

ZAC de Gueury La Douve

Note de présentation non technique (NPNT)

Dossier d'autorisation environnementale

Commune de Gévezé (35)

Mai 2026

Préambule

La présente note de présentation non technique est élaborée conformément aux dispositions de l'article L. 123-6 du Code de l'environnement. Elle a pour objectif de rendre accessible au public le contenu du dossier soumis à consultation, en en proposant une synthèse claire et compréhensible, dénuée de considérations techniques complexes.

Le dossier de consultation concerne une demande d'autorisation environnementale ainsi que plusieurs demandes d'autorisations d'urbanisme. À ce titre, la présente note vise à exposer de manière synthétique les principales caractéristiques du projet, son contexte, ses enjeux et ses objectifs. Elle a également pour finalité d'expliquer la portée et l'intérêt de la procédure de consultation du public, laquelle constitue un temps essentiel d'information, de transparence et de participation des citoyens au processus décisionnel.

Ce document ne prétend pas à l'exhaustivité. Il constitue une présentation simplifiée destinée à en faciliter la lecture et la compréhension. Pour disposer d'une information complète et détaillée, le lecteur est invité à se reporter à l'ensemble des pièces composant le dossier de consultation, qui seules font foi et permettent d'appréhender pleinement tous les aspects techniques, réglementaires et environnementaux du projet.

Table des matières

1 Objet et contexte du projet 3

1.1 Objet et contexte du projet 3
1.2 Les objectifs du projet 3
1.3 La localisation 4

2 Présentation du projet 5

2.1 La maitrise d'ouvrage 5
2.2 La programmation 5
2.3 Le phasage 5
2.4 Les enjeux environnementaux 6

3 Cadre réglementaire 8

3.1 La ZAC, objet d'un dossier de création et d'un dossier de réalisation 8
3.2 Une évaluation environnementale comprenant une étude d'impact 8
3.3 La loi sur l'eau 8

4 L'autorisation environnementale et la consultation du public 9

1 Objet et contexte du projet

1.1 Objet et contexte du projet

La commune de Gévezé connaît une croissance démographique soutenue, qui se traduit par des **besoins importants et réguliers en logements**. Les documents de planification en vigueur, notamment le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole, fixent des objectifs de production de logements, incluant une part significative de logements sociaux. La commune doit ainsi contribuer à l'effort métropolitain en matière d'offre résidentielle.

Pour répondre à ces besoins tout en maîtrisant la qualité et la cohérence de son développement, la commune a décidé d'engager la création d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** sur le secteur de Gueury – La Douve.

La ZAC est un outil permettant de concevoir et de réaliser un quartier dans sa globalité : logements, espaces publics, équipements, voiries et aménagements paysagers sont pensés de manière coordonnée. Elle garantit une vision d'ensemble, une réalisation progressive et une attention particulière à la qualité urbaine et environnementale.

Situé en continuité du centre-bourg, à proximité de la vallée de la Flume et desservi par la RD 27, le site constitue le dernier secteur stratégique d'urbanisation de la commune. Il permet de structurer durablement les limites de l'agglomération et d'assurer une transition cohérente entre espaces urbanisés, agricoles et naturels.

1.2 Les objectifs du projet

Le projet poursuit plusieurs objectifs complémentaires :

- Répondre aux besoins en logements, en proposant une offre diversifiée (logements individuels, intermédiaires, collectifs, logements sociaux) adaptée aux différents profils de ménages.
- Maîtriser la consommation foncière, en favorisant des formes urbaines plus denses et en limitant l'étalement sur les espaces agricoles.
- Renforcer la centralité du bourg, en confortant la population nécessaire au maintien et au développement des commerces, services et équipements publics.
- Anticiper les besoins futurs en équipements, en réservant les emprises nécessaires au développement communal à moyen et long terme.
- Valoriser le cadre paysager et environnemental, notamment par la prise en compte de la vallée de la Flume, la préservation des lisières agricoles et naturelles et l'intégration des éléments patrimoniaux existants.
- Intégrer les enjeux de mobilités, en organisant les circulations automobiles, piétonnes et cyclables et en assurant une bonne connexion au centre-bourg et à la métropole.

Conçu dans le respect du PLUi, du PLH et des objectifs de sobriété foncière et de transition écologique, le projet vise ainsi à créer un quartier cohérent, durable et intégré à son environnement, participant à un développement équilibré de la commune.

1.3 La localisation

Située à 16 km au nord-ouest de Rennes, en seconde couronne de la métropole rennaise, Gévezé bénéficie d'une localisation stratégique, à mi-parcours entre Rennes et Saint-Malo.
La commune appartient aux 43 communes membres de Rennes Métropole. Gévezé est une des communes les plus vastes de la métropole rennaise, s'étirant du nord au sud sur 7 km de distance et une surface globale de 2 754 hectares.

Gévezé est traversée par la RD27, plaçant la commune à environ 25 minutes du centre-ville de Rennes mais coupant le centre-bourg en deux.

Le site de Gueury La Douve est localisé en entrée de ville depuis Rennes, en continuité sud-est du centre-bourg. Situé en « second rideau » depuis la Route départementale RD27, il constitue l'espace interstitiel entre le centre-bourg et la Flume, à l'ouest, les quartiers résidentiels de Clairville au nord, des parcelles agricoles ouvertes au nord est et la zone d'activité Gév'activ au sud.

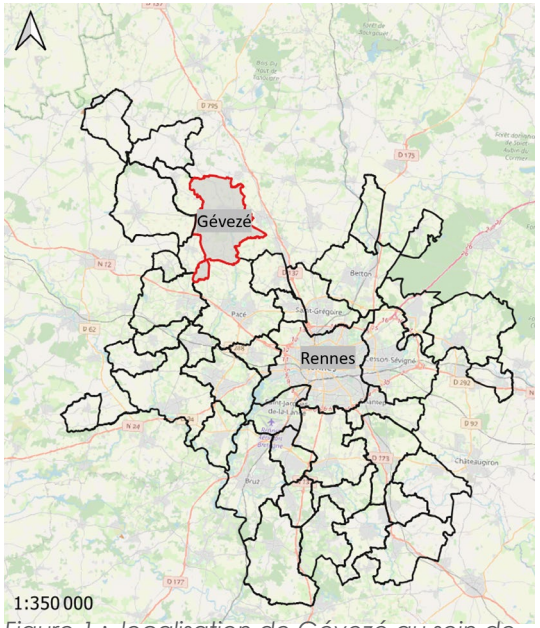


Figure 1 : localisation de Gévezé au sein de Rennes Métropole



Figure 2 : Localisation du secteur d'étude dans la commune de Gévezé

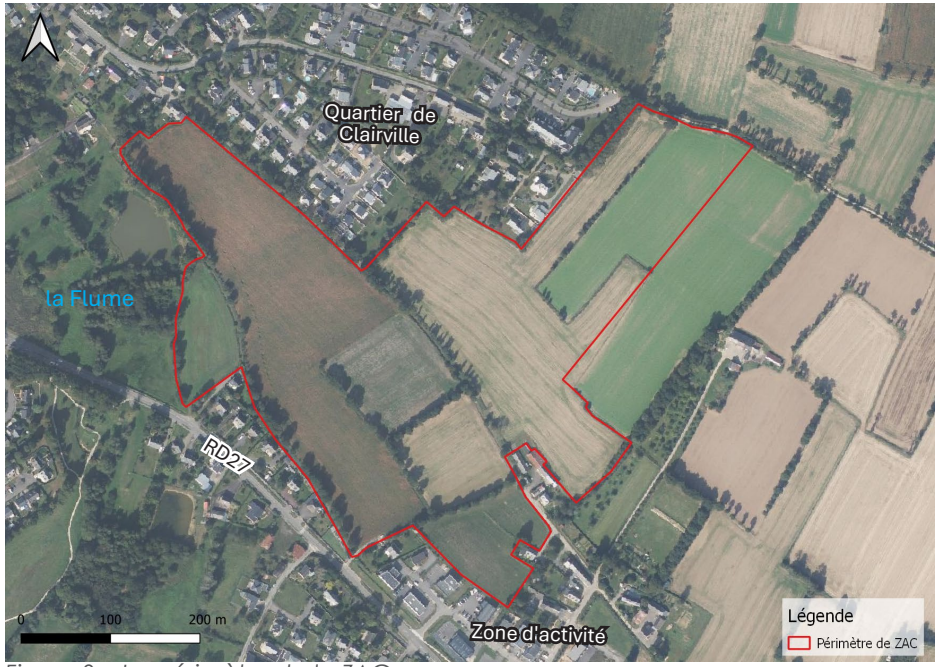


Figure 3 : Le périmètre de la ZAC

2 Présentation du projet

2.1 La maitrise d'ouvrage

Groupe Giboire

1 Place du Général Giraud

35000 Rennes

2.2 La programmation

Le périmètre de la ZAC porte sur une **superficie d'environ 17,6 hectares dont :**

- 13 ha destinés à de l'habitat (environ 465 logements), soit une densité moyenne de 35,8 logements par hectare
- 1,8 ha réservé pour des équipements, dont un nouveau centre technique municipal
- 1,1 ha pour une voie inter-quartier entre la rue Paul Gauguin et la RD 27
- 0,8 ha pour la gestion des eaux pluviales (zone non constructible) et à la biodiversité
- 0,55 correspondant à un chemin creux préservé.

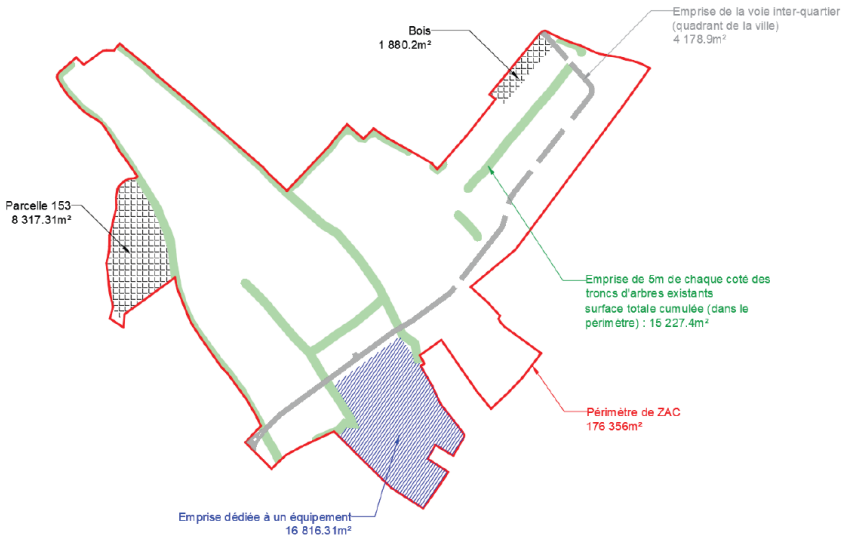


Figure 4 : Différentes emprises au sein du périmètre de la ZAC - BNR, 2025

Au total, le projet prévoit la réalisation d'environ 55 000 m^2 de surfaces de planchers (SDP) dédiés aux logements.
En matière d'habitat, l'objectif est de permettre à une population socialement diversifiée de s'installer à Gévezé.
C'est pourquoi, **diverses formes urbaines sont envisagées**, de la construction pavillonnaire au logement collectif, en passant par les formes intermédiaires et les maisons groupées. Les produits sont également variés, tant sur l'accession libre à sociale, que sur le locatif.

2.3 Le phasage

Le projet se découpe en deux tranches (voir Figure 5).

Les travaux de démarrage de la tranche 1 devraient commencer au deuxième semestre 2027. Les premiers habitants sur ce secteur seront susceptibles d'arriver vers 2030.

Tandis que les travaux de la tranche 2 commenceraient au premier semestre 2029.

Cette ZAC participera en partie au financement de la réalisation d'un rond-point au niveau de la route de la Roberie. Les travaux de ce dernier sont prévus pour mi 2027.



Figure 5 : Le phasage travaux de la ZAC

2.4 Les enjeux environnementaux

> Pour la biodiversité

Le projet prévoit une préservation des haies bocagères existantes et un renforcement de ces dernières, notamment grâce à de nombreuses plantations prévues. Le projet dédie une parcelle à la gestion pluviale mais en profite pour aménager ce secteur en faveur de la biodiversité en la rendant plus fonctionnelle (création d'un réseau de mares, aménagements en faveur de la faune, gestion diversifiée de la végétation.
Les limites séparatives dans la ZAC, reposeront sur des dispositifs perméables, favorisant les déplacements de la petite faune et l'intégration de la topographie.

> Pour l'eau

Une gestion intégrée des eaux pluviales a été définie, adaptée aux caractéristiques techniques du site. Ainsi le projet pluvial de la ZAC est basé sur un principe de rétention-infiltration à la source, sur les espaces privés et publics. Le niveau de service fixé est de gérer 40 l/m^2 imperméabilisée (40 mm) soit l'équivalent d'une pluie centennale d'une durée d'1h00.

Sur l'espace public, le projet de gestion pluviale se découpe en 20 bassins versants dans un objectif de démultiplication des ouvrages d'infiltration positionnés au plus proche du point de chute et permettre la maitrise des ruissèlements sur un site où la topographie est relativement marquée.

Sur l'espace privé, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par rétention-infiltration. Un règlement pluvial sera établi pour accompagner les porteurs de projet dans la conception de leur ouvrage pluvial.

> Pour le paysage

Les aménagements paysagers s'articuleront autour de trois axes :
- Valorisation de la trame verte et bleue
- L'intégration visuelle de la ZAC
- Des espaces publics fonctionnels et durables

> Pour le climat et l'énergie

En termes de climat et énergie, des règles spécifiques applicables aux collectifs et aux maisons individuelles ont été déclinées dans le cahier de prescriptions architecturales, Urbanistiques, paysagères et environnementales notamment en matière de sobriété, d'efficacité et de production d'énergie renouvelable.

> Pour la mobilité

Des liaisons douces (pistes cyclables, cheminements piétons) ont été réfléchies afin de favoriser l'utilisation des ces aménagements et de les connecter avec les infrastructures existantes. Un large maillage est conçu pour permettre l'irrigation fine du site, la mise en avant du patrimoine de la ville (et notamment ses chemins creux), mais aussi favoriser les trajets les plus courts vers le centre-bourg et les arrêts de bus.

Ce nouveau quartier se dessine autour d'une voie inter-quartier qui relie la rue de Rennes au quartier de Clairville. Cette voie doit permettre de délester le centre d'une partie du flux de transit. Cette voie structurante, dont le profil de chaussée a été imaginé pour accueillir tous les modes de transports (y compris les bus et engins agricoles) traversera le site du nord au sud.



Figure 6 : Plan de composition

3 Cadre réglementaire

3.1 La ZAC, objet d'un dossier de création et d'un dossier de réalisation

Un projet de ZAC se divise en deux phases :

- la phase de création : permet de définir le périmètre de l'opération, de conduire une concertation avec la population et les acteurs locaux, et d'élaborer un programme prévisionnel de constructions.
- la phase de réalisation : permet de préciser le projet (la programmation, les typologies architecturales, les caractéristiques techniques des bâtiments, les revêtements, les essences végétales,...).

La ZAC a fait l'objet d'un dossier de création entre 2019 et 2023 ayant abouti à une délibération du conseil municipal pour la création de la ZAC.

En mars 2026, un dossier de réalisation a été déposé. Il s'agit de la 2ème étape d'une ZAC nécessitant une délibération en conseil municipal.

3.2 Une évaluation environnementale comprenant une étude d'impact

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact dès la phase de création de la ZAC, conformément aux dispositions du Code de l'environnement (Article R122-2). Cette étude a permis d'identifier les principaux enjeux environnementaux du site et de définir les mesures destinées à éviter, réduire ou, lorsque cela est nécessaire, compenser les effets du projet sur l'environnement (démarche « ERC »).

Depuis cette première analyse, certaines données ont évolué ou ont nécessité des investigations complémentaires, notamment en matière de gestion de l'eau, de milieux naturels et de biodiversité, de bruit, de mobilités et de paysage.

Une actualisation de l'étude d'impact a donc été réalisée afin d'intégrer ces éléments nouveaux. Elle permet de disposer d'un document unique, actualisé et cohérent, regroupant l'ensemble des informations utiles à l'instruction du dossier et à la consultation des autorités compétentes.

