# PARTIE 2  Résumé non technique

## 1.1 Un projet de ZAC

La phase de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Gueury - La Douve » s'est déroulée entre 2019 et 2023 portée par la commune de Gévezé, en partenariat avec Rennes Métropole. Elle a permis 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. Elle a également été l'occasion de mener de nombreuses études préalables : environnementales, paysagères, techniques, économiques, ainsi que des études spécifiques sur l'énergie et la densité urbaine. Ces travaux ont conduit à l'approbation de la création de la ZAC par délibération du Conseil municipal, après avis de l'Autorité environnementale.

Désormais, le projet entre dans sa phase de réalisation. La commune a confié la concession d'aménagement de la ZAC à un opérateur dédié, l'aménageur Giboire. Ce dernier est désormais responsable de la mise en œuvre du projet conformément aux engagements réglementaires environnementaux présentés au sein de la présente étude d'impact.

La ZAC couvre une superficie de 17,6 hectares. Elle a fait l'objet d'une première étude d'impact en phase création qui a permis d'identifier les principaux enjeux et de définir des mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences du projet sur l'environnement (mesures « ERC »).

Certaines données peuvent avoir évolué ou nécessité des compléments de relevés et analyses (gestion de l'eau, milieux naturels - biodiversité, bruit, mobilité, paysage..). L'actualisation de l'étude d'impact permet donc de disposer d'un état initial et d'une évaluation d'impacts cohérents avec la situation réelle du site et du projet. L'actualisation permet de produire un rapport unique et cohérent, regroupant toutes les informations nécessaires pour la consultation des autorités compétentes.

De plus, le projet intègre désormais les éléments du dossier loi sur l'eau et s'inscrit dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale.

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

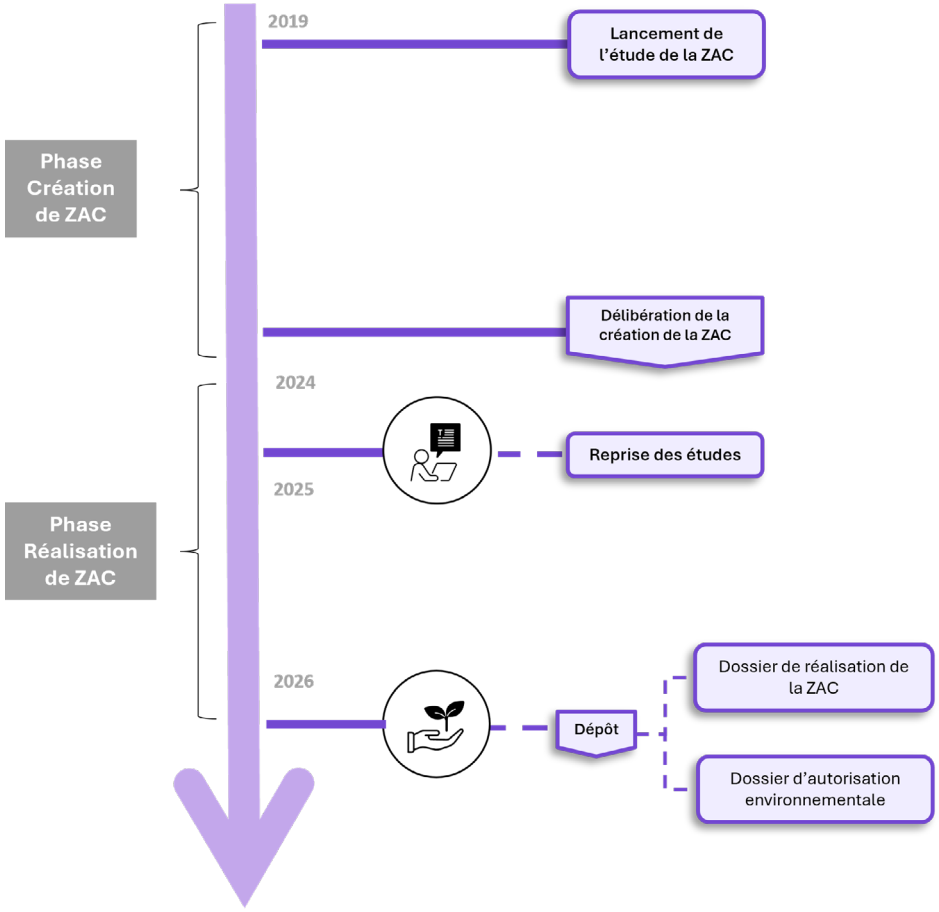



*Figure 6 : Chronologie de la ZAC Gueury-la Douve*

## 1.2 Localisation du projet

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.

Le projet de Gueury La Douve souhaite promouvoir un aménagement qui mette en valeur les principaux atouts du site, tels que son implantation à proximité de la Flume et du centre-bourg, une desserte depuis la RD27 et la mise en valeur des lisières entre Gévezé et les paysages naturels et agricoles et du patrimoine bâti local (quelques fermes d'intérêt patrimonial présentes près de la future ZAC).

Consciente de l'importance stratégique de ce secteur et de son usage agricole actuel et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la ville a souhaité inscrire la mise en oeuvre de cette opération dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le site représente le dernier gisement foncier voué à être urbanisé sur le territoire de Gévezé et constituera ainsi un projet majeur visant à délimiter et qualifier durablement les limites sud et ouest de la partie urbanisée de Gévezé.

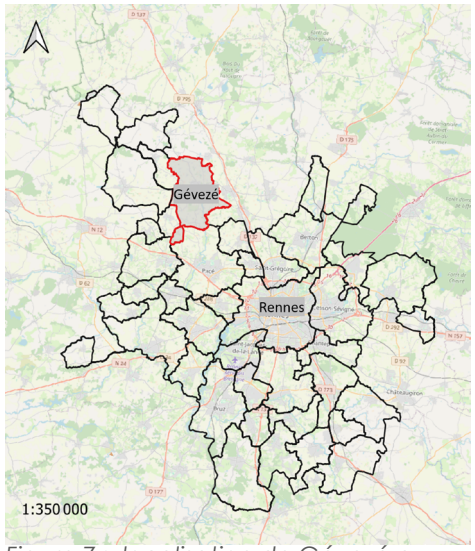


*Figure 7 : localisation de Gévezé au sein de Rennes Métropole*



*Figure 8 : Localisation du secteur d'étude dans la commune de Gévezé*



*Figure 9 : Le périmètre de la ZAC*

## 1.3 Justification du projet

La commune de Gévezé, confrontée à une forte croissance démographique, mène depuis plus de 20 ans une politique urbaine favorisant des formes d'habitat variées et mélant renouvellement urbain et extension urbaine.
La ZAC de la Croix au Vivier, dernière grande opération en date, s'achève après plusieurs phases menées entre 2016 et 2023.

Pour poursuivre ce développement et répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune a lancé les études de la future ZAC Gueury – La Douve. Ce secteur, actuellement une « dent creuse » dans le tissu urbain, doit permettre :

- de prolonger le développement urbain de manière cohérente avec la forme historique de la ville,
- de renforcer la centralité du bourg,
- de valoriser la vallée de la Flume et son environnement naturel.

La ZAC Gueury–La Douve a pour objectif de répondre aux **besoins importants en logements, en particulier en logements sociaux**, dans un contexte où la commune présente un déficit en la matière. Cette carence rend nécessaire la mise en œuvre d'une opération d'ensemble permettant d'apporter une offre de logements suffisante et adaptée. La production de logement pour Gévezé est estimée à environ 68 logements par an selon le PLH.

La commune considère la ZAC comme l'outil le plus adapté pour garantir une vision d'ensemble, une qualité urbaine et environnementale, ainsi qu'une mise en œuvre progressive. Le projet intègre dès l'origine l'objectif d'absence d'artificialisation nette, conformément à la loi Climat et Résilience.

**<u>Les objectifs poursuivis :</u>**

La **ZAC de Gueury La Douve**, **initiée par la Ville de Gévezé**, vise à réaliser une opération d'aménagement dont l'objet principal porte sur la constitution d'une **nouvelle offre de logements**. Il s'agit par ailleurs d'anticiper les **besoins en équipements publics à moyen et long termes**.

Les **objectifs de ce projet d'aménagement** sont les suivants :

- Mettre en œuvre un **aménagement global cohérent et de qualité** dans une volonté d'accueillir de nouveaux habitants.
- Agrandir la commune pour de **nouvelles possibilités d'accueil de commerces, de services et de logements** en rapport avec l'accroissement de la population et le renforcement de l'attractivité du centre bourg.
- Gérer de façon économe le foncier de façon à **limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles**.
- Maîtriser le prix du foncier, proposer une **offre diversifiée et innovante** de logements permettant de réaliser les objectifs fixés à la commune de Gévezé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole 2023-2028 et les objectifs triennaux de production de logements sociaux correspondants aux objectifs fixés en application de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
- Développer des opérations selon un type d'A**pproche Environnementale de l'Urbanisme**.
- Prévoir des aménagements intégrant les principes du **développement durable** (par le choix des matériaux, du mobilier, et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources…).
- Prévoir des aménagements intégrant les problématiques de **déplacements et de mobilité** (transports en commun, flux en véhicules individuels, stationnement, cheminements piétons/cycles…) en prenant en compte les 20,7 hectares prévus par souci de cohérence de l'ensemble du projet et l'accès au cœur de la métropole par la RD 27.

La mise en œuvre de ces objectifs implique ainsi de :

- **Respecter les orientations en termes de programmation** (mixité du parc de logements) et de **maîtrise de la consommation d'espace** exprimées par les documents supra communaux : PLH et le SCOT ;
- Révéler et tirer parti des **éléments patrimoniaux existants**, afin de garantir la bonne intégration du futur quartier dans son environnement immédiat, d'offrir un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants ;

- Proposer un **réseau viaire hiérarchisé et un maillage de cheminements doux efficaces** offrant une alternative aux déplacements automobiles ;
- Concourir à la **cohérence du maillage paysager du territoire** ;
- Assurer l'**intégration fonctionnelle du futur quartier**, en permettant une réflexion sur les impacts des trafics générés par la future opération et en prenant en compte de manière efficace les franges avec les habitations voisines.

Un travail d'analyse approfondi a été mené pour appliquer la séquence Éviter – Réduire – Compenser, en étudiant à la fois le potentiel foncier existant et les possibilités de limiter l'extension urbaine. Ce travail a conduit à réduire le périmètre de la ZAC de 20,7 ha à 16,8 ha, dont 1,8 ha réservés pour un futur équipement public.

## 1.4 Les scénarios de substitution

Dans le cadre de la ZAC de Gueury-la-Douve, la commune de Gévezé a étudié plusieurs scénarios, au stade de création de la ZAC, afin de concilier accueil de population, sobriété foncière et cohérence urbaine. Le périmètre initial de 20,54 ha, correspondant à la zone 2AU, a été réduit pour répondre aux objectifs de compacité urbaine, de préservation des espaces agricoles et naturels et d'anticipation du zéro artificialisation nette.

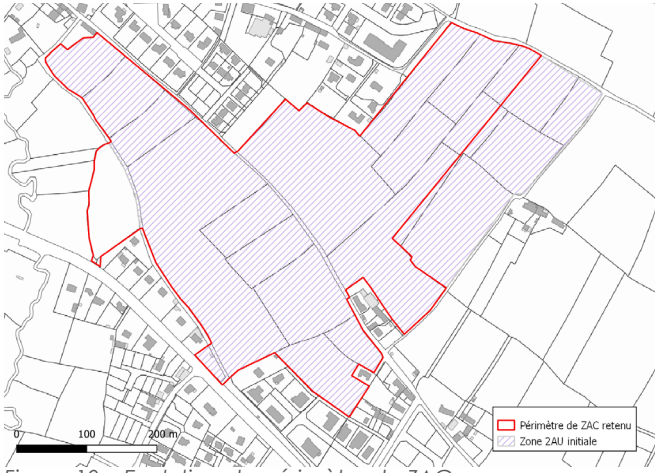



*Figure 10 : Evolution du périmètre de ZAC*

Trois scénarios, fondés sur des objectifs communs (465 logements, 35 log/ha, environ 15 ha en zone 1AU), ont permis de définir un périmètre optimisé fondé sur la continuité urbaine et l'intégration à la trame verte et bleue.

Parallèlement, une réflexion spécifique a porté sur la liaison interquartier, élément structurant du projet visant à désenclaver le site, reconnecter les quartiers de Clairville et du centre-bourg, limiter le transit dans l'hyper-centre et favoriser les mobilités douces. Trois tracés ont été étudiés (direct, sinueux, pincé), et un scénario combinant les options directe et pincée a été retenu. Lors de la phase de réalisation, le schéma viaire a été ajusté pour intégrer les contraintes techniques et les retours des riverains, conduisant à un projet amélioré en termes de circulation, de gestion des eaux pluviales, de préservation paysagère et de qualité de vie.




*Figure 11 : Evolution du tracé de la voirie principale lors de la phase de réalisation de la ZAC*

## 2.1 Occupation du sol et urbanisation

La commune de Gévezé connaît une forte croissance démographique depuis les années 1960. L'urbanisation s'est d'abord faite autour du centre-bourg puis s'est développée vers l'ouest, provoquant un déséquilibre spatial. Depuis les années 1990, de nouveaux quartiers se sont construits à l'est de la Flume. Le site de Gueury – La Douve constitue aujourd'hui le dernier secteur d'extension urbaine, situé en interface entre ville et campagne.

**Enjeux** : conforter l'attractivité du centre-bourg, valoriser la vallée de la Flume comme centralité et préserver les continuités écologiques et piétonnes.

## 2.2 Paysage et patrimoine

Le paysage communal est marqué par la vallée de la Flume, le bocage et les vues vers le clocher de l'église de Gévezé. Le site présente un environnement hétérogène mêlant fermes, zones d'activités, lotissements récents et espaces agricoles.

**Enjeux** : reconstituer le maillage bocager, préserver les vues lointaines, marquer la transition ville/campagne, renforcer l'identité arborée de la commune et relier le quartier à la vallée.

## 2.3 Cadre socio-économique et humain

Avec près de 5 800 habitants, la population pourrait dépasser 7 000 habitants en 2035. La commune dispose d'équipements publics nombreux et attractifs.

**Enjeux** : renforcer la mixité sociale, atteindre les objectifs de logements sociaux (20 % loi SRU - état sur la commune à 17,75 % au 1er janvier 2025), développer une offre de logements diversifiés et conforter les commerces et services du centre-bourg

## 2.4 Mobilités

La commune est traversée par la RD27, avec un trafic important mais sans congestion. Le territoire bénéficie d'un bon maillage en liaisons douces et en bus, complété par des projets structurants (Réseau express vélo, Tram-bus).

**Enjeux** : limiter la place de la voiture, sécuriser les cheminements vers les arrêts de bus et le centre, développer les mobilités actives, éviter les contournements du centre-bourg et anticiper l'évolution des flux.

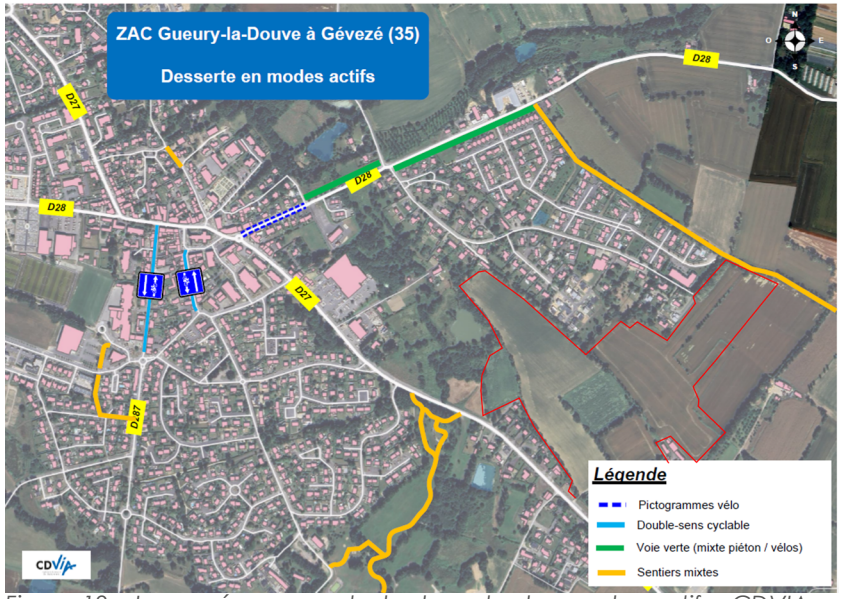



*Figure 12 : Les aménagements de desserte des modes actifs - CDVIA, 2025*

## 2.5 Agriculture

Le secteur s'inscrit dans un territoire agricole encore très actif, dominé par la polyculture-élevage. Des champs urbains à proximité immédiate sont identifiés comme espaces agricoles à forts enjeux mais soumis à la pression urbaine.

**Enjeux** : préserver la fonctionnalité des terres agricoles voisines, limiter le ruissellement et l'érosion, et envisager des usages compatibles (loisirs verts)

## 2.6 Artificialisation des sols

La Bretagne connaît un fort taux d'artificialisation. À Gévezé, les possibilités de densification sont limitées, d'où l'optimisation du périmètre de la ZAC (réduit de 20,7 à 16,8 ha) avec une densité portée à 35 logements/ha.

**Enjeux** : limiter l'imperméabilisation, diversifier les habitats naturels, et développer un projet de logements mixtes impossible à réaliser uniquement en renouvellement urbain

## 2.7 Climat et énergie

Le climat est océanique mais marqué par le réchauffement climatique (canicules, sécheresses, événements extrêmes). Les enjeux portent sur la lutte contre les îlots de chaleur, la gestion des eaux pluviales, l'intégration du bocage et la production d'énergies renouvelables.

**Enjeux** : limiter l'imperméabilisation, favoriser l'autoconsommation énergétique et appliquer les principes du référentiel bas carbone

## 2.8 Milieux naturels et biodiversité

Le site accueille peu d'habitats naturels, la biodiversité étant concentrée dans les haies, boisements et plans d'eau. La trame bocagère est essentielle pour la faune (oiseaux, amphibiens, chiroptères, insectes).

**Enjeux** : préserver et gérer la trame bocagère, renforcer les continuités écologiques, protéger les espèces sensibles et intégrer la biodiversité dans la conception du projet




*Figure 13 : Synthèse des enjeux de conservation des habitats d'espèce protégée et des espèces végétales - Dervenn, 2025*

## 2.9 Hydrologie

Le site est orienté vers la Flume, avec des pentes marquées. Aucune zone humide n'a été identifiée dans la ZAC, mais elles sont présentes en aval. Le site intercepte 4 bassins versants amonts. 5 exutoires sont identifiés dont 3 sont considérés comme sécurisés par l'absence de zone urbanisée ou à urbaniser à l'aval immédiat du site et 2 sont considérés comme faiblement sécurisés par la présence d'habitations en aval.

**Enjeux** : préserver les écoulements, intégrer une gestion pluviale durable (infiltration, noues, mares), sécuriser les exutoires et limiter les impacts sur la Flume et les nappes

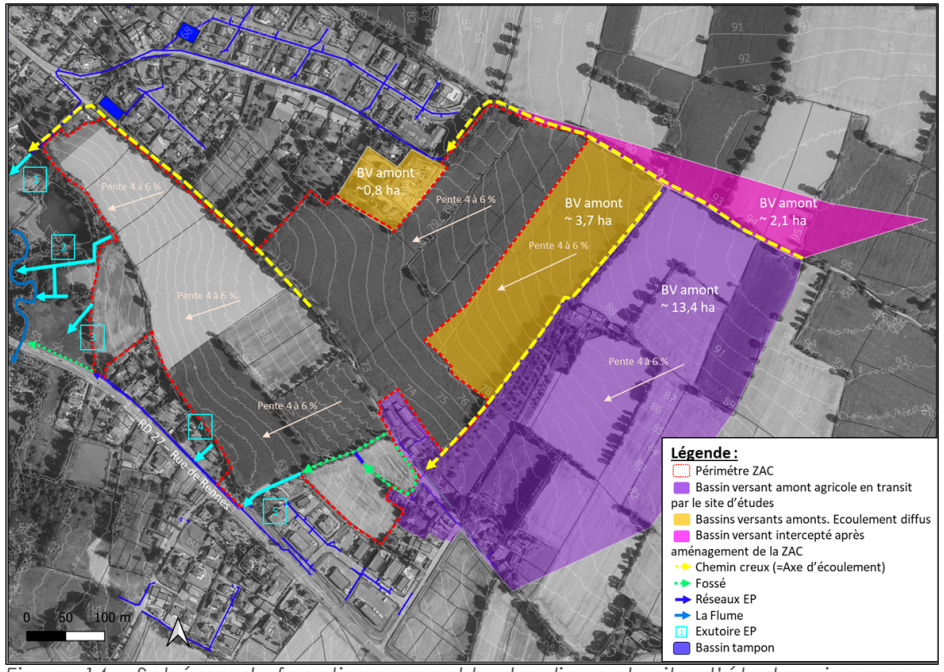



*Figure 14 : Schéma du fonctionnement hydraulique du site d'études - iao senn*

## 2.10 Risques, santé et cadre de vie

Le site n'est pas en zone inondable mais peut avoir des risques de ruissellement et de remontée de nappes. Les nuisances principales concernent le bruit et la pollution atmosphérique liés à la RD27 (rue de Rennes, passant au sud de la zone d'étude).

**Enjeux** : adapter l'aménagement pour limiter les nuisances sonores, intégrer des écrans végétaux, améliorer la qualité de l'air par la réduction du trafic, et promouvoir un urbanisme favorable à la santé.

## 2.11 Bilan

La ZAC Gueury – La Douve doit concilier l'accueil d'une population nouvelle avec la préservation du cadre de vie rural et des continuités écologiques. Les enjeux majeurs concernent la mixité sociale, la valorisation du paysage et du bocage, la gestion durable de l'eau, la réduction des nuisances liées aux mobilités, et la transition énergétique et climatique.

Gévezé se caractérise par une croissance démographique soutenue, une centralité de bourg vivante et marchable, une bonne desserte en équipements et services, et une attractivité renforcée par sa situation stratégique dans la métropole rennaise. Les principaux enjeux territoriaux concernent l'amélioration des conditions de mobilité, notamment le traitement des flux de transit sur la RD27, et la poursuite d'un développement urbain équilibré et maîtrisé.

# 3 Le projet de ZAC

## 3.1 Que prévoit le projet ?

La vocation principale de cette ZAC est résidentielle : environ 465 nouveaux logements sont ainsi prévus sur la zone. La ZAC inscrit donc sa programmation dans les objectifs PLH avec une densité de 35.8 logs/ha déduction faite des secteurs à enjeux communaux.

Le projet d'aménagement de la ZAC de Gueury - La Douve répond à une approche globale, fondée sur la préservation et la valorisation des armatures paysagères et hydrauliques du site. L'objectif est de concilier développement urbain, qualité de vie et respect des équilibres naturels, tout en s'appuyant sur les atouts existants pour façonner un quartier durable, intégré à son environnement et riche en biodiversité.

### > La programmation

- Un périmètre de la ZAC **d'environ 17,6 hectares**
- Création de **465 logements** pour une **densité de 35,8 log/ha**
- 1,8 hectares destinés à des futurs **équipements publics** dont la vocation sera définie en partenariat avec Rennes Métropole et en concertation avec les habitants de Gévezé.
- 0,8 hectare destiné à des fins de gestion pluviale, de continuité écologique.
- Une voie inter-quartier entre la rue Paul Gauguin et la RD27 qui vient compléter le dernier quadrant de la ville.
- préservation et la valorisation des armatures paysagères (haies bocagères, chemins cruex) et hydrauliques du site.

L'objectif est de concilier développement urbain, qualité de vie et respect des équilibres naturels, tout en s'appuyant sur les atouts existants pour façonner un quartier durable, intégré à son environnement et riche en biodiversité.

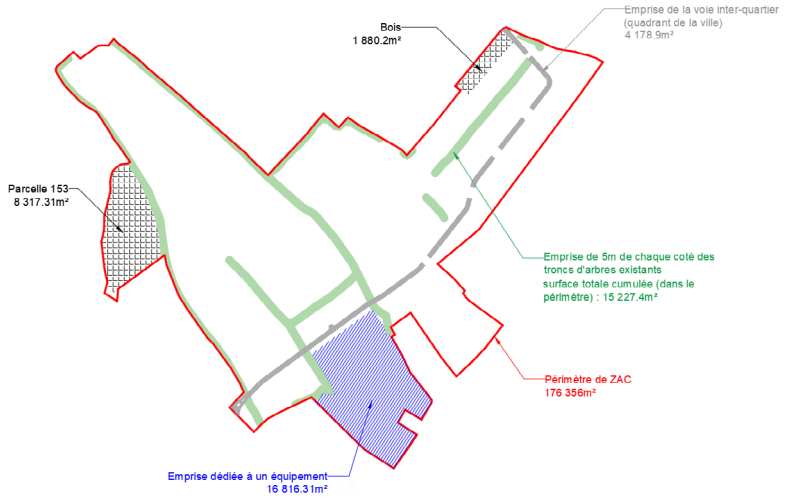



*Figure 15 : Les éléments structurants de la ZAC*

### > Le phasage de la ZAC

Les travaux commenceront par la réalisation d'un rond-point en entrée de ZAC (sur la rue de Rennes : RD27), dont le financement est porté par la ZAC. Ces travaux sont envisagés pour le 2e - 3e trimestre 2027.

La ZAC se décompose en 2 tranches.

- Les travaux de viabilisation de la tranche 1 démarreront fin 2027.
- Les travaux de viabilisation de la tranche 2 démarreront début 2029.




*Figure 16 : phasage travaux de la ZAC*




*Figure 17 : Plan de composition*

## > Les intentions générales du projet

**Paysage**

Le projet s'appuie sur la trame bocagère existante comme élément central de sa composition paysagère.

Plusieurs actions concrètes sont prévues :

- Le renforcement de la trame bocagère : des plantations de nouveaux sujets (chênes, charmes,...) viendront combler les trouées et assurer le renouvellement des haies, garantissant ainsi la pérennité de ce patrimoine végétal.
- Une lisière paysagère aux limites de la ZAC : des épaisseurs végétales (haies, bosquets) seront plantées pour atténuer les vis-à-vis et marquer une transition douce entre le nouveau quartier et les espaces existants. Ces lisières paysagères marqueront à la fois la transition entre l'enveloppe urbaine et le paysage agricole, et la continuité avec le tissu existant du quartier de Clairville et du centre-ville.
- Un bois dans le corridor habité : une microforêt urbaine. Ce corridor paysager associera un espace infiltrant (noue) et un réseau de chemins piétonniers reliés au chemin creux, s'intégrant ainsi dans un maillage bocager dense.

**Mobilité**

À travers cette dernière grande opération d'aménagement, la ville de Gévezé poursuit le développement de son territoire en créant un nouveau quadrant, jusqu'alors inexistant, et en établissant une liaison directe entre ses différents secteurs sans passer par le centre historique.

Le projet s'organise autour d'un axe structurant : une voie de contournement reliant la rue de Rennes à la rue de la Mézière. Cette nouvelle liaison inter-quartiers vise à réduire le trafic de transit dans le centre-bourg, à l'instar de l'avenue de la Croix du Vivier. Elle sera accessible à tous les modes de transport, y compris les bus et les engins agricoles.

