mais également sécuriser le secteur aval qui subit des inondations récurrentes depuis plusieurs années.

Les zones humides existantes sont préservées et intégrées au réseau de gestion.

Les infrastructures prévoient les équipements nécessaires pour garantir la qualité des eaux de ruissellement qui seront rejetés dans le Lindon et la Flume et assurer une protection contre les risques de pollutions.

Toutes ces dispositions viennent s'ajouter aux aménagements décrits dans l'étude d'impact de l'aménagement de la ZAC (Dossier DUP),

<i>Avis de la commissaire Enquêtrice</i>

Je soussignée,

Claudine Lainé-Delurier, commissaire enquêtrice désignée par le tribunal administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique sur la demande de d'Autorisation Environnementale pour le projet de la ZAC du Lindon sur la commune de L'Hermitage qui s'est déroulée du 26 Avril au 31 mai 2021

compte tenu

- du déroulement de l'enquête,
- de la complétude du dossier,
- du contenu du dossier,
- des observations et des réponses et précisions apportées par la maîtrise d'ouvrage,
- de l'analyse explicitée ci-dessus

donne un **Avis Favorable à la demande de d'Autorisation Environnementale** au titre de la loi sur l'eau

avec les recommandations suivantes

- le suivi de l'efficacité des ouvrages mis en place doit être réellement effectué tous les 6 mois, tant au niveau des volumes, de la qualité des rejets et du bon fonctionnement des bassins de rétention et des zones humides ; les correctifs à envisager en cas de mauvais fonctionnement devraient être précisés dans l'étude d'impact.
- une notice explicative, similaire à celle qui existe pour le dossier d'enquête DUP, aurait dû introduire le dossier d'enquête AE, notamment pour mieux positionner les deux études d'impact.

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur



8 Conclusions et Avis Enquête Cessibilité des terrains

Dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, j'ai émis un avis favorable.

Le périmètre des acquisitions est en rapport avec les besoins de superficie de la ZAC, l'aber agricole est hors du périmètre.

Les parcelles à acquérir sont identifiées et cadastrées. Toutes les parcelles à acquérir correspondent aux parcelles cadastrées entières.

Les propriétaires ont tous été contactés, soit par huissier soit par courrier recommandé avec accusé de réception. Ils ont tous répondu.

Les exploitants sont identifiés.

L'enquête présente est une enquête de cessibilité de terrains, elle a donc pour objectif de vérifier l'exactitude des informations relatives aux noms des propriétaires, à l'occupation des parcelles et à la contenance des biens.

Les modalités de compensation ne sont traitées que durant la phase judiciaire, uniquement si des accords et achats amiables, avec la maîtrise d'ouvrage, n'ont pas abouti, donc hors périmètre de cette enquête.

<i>Avis de la commissaire Enquêtrice</i>

Je soussignée,

Claudine Lainé-Delurier, commissaire enquêtrice désignée par le tribunal administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique sur la cessibilité des terrains pour le projet de la ZAC du Lindon sur la commune de L'Hermitage qui s'est déroulée du 26 Avril au 31 mai 2021

compte tenu

- du déroulement de l'enquête,
- de la complétude du dossier,
- du contenu du dossier,
- des observations et des réponses et précisions apportées par la maîtrise d'ouvrage,
- de l'analyse explicitée ci-dessus

donne un **Avis Favorable sur la Cessibilité des terrains pour l'emprise projetée.**

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur