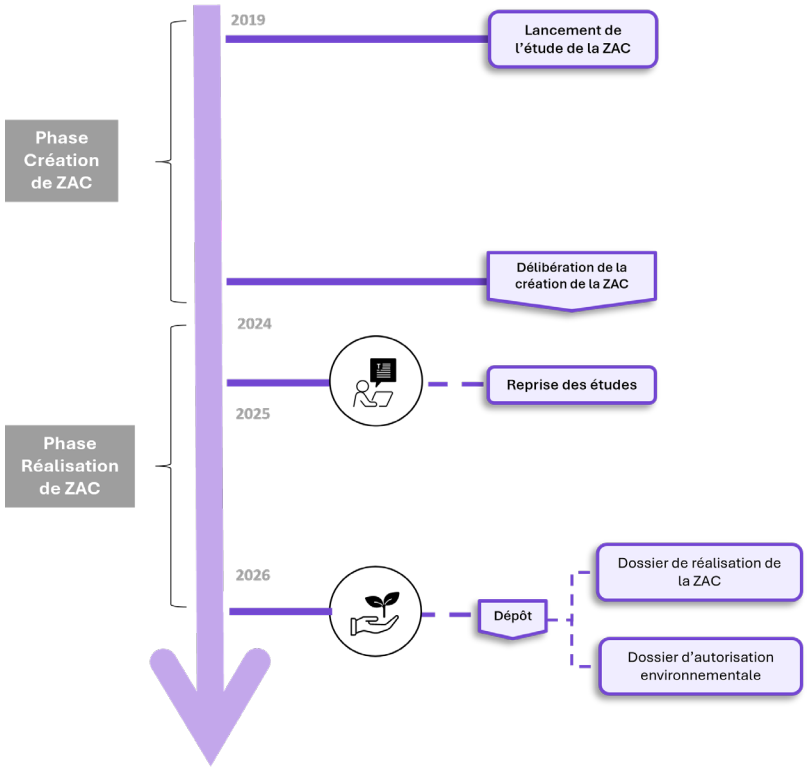


Figure 7 : Chronologie de la ZAC Gueury-la Douve

3.3 La loi sur l'eau

Le projet de ZAC Gueury - La Douve est concerné par la réglementation loi sur l'eau, retrouvée aux articles R.214-1 du Code de l'environnement et suivants (rubrique 2.1.5.0).

Le périmètre de la ZAC couvre une superficie de 17,6 hectares. Il intercepte plusieurs bassins versants amonts d'une surface totale de 20 ha.
Le périmètre d'autorisation retenu au titre de la loi sur l'eau pour la ZAC Gueury - La Douve est donc **de 37,6 ha.**

Il est de fait soumis à la procédure d'autorisation environnementale au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau, relative au rejet d'eau pluviale sur un périmètre de plus de 20 ha.

4 L'autorisation environnementale et la consultation du public

L'autorisation environnementale est une procédure réglementaire applicable aux projets susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement (eau, milieux naturels, paysages, bruit, risques, etc.). Elle a pour objectif de s'assurer que le projet respecte la réglementation en vigueur et qu'il est compatible avec les enjeux de protection de l'environnement.

Depuis octobre 2024, cette procédure a évolué dans le cadre de l'application de la loi du 23 octobre 2023 dite « Industrie verte », qui vise à simplifier et regrouper les démarches administratives.

L'autorisation environnementale constitue ainsi une procédure unique : elle intègre en une seule décision plusieurs autorisations, notamment celles relevant de la réglementation relative à l'eau ou d'autres dispositifs environnementaux. Elle permet une approche globale et cohérente de l'examen des incidences du projet sur son environnement.

> Le contenu

Le dossier d'autorisation environnementale rassemble l'ensemble des pièces nécessaires à cette vérification. Il comprend notamment :

- une description détaillée du projet / ou l'étude d'impact du projet, qui analyse les effets du projet sur l'environnement et décrit les mesures ERC ;
- des documents techniques relatifs, par exemple, à la gestion de l'eau, aux milieux naturels ou aux risques.
- des éléments graphiques et des plans

L'objectif est de permettre à l'administration, aux autorités compétentes et au public de disposer d'une information complète et transparente sur le projet et ses enjeux environnementaux.