Autour de cette voie principale s'articule un réseau de dessertes secondaires et tertiaires, adapté aux contraintes du site (configuration angulaire, foncier, chemins creux et haies bocagères), ce qui explique la présence de plusieurs impasses.

Les mobilités douces occupent une place centrale : les liaisons piétonnes et cyclables seront renforcées et connectées aux quartiers voisins (Clairville, la Roberie) ainsi qu'au parc sud, en s'appuyant notamment sur les chemins creux existants. Ce maillage dense favorise une desserte fine des secteurs, valorise le patrimoine local et facilite les trajets courts vers le centre-bourg et les arrêts de bus.

**Urbain :**

Diverses formes urbaines sont envisagées sur la ZAC, de la construction pavillonnaire au logement collectif (R+1 à R+3), 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.

Le projet prévoit la création de nombreux espaces de rencontres et d'appropriation intergénérationnel afin de favoriser le "vivre ensemble".

**Eau :**

Le projet de gestion des eaux pluviales de la ZAC repose sur un principe de **rétention et d'infiltration à la source**, appliqué aux espaces privés et publics. Pour limiter les risques d'inondation en aval d'exutoires sensibles (n°4 et n°5), le niveau de service a été relevé à 40 l/m$^2$ imperméabilisé (40 mm), correspondant à **une pluie centennale** d'une heure (station de Rennes-St-Jacques).

La gestion des bassins versants amont est intégrée à l'aménagement, soit par le maintien des axes d'écoulement naturels, soit par rétention-infiltration des ruissellements. Le projet privilégie également les écoulements de surface et des ouvrages d'infiltration peu profonds, ouverts et végétalisés, afin de favoriser l'infiltration, la qualité de traitement et la facilité d'entretien.

## 3.2 Un projet enrichi par la concertation

Les habitants et les acteurs économiques locaux ont été associés à l'ensemble du processus d'élaboration de la ZAC, depuis sa phase de création jusqu'à sa phase de réalisation.

Au cours de la phase de réalisation, de nombreux échanges avec certains riverains ont permis d'ajuster le projet afin de mieux prendre en compte leurs attentes et préoccupations.




| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **GIBOIRE**<br>*Maitrise d'ouvrage*<br>2 place du Général Giraud<br>35 000 RENNES<br>Tel: 02.99.78.00.00 | **B.N.R.**<br>*Urbaniste*<br>14h rue du Pâtis Tatelin<br>35 700 RENNES<br>Tel: 02.99.22.20.30 | **Atelier Ker Anna**<br>*Paysagiste*<br>4 rue du Pavé<br>35 470 BAIN DE BRETAGNE<br>Tel: 09.83.49.55.00 | **Atelier Bouvier Environnement**<br>*BET V.R.D.*<br>12 allée de la Grande Egalonne<br>35740 PACE<br>Tel: 02.99.50.20.88 | **IAO SENN**<br>*BET Environnement & Hydraulique*<br>29 rue de Chantepie<br>35 770 VERN-SUR-SEICHE<br>Tel: 02.23.62.38.43 | Gévezé - 35<br>**ZAC de Gueury - La Douve** | **Les éléments structurants hydrauliques et paysagers**<br>Date: **26/3/26** | ***AVP***<br>***AN-EV-03*** |

*Figure 18 : Projet d'aménagements paysagers sur l'armature hydraulique.*

## 3.3 Les conséquences du projet

### > En phase chantier

La phase de travaux constitue la période durant laquelle les incidences sur l'environnement et la santé humaine sont susceptibles d'être les plus perceptibles. Ces impacts sont principalement temporaires et localisés. Ils peuvent concerner notamment les nuisances sonores, les émissions de poussières, la circulation des engins, ou encore des perturbations ponctuelles des milieux naturels.

Des mesures d'évitement, de réduction et de suivi seront mises en œuvre afin de limiter ces effets au maximum pendant toute la durée du chantier.

### > Sur le milieu agricole

Le projet s'inscrit en extension urbaine et entraîne la consommation de terres agricoles. À ce titre, il génère un impact sur l'activité agricole et sur l'usage des sols concernés.

La réduction de cet impact a d'abord été recherché puis un dispositif de compensation a été défini afin de prendre en compte cette consommation foncière.

### > Sur le milieux naturel

Le projet a été conçu dans un objectif de préservation des structures paysagères existantes. La quasi-totalité des haies et linéaires arbustifs et arborés du site est maintenue (environ 20 abattages ponctuels pour près de 300 sujets recensés). Le projet propose une vraie valorisation et renforcement des éléments naturels avec la plantation de nombreux sujets, la création d'un corridor habité, l'aménagement d'une parcelle d'un peu moins de 1 ha dédié à la gestion pluviale mais également à la valorisation de la biodiversité (création de mares).

