


# ZAC de Gueury La Douve

## Stade réalisation

Actualisation de
l'évaluation environnementale

Commune de Gévezé (35)

Mai 2026

# Préambule

Le présent dossier constitue l'actualisation de l'étude d'impact réalisée lors de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Gueury la Douve. Cette mise à jour est effectuée conformément aux dispositions du Code de l'environnement, et notamment aux articles L.122-1 et R.122-5, qui prévoient que l'étude d'impact doit être complétée ou révisée lorsque le projet évolue de manière significative. L'engagement de la phase de réalisation de la ZAC justifie ainsi pleinement la présente actualisation.

Cette nouvelle étape a également été l'occasion, pour la commune, de confier la concession d'aménagement de la ZAC à un opérateur dédié. À ce titre, la maîtrise d'ouvrage opérationnelle de la réalisation a été confiée à OCDL-LOCOSA Groupe Giboire, désormais responsable de la mise en œuvre du projet conformément aux engagements réglementaires environnementaux présentés au sein de la présente étude d'impact.

Le rapport reprend la structure générale du dossier initial, garantissant la continuité méthodologique entre la phase de création et la phase de réalisation. Cependant, il intègre les compléments, mises à jour de données, approfondissements et ajustements rendus nécessaires par l'avancement du projet, l'amélioration des connaissances environnementales et l'évolution du programme.

Par ailleurs, le présent document comprend également les éléments requis au titre de la "loi sur l'eau", conformément aux dispositions du Livre II, Titre Ier du Code de l'environnement. Il s'inscrit dans le cadre plus global de la procédure d'autorisation environnementale, dont relève le projet. À ce titre, l'étude d'impact actualisée et le dossier loi sur l'eau sont présentés de manière intégrée afin de répondre aux exigences réglementaires applicables.

Dans un souci de lisibilité et de cohérence, il a été fait le choix de produire un rapport unique, intégrant l'ensemble des informations nécessaires à l'analyse environnementale du projet. Cette démarche évite la superposition de documents susceptibles de contenir des données obsolètes – notamment celles exclusivement liées au stade de la création – et garantit une compréhension claire et actualisée des enjeux, en particulier dans la présentation du projet et l'analyse de ses impacts.

Le présent rapport est ainsi entièrement autoportant et se substitue à l'étude d'impact élaborée lors de la création de la ZAC.

Le projet de ZAC est implanté sur la commune de Gévezé. Il couvre une superficie de 17,6 hectares et prévoit la réalisation de 465 logements, ainsi que l'aménagement de 1,8 hectares destiné à des équipements publics.

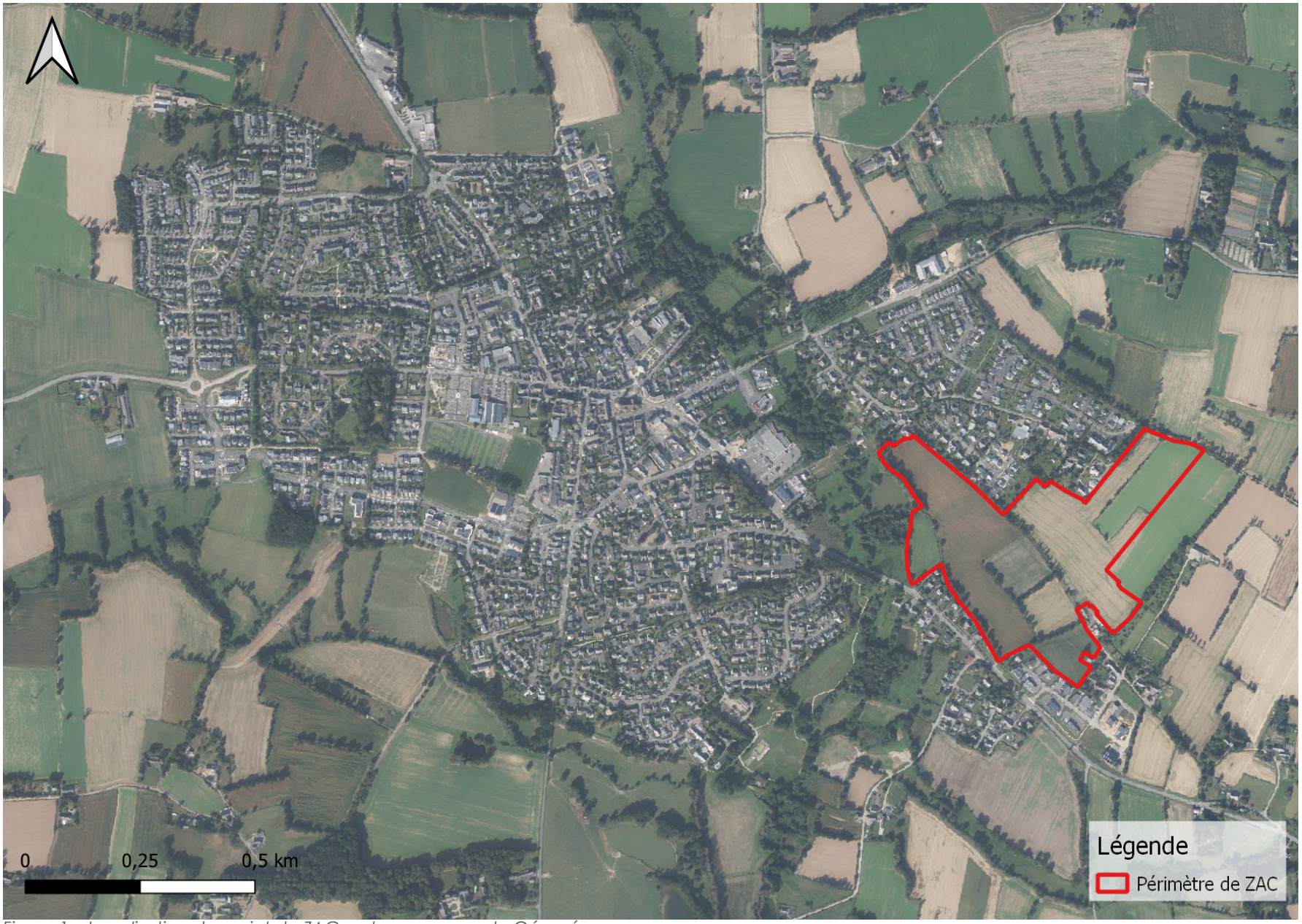



*Figure 1 : Localisation du projet de ZAC sur la commune de Gévezé*

# Table des matières


## PARTIE 1 : Contexte général et cadre réglementaire 9

### 1 Justification de l'actualisation de l'étude d'impact 10

1.1 Objet et contexte du document 10
1.2 Motifs de l'actualisation de l'étude d'impact 10
1.3 Avis rendu par l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact de création 11
1.4 Prise en compte des recommandations de l'Ae 12

### 2 Organisation et structure du rapport 16

2.1 Une évaluation environnementale 16
2.2 Une étude d'impact 16
2.3 Une autorisation environnementale 18

### 3 Le contexte réglementaire supra-communal 19

3.1 Les documents de planification urbaine 19
3.2 Les documents de planification sur l'eau 25

## PARTIE 2 Résumé non technique 26

### 1 Le contexte de l'étude 27

1.1 Un projet de ZAC 27
1.2 Localisation du projet 28
1.3 Justification du projet 29
1.4 Les scénarios de substitution 30