> La procédure

Une fois le dossier constitué, il est instruit par les services de l'État, qui consultent différentes autorités (notamment environnementales). Le public est également informé et peut formuler des observations dans le cadre d'une procédure de participation.

À l'issue de cette phase d'instruction et de consultation, l'autorité compétente décide d'accorder ou non l'autorisation, éventuellement assortie de prescriptions particulières destinées à encadrer la réalisation du projet.

L'autorisation environnementale constitue ainsi une étape essentielle pour s'assurer que le projet est conçu et mis en œuvre dans le respect des enjeux environnementaux et de l'intérêt général.

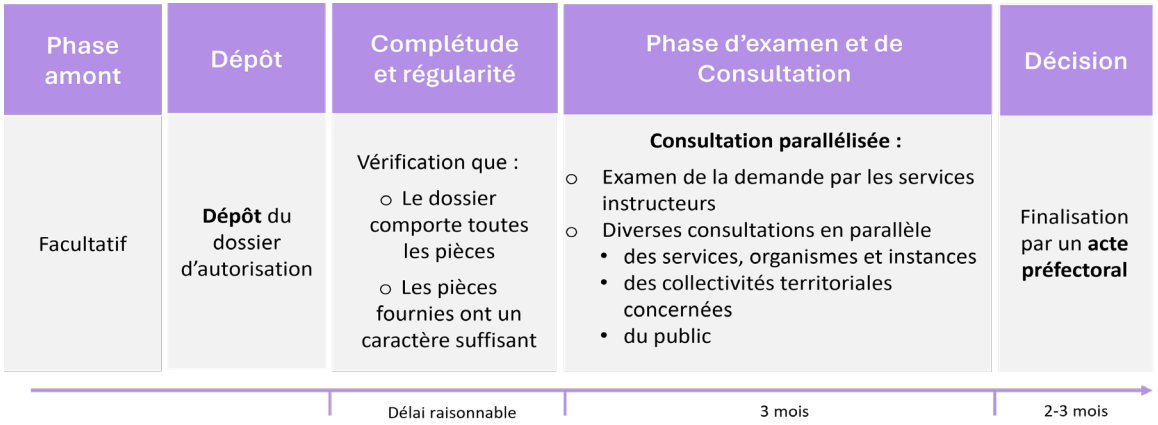


Figure 8 : Calendrier de la procédure

> La phase d'examen et de consultation

Dans le cadre de l'instruction du dossier, plusieurs consultations sont organisées de manière parallélisée. Cela signifie que différents services et autorités compétentes (services de l'État, autorités environnementales, collectivités concernées, organismes spécialisés) sont consultés en même temps que le public, afin de recueillir leurs avis dans des délais coordonnés.

Cette organisation permet d'examiner le projet de façon globale et d'assurer une instruction plus lisible et plus efficace, tout en maintenant le niveau d'exigence environnementale.

La phase de consultation commence par une réunion publique. Elle permet de présenter le projet, d'en expliquer les enjeux et d'échanger directement avec les habitants et les parties prenantes. Une réunion publique viendra également cloturer la phase d'examen et de consultation.

La durée de la consultation est de 3 mois.

Focus sur la consultation du public

La consultation du public constitue une étape essentielle de la procédure.

Elle permet à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet, de ses caractéristiques et de ses impacts environnementaux, à partir du dossier mis à disposition. Le public peut formuler des observations, poser des questions ou exprimer des remarques pendant la durée de la consultation.

L'objectif de cette consultation est double :

- garantir la transparence de l'action publique ;
- permettre la participation des citoyens au processus de décision.

Les observations recueillies sont prises en compte dans l'analyse du dossier par l'autorité compétente avant la décision finale. La consultation du public contribue ainsi à améliorer la qualité du projet et à s'assurer qu'il répond aux attentes et aux enjeux du territoire.

La maitrise d'ouvrage sera chargée d'apporter des réponses aux questionnements / remarques à travers des mémoires en réponse.