Malgré des perturbations ponctuelles en phase chantier et des suppressions limitées de végétation, le projet intègre des mesures de préservation et de renforcement écologique. À l'échelle du site, l'impact global sur les milieux naturels apparaît maîtrisé et orienté vers une amélioration qualitative des fonctionnalités écologiques.

### > Sur la mobilité

L'organisation des déplacements s'inscrit dans une logique de continuité avec les infrastructures existantes. Un maillage piéton et cyclable structurant sera déployé afin de prolonger les itinéraires actuels et de favoriser les mobilités actives.

L'impact sur l'organisation des déplacements est structurant à l'échelle locale et vise à limiter la dépendance à la voiture individuelle. L'effet attendu est globalement positif.

### > Sur la santé

Le projet n'entraîne pas de modification acoustique significative au sens réglementaire sur les infrastructures existantes. L'aménagement d'un giratoire au niveau de la rue de Rennes, à l'entrée de la ZAC, pourrait contribuer à modérer les vitesses pratiquées et, par conséquent, à limiter les nuisances sonores.

Plus largement, le projet agit sur plusieurs déterminants du cadre de vie : organisation des déplacements, qualité des espaces publics, présence d'espaces végétalisés, qualité architecturale et accès aux services.
Ces éléments sont susceptibles d'influencer à la fois la santé physique (réduction des pollutions, encouragement à l'activité physique, amélioration de la qualité de l'air) et la santé mentale (réduction du stress, développement du lien social, contact avec la nature).

### > Sur l'eau

La gestion des eaux pluviales repose sur des principes d'infiltration à la source et sur un niveau de service renforcé. Cette approche permet de limiter le risque de ruissellement et d'améliorer la qualité de traitement des eaux. L'impact du projet sur la ressource en eau est considéré comme maîtrisé, avec des effets potentiellement positifs sur le fonctionnement hydrologique local.

# 4 Les mesures ERC

Les mesures ERC sont présentées en détail dans le corps du rapport de l'étude d'impact. Il est précisé pour chacune les modalités de mise en oeuvre, le calendrier à respecter et les modalités de suivi.

Il n'est rappelé ici que le titre des mesures.

*Tableau 2 : Bilan des mesures ERC au stade réalisation de la ZAC*

| Thématique | Type | Mesure |
|---|---|---|
| générales | MR1 | Limitation spatiale de l'emprises des travaux |
| | MR2 | Réalisation anticipée des voiries d'accès au chantier afin de concentrer la circulation des engins sur celles-ci |
| | MR3 | Application d'une charte chantier à faibles nuisances |
| | MR4 | Adaptation de la période des travaux sur l'année (éviter les épisodes pluvieux majeurs) |
| | MA1 | Accompagnement par un coordinateur environnement pour le suivi de la phase chantier |
| | MR5 | Assurer la gestion des espaces verts dans les espaces publics |
| Gestion de l'eau | MR6 | Réalisation et végétalisation des ouvrages au début des travaux. |
| | MA2 | Mise en oeuvre de la gestion des eaux pluviales sur le projet |
| | MA3 | Entretien des ouvrages publics de gestion pluviale |
| Eau potable | MA4 | Sensibilisation des équipes à l'enjeu des économies d'eau. |
| Biodiversité | ME1 | Mise en défens des arbres et haies à enjeux identifiés |
| | ME2 | Préservation de la quasi-totalité des haies bocagères (95%) |
| | MR7 | Respect des périodes de reproduction et de nidification des espèces pour la réalisation des travaux |
| | MR8 | Surveillance et lutte contre les espèces végétales invasives (Prunus laurocerasus) |
| | MR9 | Clôtures perméables autour des parcelles privatives préservant les continuités pour la petite faune |
| | MA5 | Accompagnement par un écologue en phase chantier |
| | MA6 | Renforcement de la continuité bocagère – 462 arbres plantés au sein de la ZAC de Gueury - La Douve. |
| | MA7 | Eclairage urbain plus efficace et moins impactant pour la biodiversité et les continuités écologiques. |
| | MA8 | création d'un réseau mares sur la parcelle AI0153 |
| | MA9 | aménagements en faveur de la faune sur la parcelle AI0153 |
| Zones humides | | Se référer aux mesures générales MR1, MR2, MR4 |
| Topographie | MR10 | Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) |
| paysage | MA10 | Suivi et contrôle des aménagements paysagers conformément au CPAUPE |
| Agriculture | MC1 | Application des mesures de compensation collective émanant de l'étude des compensation agricole pour un montant total de 260 568 € |
| Mobilité | MA11 | Rendre visibles et accessibles les nouvelles liaisons piétonnes et cycles vers le centre-bourg via une signalétique adaptée. |