### 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement 31

2.1 Occupation du sol et urbanisation 31
2.2 Paysage et patrimoine 31
2.3 Cadre socio-économique et humain 31
2.4 Mobilités 31
2.5 Agriculture 32
2.6 Artificialisation des sols 32
2.7 Climat et énergie 32
2.8 Milieux naturels et biodiversité 32
2.9 Hydrologie 33
2.10 Risques, santé et cadre de vie 33
2.11 Bilan 33

### 3 Le projet de ZAC 34

3.1 Que prévoit le projet ? 34
3.2 Un projet enrichi par la concertation 36
3.3 Les conséquences du projet 38

### 4 Les mesures ERC 39

## PARTIE 3 Etat initial de l'environnement 40

### 1 Histoire et évolution de la tâche urbaine 41

### 2 La zone d'étude et l'occupation du sol 44

2.1 Gévezé : commune rurale et métropolitaine 44
2.2 Occupation du sol à l'échelle du site d'étude 45

### 3 Le paysage 48

3.1 A l'échelle de la commune 48
3.2 A l'échelle du secteur d'étude 48
3.3 Les vues sur la ville et la campagne 50

### 4 Cadre socio-économique et humain 53

### 5 Les mobilités 56

5.1 2006 : Stratégie d'aménagement du réseau viaire 56
5.2 2025 : Etat du trafic sur les principaux axes autour du site de Gueury - La Douve 56
5.3 Bilan 64

**6 L'agriculture 65**

6.1 Le contexte brétilien 65
6.2 Le contexte métropolitain 65
6.3 Le diagnostic agricole lié au projet de ZAC Gueury - La Douve 66

**7 Artificialisation des sols 71**

7.1 Le contexte général 71
7.4 Evolution de l'artificialisation de Gévezé 73
7.5 Étude du potentiel de renouvellement urbain et de densification 73

**8 Le climat 75**

8.1 Le changement climatique 75
8.2 Le climat de Gévezé 76
8.3 Des enjeux à intégrer au projet urbain de Gueury - La Douve 78

**9 Le contexte énergétique 79**

9.1 Le PLUI de Rennes Métropole 79
9.2 Le PLH – NF Habitat HQE Territorialisé 79
9.3 Étude des gisements ENR sur la ZAC 80

**10 Topographie 82**

10.1 Le site de Gueury - La Douve 82

**11 Géologie et pédologie 84**

11.1 Géologie 84
11.2 Pédologie 84

**12 Hydrologie 86**

12.1 Cours d'eau de la Flume 86
12.2 Hydrométrie de la Flume 86
12.3 Qualité du cours d'eau de la Flume 87
12.4 Projet stratégique sur le bassin versant de la Flume 88
12.5 Les enjeux propres au site de Gueury - La Douve 88

**13 Hydraulique 89**

13.1 Données eaux pluviales 89
13.2 Le fonctionnement hydraulique du site et ses abords 91
13.3 La perméabilité du sol 96

**14 L'eau potable et les eaux usées 97**

14.1 Eau potable 97
14.2 Eaux usées 97

**15 Inventaire des zones humides 100**

15.1 Définition 100
15.2 Inventaires zones humides 100

**16 Les milieux naturels dans l'environnement du secteur Gueury- La Douve 105**

16.1 Zonages du patrimoine naturel 105
16.2 Interdépendances du site projet aux zonages localisés à proximité 105
16.3 Les continuités écologiques 110
16.4 Analyse bibliographique 111
16.5 Etat initial de la flore et des végétations 111
16.6 Etat initial de la faune 116
16.7 Définition des enjeux de conservation des habitats d'espèces protégées du site 125
16.8 Définition du niveau d'enjeu local de conservation des habitats de l'aire d'étude pour le bon accomplissement du cycle de vie des espèces patrimoniales et/ou protégées utilisatrices du site 128

**17 Les aléas naturels et technologiques 131**

17.1 Retrait-gonflement des argiles 131
17.2 La sismiscité 131
17.3 Le radon 131
17.4 La pollution de sol 132
17.5 Les inondations 132
17.6 Remontée de nappes 134

**18 La santé 136**

18.1 L'enjeu des nuisances acoustiques 136

18.2 L'enjeu de la qualité de l'air 142

**19 Perspectives d'évolution de l'environnement 148**

19.1 Synthèse de l'état initial 148
19.2 En l'absence du projet 148
19.3 En présence d'un projet différent 149
19.4 Rappel des atouts du projet 150

**PARTIE 4 : Le projet 151**

**1 Justification de la ZAC 152**

1.1 Contexte réglementaire et besoins identifiés 152
1.2 Analyse des alternatives et choix de l'outil opérationnel 152
1.3 Justification du choix du site de Gueury – La Douve 153
1.4 Optimisation du périmètre 153

**2 La démarche de concertation 155**

2.1 Rappel de la concertation en phase création 155
2.2 La concertation en phase réalisation 155

**3 Les principes généraux de la ZAC 156**

3.1 Le périmètre de ZAC 156
3.2 La densité de la ZAC 157
3.3 La programmation globale de la ZAC 157
3.4 Le phasage du projet 161
3.5 Les principes paysagers 163
3.6 Une gestion des limites, perméable à la biodiversité 169
3.7 La mobilité au sein de la ZAC 170
3.8 Planification de la gestion pluviale 176
3.9 Les plans réseaux 187
3.10 L'énergie 195
3.11 L'acoustique 200

**4 Les intentions par secteur 201**

4.1 Secteur des "Terrasses" 201
4.2 Secteur des « Chambres vertes » 207
4.3 Secteur du « Corridor habité » 210
4.4 Secteur de la « Lisière agricole » 213
4.5 Bilan 214

**PARTIE 5 : Incidences environnementales et séquence ERC 215**

**1 La séquence ERC(A) 216**

**2 L'évolution des mesures depuis le stade création 218**

2.1 Présentation de l'évolution des mesures 218

**3 Mesures générales 222**

3.1 En phase chantier 222
3.2 En phase fonctionnement 225

**4 Incidences et mesures en matière de gestion pluviale 226**

4.1 Rappel de l'état initial 226
4.2 Rappel de la stratégie pluviale 226
4.3 Les incidences sur la gestion pluviale 227
4.4 Les mesures de gestion pluviale 229

**5 Incidences et mesures relatives à l'eau potable 234**

5.1 Estimation de la consommation d'eau potable sur la commune 234
5.2 Estimation des besoins en eau de la ZAC 234
5.3 Evolution des consommations d'eau potable à l'échelle du Bassin rennais et des capacités de production 235
5.4 Ce que prévoit le projet 236
5.5 Mesures relatives à la consommation et à la ressource en eau potable 236

**6 Incidences et mesures relatives aux eaux usées 237**

6.1 Enjeux d'assainissement des eaux usées à l'échelle métropolitaine 237
6.2 Raccordement de la ZAC au réseau d'assainissement eaux usées 237

6.3 Estimation des besoins en matière d'assainissement des eaux usées au regard de la ZAC 237

**7 Incidences et mesures relatives à la biodiversité et aux continuités écologiques 238**

7.1 Synthèse de l'état initial 238
7.2 L'intégration des milieux naturels au sein du projet 238
7.3 Méthode d'évaluation des impacts sur la biodiversité 239
7.4 Les mesures d'atténuation (évitement et réduction) 242
7.5 Les mesures d'accompagnement 248

**8 Incidences et mesures relatives aux zones humides 255**

8.1 Etat initial 255
8.2 Les impacts de la ZAC sur les zones humides 255
8.3 Les mesures en phase chantier 255

**9 Incidences et mesures relatives à la topographie 256**

9.1 Etat initial 256
9.2 La topographie au sein du projet 256
9.3 Les impacts et mesures du projet 258

**10 Incidences et mesures relatives au paysage et au patrimoine 259**

10.1 Etat initial 259
10.2 La prise en compte du paysage et patrimoine dans le projet 259
10.3 Incidences négatives 259
10.4 Incidences positives 259
10.5 Mesure ERC 260

**11 Incidences et mesures relatives à l'occupation du sol et à l'agriculture 261**

11.1 Etat initial 261
11.2 La prise en compte de l'enjeu agricole et foncier dans le projet 261
11.3 Les impacts du projet 262
11.4 La mesure de compensation 262

**12 Incidences et mesures relatives au climat et à l'énergie 265**

12.1 Etat initial 265
12.2 L'intégration de l'enjeu dans le projet 265
12.3 Les impacts et mesures 265

**13 Incidences et mesures relatives aux mobilités 266**

13.1 Etat initial 266
13.2 Incidences de la ZAC sur la mobilité 266
13.3 Les mesures intégrées au projet de ZAC 270
13.4 Les mesures d'accompagnement (MA) 270

**14 Incidences et mesures relatives à la santé publique 272**

14.1 La santé, au coeur de toutes les thématiques environnementales 272
14.2 Les interactions entre le projet et ses effets potentiels sur la santé 272
14.3 Le cas de la ZAC Gueury - La Douve 273

**PARTIE 6 : Scénarios de substitution envisagés 275**

**1 Scénarios étudiés pour délimiter le périmètre de la ZAC 276**

**2 Scénarios étudiés relatifs à la liaison interquartier 277**

2.1 Au stade création de ZAC 277
2.2 Au stade réalisation de ZAC 279

**PARTIE 7 Incidences cumulées 280**

**1 Cumul des incidences avec d'autres projets**

**existants** **281**

1.1 Effets cumulés 281
1.2 Projets considérés 281

**PARTIE 8 Les intervenants** **285**

1.1 Liste des personnes publiques ayant contribué au projet 286
1.2 Rennes Métropole 286
1.3 Organisation du groupement d'étude 286
1.4 Les intervenants extérieurs au groupement 286

**PARTIE 9 : Les annexes** **287**

# PARTIE 1 : Contexte général et cadre réglementaire

# 1 Justification de l'actualisation de l'étude d'impact

## 1.1 Objet et contexte du document

La ZAC de Gueury la Douve s'inscrit dans la politique de développement urbain de la commune de Gévezé, visant à répondre à des besoins en logements, en équipements publics et en espaces publics. Le projet a été conçu dans le respect des orientations du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole, des documents de planification supra-communaux et, plus largement, des différentes réglementaions qui s'imposent, notamment la réglementation environnementale.

Le présent document constitue l'actualisation de l'étude d'impact de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Gueury la Douve, réalisée au stade de la création en 2023-2024.

En effet, le projet a initialement été soumis à une étude d'impact au stade de la création de la ZAC, conformément aux obligations prévues par le Code de l'environnement.

L'article R.122-2 du Code de l'environnement prévoit en effet que les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à cet article, font l'objet d'une évaluation environnementale, « de façon systématique, ou après un examen au cas par cas », en application du II de l'article L.122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

Ce projet de ZAC relève de la rubrique 39 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement - Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha. Le projet de ZAC est donc soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale (et donc d'une étude d'impact) de manière systématique.

Cette étude menée au stade de la création a permis d'évaluer les impacts potentiels du projet sur l'environnement, d'identifier les mesures nécessaires pour les éviter, les réduire ou les compenser, et a donné lieu à un avis de l'Autorité environnementale.

L'actualisation répond aux exigences réglementaires prévues par les articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'environnement, qui imposent d'actualiser l'évaluation environnementale lorsque le projet évolue ou que de nouveaux enjeux environnementaux sont identifiés.

Depuis la création de la ZAC, le projet a évolué vers sa phase de réalisation, impliquant des précisions et ajustements quant au programme. Cette étape a été l'occasion pour la commune de confier la concession de la ZAC à l'aménageur Giboire, responsable de la présente actualisation de l'étude d'impact.

La présente actualisation permet donc de :

- intégrer les modifications et ajustements liés à la réalisation
- actualiser les données environnementales
- présenter le projet dans sa version plus opérationnelle, intégrant les obligations de la loi sur l'eau et de la procédure d'autorisation environnementale ;
- actualiser et préciser les mesures déjà définies lors de la création de la ZAC.

## 1.2 Motifs de l'actualisation de l'étude d'impact

L'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC de Gueury la Douve répond à plusieurs objectifs complémentaires, à la fois techniques, réglementaires et opérationnels.

### 1.2.1 Conformité réglementaire

Selon les articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'environnement, une étude d'impact doit être complétée ou révisée lorsqu'un projet évolue de manière significative. Le présent document permet ainsi de respecter cette obligation, en actualisant les évaluations initiales et en intégrant les nouveaux éléments relatifs au projet.

### 1.2.2 Prise en compte de l'avancement opérationnel

Depuis l'étude d'impact initiale, le projet est entré dans sa phase de réalisation, incluant :

- la définition précise du programme et du phasage des travaux ;
- l'intégration plus précise des enjeux environnementaux identifiés au stade de la création.

Cette évolution justifie une mise à jour de l'évaluation environnementale du projet et des mesures ERC.

### 1.2.3 Actualisation des données

Certaines données utilisées lors de l'étude initiale peuvent avoir évolué ou nécessité des compléments de relevés et analyses (gestion de l'eau, milieux naturels - biodiversité, bruit, mobilité, paysage..). L'actualisation permet de disposer d'un état initial et d'une évaluation d'impacts cohérents avec la situation réelle du site et du projet.

### 1.2.4 Intégration des exigences spécifiques et procédures connexes

Le projet intègre désormais les éléments du dossier loi sur l'eau et s'inscrit dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale. L'actualisation permet de produire un rapport unique et cohérent, regroupant toutes les informations nécessaires pour la consultation des autorités compétentes.

En résumé, cette actualisation constitue l'étude d'impact de référence pour le projet de ZAC de Geury la Douve.

## 1.3 Avis rendu par l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact de création

La MRAe Bretagne a été saisie par la commune de Gévezé dans le cadre de la procédure de création de la ZAC Gueury la Douve. La saisine a été réceptionnée le 27/06/2023. L'avis de l'Autorité Environnementale a été rendu le 24/08/2023 (cf. annexe 1).

L'avis, ainsi que le mémoire en réponse à ce dernier, a été joint à la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) organisée du 18 décembre 2023 au 17 janvier 2024, conformément aux articles L.122-1-1 et R.122-13 du code de l'environnement.

Dans son avis, la MRAe souligne cinq catégories d'enjeux prioritaires et formalise des recommandations pour chacune d'entre-elles. Ces éléments sont présentés synthétiquement ci-dessous :

**Sols, milieux naturels et biodiversité :**

- consommation de terres agricoles : Le projet limite l'artificialisation (35 logements/ha ; 55 % non artificialisé). L'évaluation doit mieux justifier la consommation de 16,8 ha de terres agricoles.
- présence d'un bocage à préserver : L'absence de cartographie des haies/arbre à supprimer empêche une évaluation fine de l'impact sur la faune.
- espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères...) : Des inventaires supplémentaires seront nécessaires avant chaque tranche de travaux

**Gestion de l'eau :**

- préservation de la Flume et des zones humides en aval
- maîtrise des rejets pluviaux et des risques d'inondation : La gestion pluviale doit être précisée (localisation, dimensionnement des noues et bassins). Les rejets devront être limités à 3 l/s/ha, conformément au SAGE Vilaine.
- capacité de la station d'épuration de La Mézière 2. La station d'épuration doit démontrer sa capacité à absorber les nouveaux flux sans dégrader la Flume.

**Mobilités et nuisances associées :**

- augmentation du trafic sur la RD27 déjà saturée,
- nécessité de favoriser les mobilités alternatives.
- le projet risque d'accroître fortement le trafic (jusqu'à +1 930 v/j sur la RD27).

*L'étude doit mieux analyser la capacité des transports en commun, les reports modaux possibles et les émissions de gaz à effet de serre liées.*

**Qualité paysagère :**

- intégration dans un secteur en transition entre bourg et espaces agricoles.
- manque de photomontages et de vues permettant d'apprécier les impacts visuels.
- la conception architecturale devra intégrer les contraintes topographiques et l'environnement bâti existant.

**Contribution au changement climatique :**

- consommations d'énergie et potentiel en énergies renouvelables.

*Le projet vise une forte part d'énergies renouvelables (≥70 % des besoins thermiques). La MRAe demande de quantifier les économies d'énergie et les gains en émissions évitées.*

L'Autorité environnementale reconnaît une intention environnementale réelle, notamment concernant :

- la préservation de la continuité bocagère,
- la gestion intégrée des eaux pluviales,
- la volonté d'un urbanisme économe en énergie.

Cependant, l'autorité environnementale estime que l'étude d'impact n'apporte pas encore suffisamment de garanties sur :

- la compatibilité avec les capacités d'équipements (eau potable, assainissement, mobilités),
- la protection des zones humides et de la Flume,
- la gestion des effets cumulés,
- la qualité architecturale et paysagère.

L'autorité environnementale conclut ainsi à la nécessité de compléter l'étude d'impact au stade de la réalisation de la ZAC.

## 1.4 Prise en compte des recommandations de l'Ae

Conformément aux articles L. 122-1 V et VI du Code de l'environnement, l'avis de la MRAe fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage. Le mémoire en réponse, mis à disposition lors de la PPVE, est annexé au présent document (annexe 1). Il permet de rappeler les différents

engagements de la collectivité au stade création et fixe la feuille de route de l'aménageur pour le stade de réalisation.

La présente partie présente une synthèse du mémoire en réponse, organisé par grandes thématiques, en distinguant ce qui a été complété au sein du mémoire et ce qui a été fixé comme engagement au stade de la réalisation.

Cette synthèse permet de mieux cerner les éléments de la présente actualisation.

### 1.4.1 Présentation du projet et justification

**::: Synthèse de la réponse au sein du mémoire en réponse :**

> Justification du projet : La commune rappelle que la ZAC s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé, en cohérence avec l'étude JAM-Allégret (2006-2008) et le PLUi.

Le projet est justifié par :

- La nécessité de répondre à la croissance démographique (67 logements/an prévus, dont 42-45 dans la ZAC).
- La continuité urbaine avec les quartiers existants et la desserte par les transports en commun (ligne 68).
- La volonté de densifier (35 logts/ha) et de limiter l'étalement urbain, conformément au SCoT et au ZAN.

> Justification du secteur d'implantation :

Le choix du site « Gueury-La Douve » est argumenté par :

- Son inscription dans le phasage urbain défini depuis 2005 (après les secteurs Ouest et Centre).
- La présence d'une « dent creuse » entre quartiers existants, favorisant la continuité urbaine et les liaisons douces.
- La proximité des transports en commun et la faisabilité technique (contrairement au secteur Nord, abandonné pour des raisons environnementales et réglementaires).

**::: Engagements pour la phase de réalisation**

> Phasage et programmation détaillée :

Le phasage opérationnel et la temporalité des travaux ne seront précisés qu'en phase de réalisation, en fonction des projets concrets et des études complémentaires.

### 1.4.2 Qualité de l'évaluation environnementale

**::: Engagements pour la phase de réalisation :**

> La forme du rapport : La commune reconnaît la nécessité d'améliorer la clarté et l'accessibilité du dossier pour le grand public (glossaire, résumé non-technique allégé) et s'engage à améliorer cet aspect lors de l'actualisation de l'étude d'impact au stade de la réalisation.

> Hydrogéologie : Une étude est prévue en décembre 2023 pour localiser les nappes et adapter les aménagements. L'actualisation de l'étude d'impact au stade réalisation présentera les résultats de ladite étude.
Des essais de perméabilité sur l'ensemble du site ainsi qu'une étude hydrogéologique ont été réalisés afin de comprendre les liens entre le site d'étude, les nappes et la Flume. Les résultats de ces études permettront d'affiner le projet urbain mais également les mesures ERC.

> Incidences cumulées : L'analyse sera approfondie en phase de réalisation, avec une actualisation de l'étude d'impact.

> Mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) : Les mesures restent générales à ce stade et seront détaillées en phase de réalisation, avec des objectifs quantifiés (eaux pluviales, nuisances sonores, qualité de l'air, etc.).

## 1.4.3 Prise en compte de l'environnement

### ::: Synthèse de la réponse au sein du mémoire en réponse :

**> Préservation des sols et biodiversité :**

- Le projet s'inscrit dans une logique de sobriété foncière (65% du potentiel maximal du SCoT).
- Le maillage bocager et les continuités écologiques sont intégrés dans le parti pris paysager (haies, ragosses, corridors écologiques).

Lors de la phase de réalisation, il est apparu que le projet nécessitait l'intégration de la parcelle AI153 afin d'assurer la gestion des eaux pluviales de la ZAC. Cette parcelle étant finalement mobilisée dans le périmètre du projet, le porteur de projet a fait le choix d'accompagner cet usage par des aménagements visant à améliorer la qualité environnementale du secteur, situé à proximité de la Flume.

Des actions de renaturation ont ainsi été mises en œuvre afin de renforcer les fonctionnalités écologiques des milieux naturels présents, au-delà des mesures prévues dans la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Ces interventions, indépendantes de toute obligation réglementaire au titre de la séquence ERC, contribuent à l'amélioration du cadre environnemental du site et à la qualité des espaces proposés dans le cadre du projet.

**> Gestion des eaux :**

Les noues et les revêtements poreux sont prévus pour favoriser l'infiltration et limiter l'imperméabilisation.

La capacité de la station d'épuration est jugée suffisante (41% de la charge hydraulique, 51% de la charge organique en 2022).

Par ailleurs, Rennes Métropole prévoit des travaux sur le poste de refoulement sur lequel la ZAC viendra se raccorder.

**> Mobilités :**

Le projet prévoit une liaison inter-quartiers pour délester la RD 27 et un giratoire pour sécuriser l'entrée/sortie de la ZAC.

La ligne 68 de bus est également renforcée (34 rotations/jour).

**> Qualité paysagère :**

Le parti pris paysager repose sur l'intégration du bocage, la préservation des vues sur le clocher et la création de séquences paysagères en lien avec la gestion pluviale. Des croquis d'ambiance et des axonométries illustrent les intentions.

Enfin, les engagements pris en matière de préservation et amélioration de la trame bocagère doivent eux aussi être précisés au stade réalisation. Si les haies à améliorer et les nouvelles haies à planter ont été identifiées au stade création, il s'agira d'établir un programme de plantations ainsi qu'un plan de gestion à long terme et les modalités de sa mise en œuvre.

### ::: Engagements pour la phase de réalisation :

**> Étude technique approfondie :**

- Acoustique : Une étude sera menée pour identifier les « points noirs » et proposer des mesures correctives.

**> Énergies renouvelables :**

Le potentiel solaire, bois-énergie et pompes à chaleur sera précisé, avec une estimation des gains énergétiques et des émissions de GES évitées. Les indicateurs de suivi seront définis en phase de réalisation.

Concernant les ambitions en matière de sobriété énergétique, ces dernières seront également précisées en phase de réalisation, la commune de Gévezé s'étant engagée à poursuivre l'accompagnement par un bureau d'études spécialisé en phase opérationnelle de la ZAC.

> Suivi post-aménagement :

Un suivi écologique et paysager sera mis en place après les travaux pour évaluer l'efficacité des mesures et ajuster si nécessaire.

### 1.4.4 Équipements et services publics

**::: Synthèse de la réponse au sein du mémoire en réponse :**

> Justification des capacités :

- Scolaire : Malgré la baisse des effectifs (-20% à -25% des naissances en 2023), la commune anticipe la rénovation de classes et l'agrandissement du CLSH si nécessaire.
- Sportifs et associatifs : 4 salles de sport, 3 terrains de football, un futur complexe tennis, et plusieurs salles polyvalentes sont disponibles.
- Santé et sécurité : Maison médicale (10 médecins), centre de secours (45 sapeurs-pompiers), police municipale, future brigade de gendarmerie.
- Commerces et services : 5 nouvelles cellules commerciales prévues, mairie en cours d'agrandissement, ateliers communaux regroupés.

**::: Engagements pour la phase de réalisation :**

> Adaptation fine des équipements :

L'actualisation de l'étude d'impact en phase de réalisation précisera les besoins en équipements publics et leur programmation.

**Conclusion**

Le mémoire en réponse de la commune de Gévezé montre une volonté de transparence et d'anticipation, tout en soulignant que de nombreuses précisions ne pourront être apportées qu'en phase de réalisation. La commune s'engage à intégrer les remarques de la MRAE et à actualiser son étude d'impact en conséquence, avec une attention particulière portée sur :

- L'environnement (biodiversité, sols, eaux, climat)
- La qualité de vie (nuisances, paysages, mobilités)
- La cohérence urbaine (équipements, densification, mixité sociale)

# 2 Organisation et structure du rapport

Afin de garantir une lecture claire, cohérente et pleinement autoportante, l'ensemble des informations a été rassemblé dans un rapport unique. Cette démarche permet d'éviter la juxtaposition de données obsolètes et d'élaborer un document unique pour l'évaluation environnementale de la ZAC de Gueury la Douve à son stade de réalisation.

Le présent rapport d'actualisation de l'étude d'impact reprend ainsi la structure et les exigences définies par le Code de l'environnement. Au-delà de la production d'un document consolidé, la démarche menée lors de cette actualisation est restée fidèle à celle de la phase de création : une évaluation continue et itérative du projet au regard des enjeux environnementaux.

Tout d'abord, l'actualisation de l'étude d'impact répond aux mêmes exigences réglementaires, et méthodologiques dès lors, que toute évaluation environnementale.

## 2.1 Une évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, et ce, dès les phases amont des réflexions. Elle sert à éclairer à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Le rapport présentant la démarche d'évaluation environnementale, comprenant les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les impacts (démarche ERC), est appelé « étude d'impact ».

La démarche d'évaluation environnementale d'un projet est donc constituée de :

- L'élaboration d'une étude d'impact par le maître d'ouvrage ; elle permet d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement
- La réalisation des consultations prévues, notamment celle de l'Autorité environnementale et des collectivités territoriales concernées et la consultation du public ;
- L'examen par l'autorité compétente pour autoriser le projet de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.

L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet.

Le stade de la réalisation de la ZAC s'est inscrit dans ce processus et le présent rapport d'étude d'impact rend compte de cette évaluation itérative.

## 2.2 Une étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact est détaillé aux articles L.122-1, et suivants, et R.122-5 du Code de l'environnement. Une actualisation répond à ces mêmes critères, dans le repect de la proportionnalité exposé dans le même article.

### 2.2.1 L'état initial de l'environnement

Lors du dossier de création, l'état initial avait été rédigé selon une approche globale. Pour le dossier de réalisation, seuls les éléments nécessaires et utiles à la compréhension du contexte ont été conservés. L'ensemble des informations demeure consultable dans le dossier de création.

Certaines parties ont toutefois été actualisées. les modifications apportées sont précisées au début de chaque thématique, comme :

- la biodiversité : des inventaires complets ont été à nouveau menés en 2025 afin de s'assurer des enjeux à prendre en compte et d'appliquer avec précision une logique d'évitement.
- la mobilité : une nouvelle étude a été réalisée en 2025 avec la réalisation de comptages directionnels et de flux et une analyse des flux générés par le projet
- l'acoustique : une étude est réalisée en 2026 pour évaluer les impacts du projet sur le confort acoustique des futurs habitans et riverains
- la gestion des eaux pluviales : les principes de gestion pluviale ont été précisés suite au travail plus fin du plan du projet.

A noter : Certaines cartographies présentées dans l'état initial du présent rapport sont issues du dossier de création. Toutefois, le périmètre ayant évolué entre le dossier de création et le dossier de réalisation, la parcelle AI 153 n'apparaît pas systématiquement intégrée au périmètre de ZAC. Cette parcelle est néanmoins visible sur les cartographies.

### 2.2.2 La présentation du projet

La présentation du projet au sein du rapport d'étude d'impact actualisé a été entièrement reprise afin de garantir une description claire, cohérente et pleinement conforme à l'état d'avancement actuel de l'opération

Cette réécriture complète permet de disposer d'une vision actualisée du projet, intégrant l'ensemble des précisions et ajustements programmatiques intervenus depuis la phase de création.

### 2.2.3 L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables

L'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme dispose : « Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet : 1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. »

Cette étude a été réalisée au stade création par le groupement réunissant le Bureau d'études VALOEN et l'ALEC du Pays de Rennes, en 2021-2022. Elle a été mise à jour pour le dossier de réalisation et apporte en complément des prescriptions.

### 2.2.4 L'étude d'optimisation de la densité des constructions

L'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme dispose également : « Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet : 2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. »

Le choix de la densité est expliquée dans l'étude d'impact.

### 2.2.5 La séquence ERC

La séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) a été entièrement actualisée afin de tenir compte de l'évolution du projet depuis la phase de création de la ZAC.

Les mesures annoncées au stade de création qui sont désormais intégrées de façon structurelle au projet, y sont clairement précisées. D'autres mesures ERC initialement prévues ont été réaffirmées lorsque leur pertinence et leur efficacité ont été confirmées, tandis que certaines ont été corrigées pour mieux répondre aux enjeux environnementaux identifiés. De nouvelles mesures ont également été définies à la lumière des précisions programmatiques apportées au projet, permettant d'adapter la séquence ERC aux caractéristiques actualisées de l'aménagement.

En conséquence, la partie de l'étude d'impact consacrée à cette séquence a été entièrement revue, mise à jour et réorganisée afin d'assurer une cohérence optimale et une prise en compte exhaustive des enjeux.

## 2.3 Une autorisation environnementale

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.

« 2.1.5.0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D). »

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 de Gueury - La Douve est donc **de 37,6 ha.**
Il est de fait concerné par la rubrique 2.1.5.0 au titre de la gestion des eaux pluviales en procédure d'autorisation.

# 3 Le contexte réglementaire supra-communal

## 3.1 Les documents de planification urbaine

Le projet de ZAC s'inscrit dans un cadre réglementaire supra-communal comprenant différents documents à prendre en compte dans l'élaboration du projet.

### 3.1.1 Le SRADDET

Le 28 novembre 2019, la Région Bretagne a voté son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des Territoires : le SRADDET.

Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Energie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les 38 objectifs de la Breizh COP), le SRADDET pose 26 règles.

### 3.1.2 Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est élaboré conjointement par la Région et l'Etat, en association avec un comité régional « trame verte et bleue ». Ce document vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour les espèces animales et végétales, sur l'ensemble du territoire et enrayer le déclin de la biodiversité.

La commune de Gévezé se situe dans le grand ensemble de perméabilité n° 26 intitulé « Le bassin de Rennes » qui est caractérisé par un niveau de connexion des milieux naturels très faible.

L'objectif assigné par le SRCE est de « restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels dans un contexte de forte pression urbaine ».

### 3.1.3 Le SCoT

Les S.Co.T. (Schéma de cohérence territorial) sont des documents de planification qui visent à assurer la cohérence des politiques territoriales à la bonne échelle, celle du bassin de vie, ce qui permet de prendre en compte les enjeux de fonctionnement des bassins d'emploi et d'habitat et les logiques de déplacement.

La commune de Gévezé, qui est inscrite dans le périmètre de Rennes Métropole, est couverte par le SCoT du Pays de Rennes.

Il a été approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 22 octobre 2019.

Le SCoT actuel du Pays de Rennes vise 3 ambitions principales, à l'horizon 2030 : promouvoir le développement de la « ville archipel », « favoriser un développement assumé, soutenable et sobre » et « faire du Pays de Rennes un Pays dynamique avec une capitale régionale, moteur pour la région Bretagne.

Dans le cadre de l'application de la Loi Climat et Résilience, le SCoT du Pays de Rennes a l'obligation d'évoluer au 21 août 2026 afin d'intégrer au mieux l'objectif et la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

La révision du document a été engagée par délibération du Comité syndicale du Syndicat mixte du Pays de Rennes en novembre 2022.

Cette révision doit notamment permettre de « réinterroger le projet du territoire au regard des enjeux climatiques et des questions de ressources et de vulnérabilité qui s'imposent ».

A ce jour, toutefois, la ZAC de Gueury - La Douve doit prendre en compte les objectifs du SCoT actuel, tout en adoptant les prescriptions nouvelles im-

posées par la réglementation, en particulier l'objectif d'absence d'artificialisation nette. Cet objectif, comme nous le développerons dans les parties « Etat initial » et « Incidences et mesures ERC » a fait l'objet de nombreux échanges avec Rennes Métropole et d'une mise en oeuvre d'une démarche d'évitement et de réduction dans le cadre de la définition du périmètre de la ZAC.

Le SCoT du Pays de Rennes définit Gévezé comme un « pôle de proximité » au sein de l'armature urbaine de la métropole, organisée selon le principe de la « ville archipel » et de la « ville des proximités ». À ce titre, la commune doit accompagner sa croissance démographique en développant une offre de logements diversifiée, y compris sociaux, tout en préservant ses espaces naturels et agricoles. Elle doit également maintenir et renforcer ses services, commerces, équipements et espaces publics afin de répondre aux besoins quotidiens de ses habitants et d'assurer un équilibre démographique indispensable au fonctionnement des équipements scolaires et sociaux.

Inscrite en entrée nord-ouest de Rennes Métropole, à proximité de l'axe Rennes – Saint-Malo, Gévezé bénéficie d'un potentiel urbanisable maximal de 40 hectares fixé par le DOO du SCoT, destiné à accueillir de nouveaux logements, équipements et activités à l'horizon 2030. Ce potentiel n'intègre pas les hameaux existants ni les parcs et coulées vertes nécessaires aux extensions.

Le territoire communal est également concerné par les Grands Ensembles Naturels (GEN) et les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE), identifiés pour préserver la fonctionnalité écologique et les continuités naturelles. La future ZAC de Gueury – La Douve se situe ainsi à proximité immédiate de MNIE inscrits dans la vallée de la Flume. Par ailleurs, le Champ Urbain de Cornillère, situé au sud et à l'est du projet, constitue une limite agricole destinée à organiser et contenir le développement urbain.

Si Gévezé n'est pas directement incluse dans un des 13 sites stratégiques d'aménagement du SCoT, elle se situe toutefois en proximité du site stratégique de la Route de Saint-Malo, qui concerne notamment la commune voisine de La Mézière.

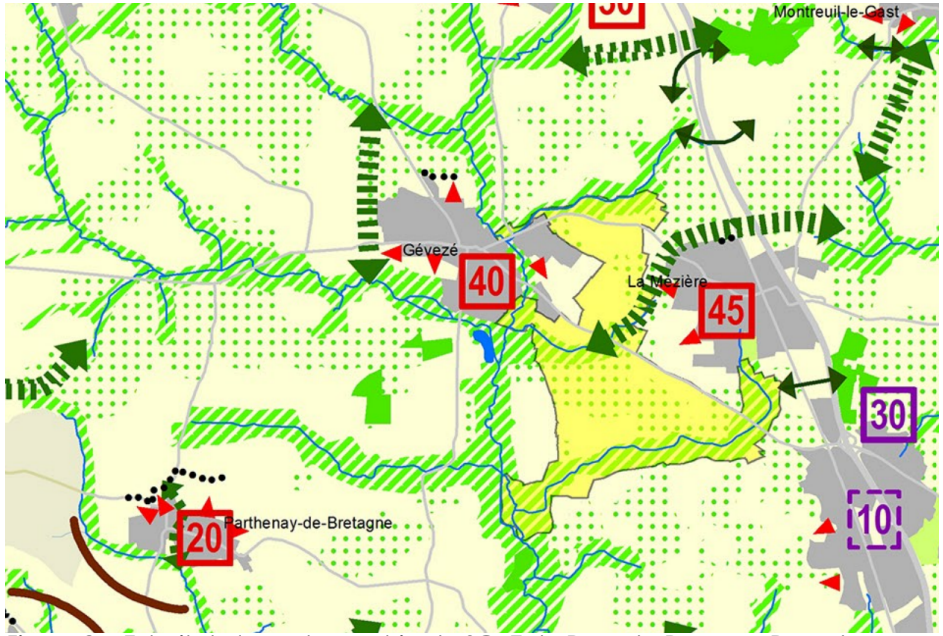


*Figure 2 : Extrait de la cartographie du SCoT du Pays de Rennes - Pays de Rennes*

### 3.1.4 Le PLH et le Référentiel Bas Carbone

La dernière version du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2023- 2028 a été adoptée par le conseil de Rennes Métropole en décembre 2023.

L'objectif du PLH 2023-2028 pour Gévezé est de produire 405 logements sur six ans, soit en moyenne 68 logements par an. Cela représente environ 8% de l'objectif de la métropole rennaise.

Le document métropolitain fixe une densité minimale à 35 logements/ha en extension urbaine sur Gézevé.

La programmation pour les futures opérations conventionnées sur la ville de Gévezé se répartissent ainsi sur la période 2023-2028 :

*Tableau 1 : PLH Rennes Métropole*

| | Locatif social | Accession sociale | Produits encadrés | Produits libres | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| % | 25% | 15% | 20% | 40% | **100%** |
| Nb logts | 101 | 61 | 81 | 162 | **405** |

#### ::: Un PLH préfiguré par un Référentiel Bas Carbone

Rennes Métropole a adopté, à l'automne 2022, un nouveau document encadrant l'aménagement et la construction réalisés dans des opérations publiques afin d'accélérer la transition de ce secteur d'activité vers l'objectif de neutralité carbone. Le but est de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre par habitant d'ici à 2030 en dépassant le cadre de la RE 2020.

