Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 035-213501315-20260507-DCM2026_IV_06-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS D
CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE L'HERMITAGE (
EN DATE DU 5 MAI 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi cinq mai à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de L'HERMITAGE s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi à la salle Xavier Grall sous la présidence de monsieur Vincent LE BORGNE, Maire, après avoir été convoqué le vingt-neuf avril conformément aux dispositions des articles L 2121-10 et 2121-12 du Code général des collectivités territoriales. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le vingt-neuf avril deux mille vingt-six.
Nombre de conseillers en exercice.....: 27
Nombre de conseillers présents ..... : 25
Nombre de conseillers votants ..... : 26
Date d'affichage des délibérations.....:

Présents : Mr Le BORGNE, Maire, Mr ECOLLAN, Mme JOUET, Mr JOUANNY-RAMEY, Mme LEMOINE, Mr CANAL, Mme RIAND COLLIAUX, Mr POISLANE, Mme NOBE, adjoints, Mme PREIS, Mr BERTHELIER, Mme FONTAINE, Mr CORDIER, Mme JUET, Mme LE BAIL CHEVREAU, Mr EPERT, Mme BIDAUX, Mr LANGNER, Mme LE BECHEC, Mr DUGUE,
Mme MOUSSART, Mr FERRE, Mme RAOUL, Mr LEGRAND, Mme HERRY, Mr TILLON.

Excusés : Mr DAFE (pouvoir à Mr Cordier),

Mme PREIS a été élue secrétaire de séance conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales.

DELIBERATION 2026-IV-06– AMENAGEMENT – ZAC DU LINDON – ENQUETE PARCELLAIRE
(Rapporteur : Mr POISLANE)

Par délibération 2019-I-02 du 6 février 2019, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Lindon.

Par délibération 2019-IX-05 du 10 septembre 2019, le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Lindon et décidé que la ZAC serait réalisée par voie de concession d'aménagement confiée à la SPLA Territoires Publics par délibération 2019-IX-08 du même jour.

La concession d'aménagement susvisée a été signée le 1er octobre 2019.

Le dossier de réalisation ainsi que le Programme des Equipements Publics ont été approuvés par délibérations 2021-IX-01 et 02 du Conseil Municipal en date du 2 novembre 2021.

Dans le cadre des acquisitions foncières, la Commune et la SPLA Territoires Publics ont sollicité la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement susvisée.

Par arrêté préfectoral du 7 décembre 2021, M. Le Préfet a déclaré le projet d'aménagement de la ZAC du Lindon d'utilité publique.

Pour rappel, les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération sont : les objectifs poursuivis par le projet susmentionnés, ainsi que les éléments développés sur les thèmes ci-après, permettant 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% de 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.

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 035-213501315-20260507-DCM2026_IV_06-DE

Enfin, la ZAC entend organiser les typologies d'habitat en fonction des [illegible] 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 augmente le trafic routier et génère 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, ä 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.

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 035-213501315-20260507-DCM2026_IV_06-DE

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 compensés 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.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs, du programme des constructions et du programme des équipements publics de la ZAC, la maîtrise foncière de cette zone est nécessaire.

Les échanges engagés avec les propriétaires fonciers n'ont, à ce stade, pas aboutis à l'acquisition amiable. Ainsi, il convient de pouvoir recourir à la procédure d'expropriation, et en conséquence de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Région Bretagne l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête relative à l'identification parcellaire des emprises concernées.

Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique porte sur l'ensemble du périmètre de la ZAC du Lindon.

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 035-213501315-20260507-DCM2026_IV_06-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

1) approuve le dossier d'enquête parcellaire de l'opération de la ZAC du Lindo

2) autorise M. Vincent Le Borgne, Maire de L'Hermitage à solliciter Monsieur Le Préfet pour l'ouverture d'une enquête nécessaire à l'identification parcellaire des emprises concernées pour la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC du Lindon, au profit de la Commune de L'Hermitage ou de la société publique locale Territoires Publics, aménageur de la ZAC du Lindon,

3) autorise M. Vincent Le Borgne, Maire de L'Hermitage à signer toutes les pièces relatives au dossier d'enquête parcellaire et à l'arrêté de cessibilité

(Votants : 25) – Mme Moussart ne prend pas part au vote
Abstention : 6
Contre : 0
Pour : 19

Pour extrait conforme,
Le 6 mai 2026

La secrétaire de séance,
Emiliana PREIS

Le Maire
Vincent LE BORGNE

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat et de sa notification ou de sa publication.