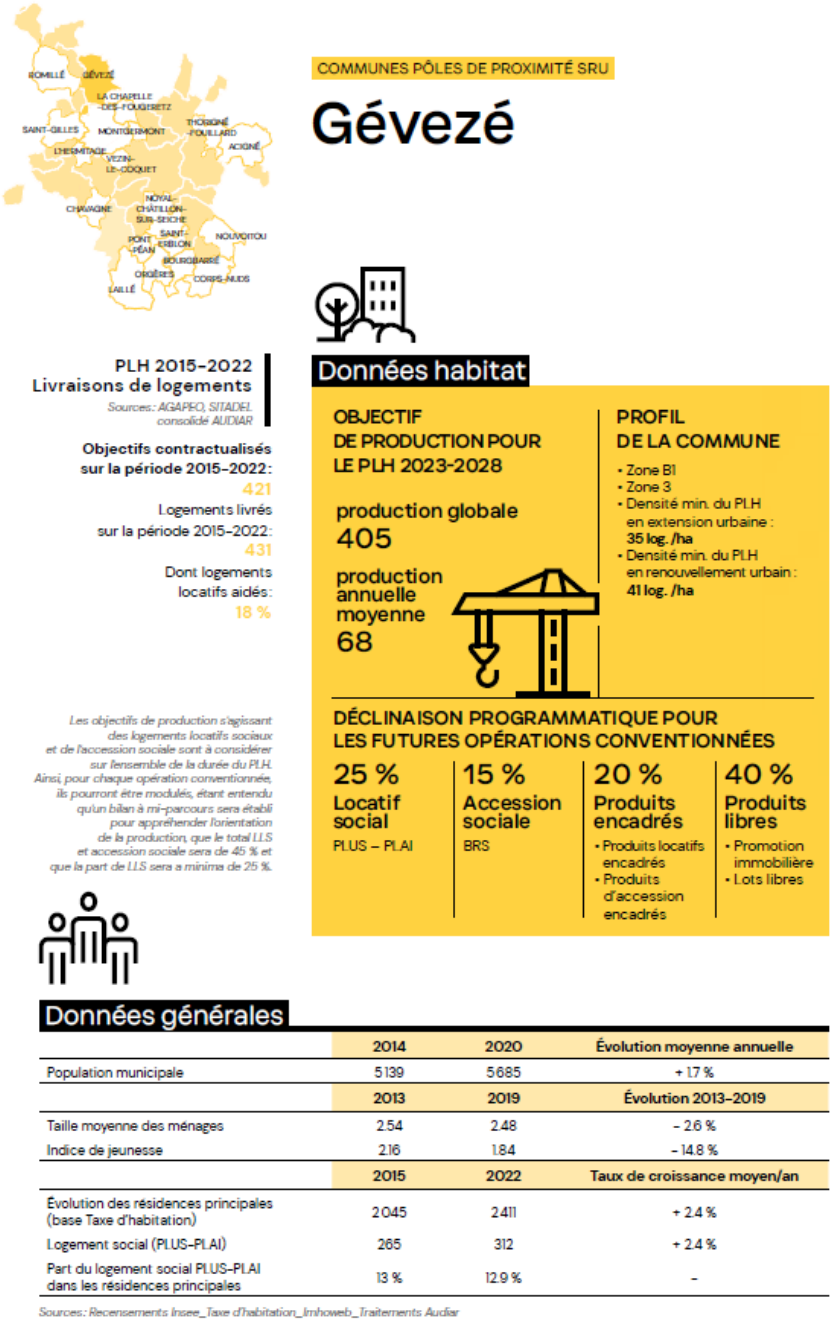



*Figure 3 : Objectifs prescrits par le PLH 2023-2028 de Rennes Métropole pour la commune de Gévezé - Rennes Métropole*

### 3.1.5 Le PLUi de Rennes Métropole

Le PLUi a été approuvé par Rennes Métropole le 19 décembre 2019. Une modification n°2 du PLUi a été approuvée par le conseil métropolitain du 19 juin 2025 et est devenu opposable le 18 septembre 2025.

Le secteur de Gueury-La Douve inclus dans le projet de ZAC est actuellement classé en zone 1AUO1, soit un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Une partie à l'ouest (parcelle AI 153) est classée en zone NP, correspondant aux espaces naturels de protection renforcée.

La ZAC Gueury-La Douve a une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédié sur son secteur. Les OAP sont des dispositifs de planification stratégique créées par la loi SRU, complétée à ce sujet par la loi Grenelle 2. Elles sont désormais une pièce obligatoire du PLU (Article L.151-2 du Code de l'urbanisme).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe les objectifs de développement urbain du secteur :

- Contribuer au développement de la ville et répondre à la demande de logements ;
- Proposer une offre diversifiée de logements, dans le respect du PLH, en variant les typologies pour favoriser une mixité sociale ;
- Offrir une mixité de formes urbaines ;
- Permettre la couture entre les espaces naturels et les quartiers pavillonnaires, en assurant les continuités des espaces publics, des rues apaisées et des cheminements doux ;
- Limiter l'impact sur l'environnement en développant une stratégie du foncier, de la gestion de l'eau, des déchets et des énergies renouvelables.

L'OAP précise également la composition urbaine et la programmation attendue.

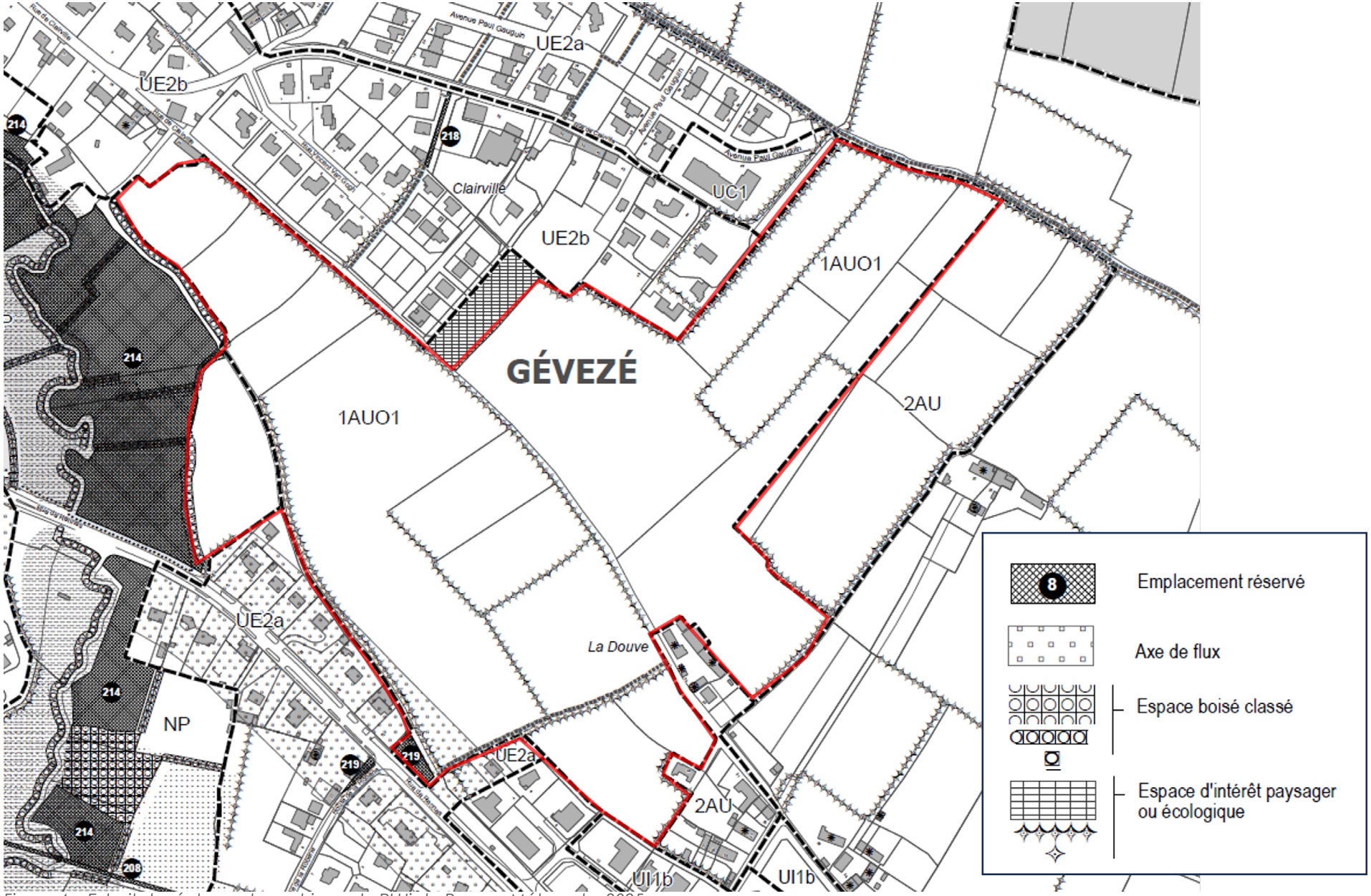



*Figure 4 : Extrait du réglement graphique du PLUi de Rennes Métropole, 2025*

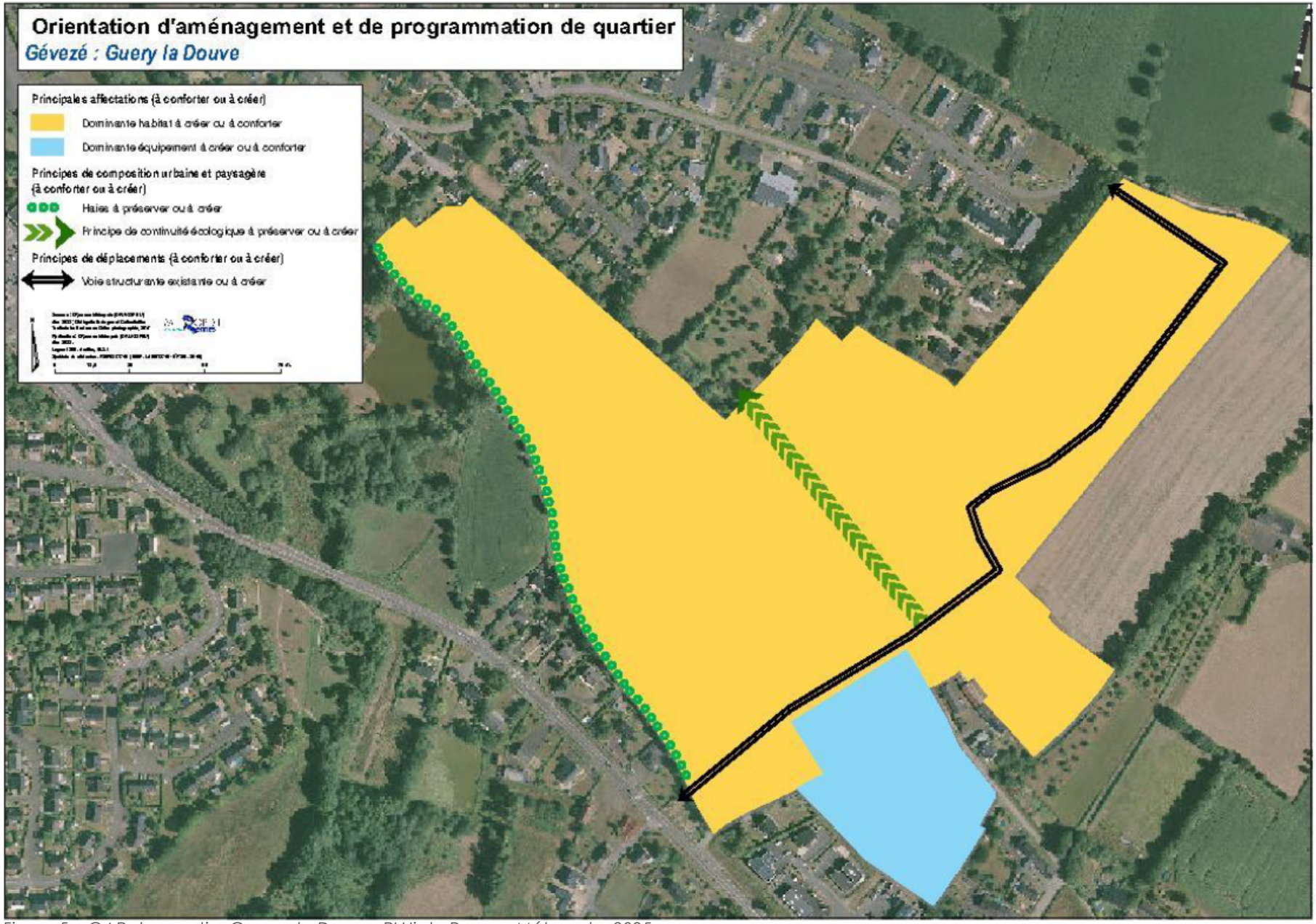



*Figure 5 : OAP de quartier Gueury la Douve, PLUi de Rennes Métropole, 2025*

## 3.2 Les documents de planification sur l'eau

La gestion de l'eau en France s'inscrit dans le cadre de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000, qui fixe des objectifs ambitieux de préservation et de restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines à l'échelle des bassins hydrographiques européens. Elle repose sur quatre outils majeurs – état des lieux, plan de gestion (SDAGE), programme de mesures et programme de surveillance – révisés tous les six ans, avec une échéance finale fixée à 2027.

Sur le territoire concerné, le **SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027** fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs pour atteindre le bon état des eaux, en intégrant notamment l'adaptation au changement climatique. Ses orientations portent sur la préservation des zones humides, la maîtrise du ruissellement et la gestion intégrée des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation, infiltration et gestion à la parcelle, techniques alternatives, ouvrages de dépollution, réutilisation), la réduction des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux (3 L/s/ha pour une pluie décennale) et le traitement des eaux de ruissellement issues de surfaces potentiellement polluées. Le SDAGE prévoit aussi des mesures de contrôle des espèces envahissantes.

À l'échelle locale, le **SAGE Vilaine** complète ce cadre. Son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et son règlement déclinent 210 dispositions et 45 orientations autour de quatre grandes thématiques, dont la qualité des milieux aquatiques et la préservation des zones humides. Le règlement comprend notamment l'interdiction de détruire des zones humides de plus de 1 000 $m^2$ dans les bassins sensibles (le bassin de Rennes n'étant pas concerné), l'encadrement des rejets polluants, ainsi que des prescriptions sur la gestion pluviale. Les projets supérieurs à 1 ha doivent ainsi respecter un débit spécifique maximal de 3 L/s/ha et intégrer des solutions alternatives comme noues ou bassins d'infiltration. En cours de révision, le SAGE Vilaine devrait renforcer ses exigences pour se mettre en cohérence avec le SDAGE Loire-Bretagne.