PARTIE 7 Incidences cumulées

1 Cumul des incidences avec d'autres projets existants

La commune de Gévezé est concernée par plusieurs projets. Les principaux sont présentés ci-après, suivi d'une analyse croisée des effets cumulés avec la ZAC.

Le site de la DREAL Bretagne met en ligne l'ensemble des avis concernant des études d'impact de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement. Le site mettant à disposition ces informations a été consulté jusqu'à la finalisation de l'étude d'impact afin de ne pas omettre un projet dans l'environnement proche de celui dont il est question dans cette étude.

1.1 Effets cumulés

Les effets cumulés font ici essentiellement références aux impacts sur l'environnement qui peuvent venir s'ajouter - ou se soustraire - aux impacts d'autres projets, que ce soit en phase de travaux ou en phase de fonctionnement.

L'objectif est donc de mettre en évidence les impacts sur l'environnement liés au développement de ce projet (développés aux points précédents de cette partie) et de les analyser en tenant compte des impacts créés par - ou causer - à des projets relativement proches. Cette notion d'effet cumulé prend donc en compte l'addition - ou la soustraction - d'impacts directs ou indirects, dans le temps ou l'espace

A noter que la notion de proximité n'est pas toujours facile à cerner. En effet, des projets peuvent être éloignés géographiquement mais contribuer à « un même impact ». Ces impacts peuvent se concentrer sur une thématique (un cours d'eau, un boisement, une ressource, une population, une activité, une espèce, etc.) ou bien être plus globaux (pollution atmosphérique et émission de GES, par exemple).

La notion d'effets cumulés est donc très vaste et complexe, voire parfois floue (pas de norme réglementaire quant à une méthode d'évaluation précise), et dépassent les impacts estimés au sein de la zone d'étude. Elle nécessite donc d'étendre la démarche d'évaluation environnementale pour adopter une approche plus globale.

1.2 Projets considérés

Au moment de la réalisation de la présente évaluation environnementale (janvier 2026), plusieurs projets ont pu être identifiés à proximité du site comme pouvant avoir des effets cumulés avec la ZAC.

1.2.1 Voirie

Parmi les projets ayant fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ou d'une évaluation environnementale, le plus proche de la ZAC de Gueury - La Douve concerne un projet de création de voie de 145 mètres de long desservant un lotissement de 16 logements (décision n°2020-007849), sur les parcelles desservies par la rue Vincent Van Gogh et appartenant au secteur de Clairville. Voisin du site de Gueury - La Douve, **ce projet n'a toutefois aucune interaction avec le site d'étude**, les deux secteurs étant séparés l'un de l'autre par un chemin creux bocager voué à être préservé et amélioré. Aucun lien entre cette voie et le futur réseau viaire de la ZAC n'est prévu. Par ailleurs, il est déjà réalisé, limitant les effets cumulés d'impacts liés à la phase chantier.

Le projet de la ZAC participera à financer l'aménagement d'un giratoire sur la rue de Rennes (hors périmètre ZAC). Cet aménagement est présenté en partie 4 Le projet au chapitre "3.7.5 Choix d'un rond-point créé en entrée de ZAC", page 175. Les incidences cumulées seront positives puisque ce giratoire parmettra de fluidifier les entrées-sorties de la ZAC. La création du giratoire est porté par le PEP (programmes des équipements publics)

Le projet de la ZAC participera également à financer l'aménagement d'un cheminement reliant la ZAC au centre-bourg sous forme d'une passerelle vélos-piétons le long de la rue de Rennes. Le tracé précis de ce cheminement reste à définir. Les incidences cumulées seront positives, dans la mesure où cet aménagement permettra de sécuriser les déplacements des modes actifs et encouragera ainsi le recours à des alternatives à la voiture individuelle.

1.2.2 Activité

Second projet ayant fait l'objet d'un examen au cas par cas le plus proche du site de Gueury - La Douve, l'extension du parc d'activité Gev'activ (autrement appelé Gev'activ 2) est situé au sud de la future ZAC de Gueury - La Douve. Un arrêté préfectoral dispensant le projet d'étude d'impact a été pris le 2 mai 2019 considérant que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Il représentait l'aménagement, en continuité d'un parc d'activité existant, de 8 à 10 lots sur 1,5 ha pour une surface de plancher de 6 000 m^2 à 8 000 m^2 et la création d'une voie de desserte de 220 mètres linéaires. La haie bocagère présente à l'est y a été maintenue et le site fait l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales en aérien (noues d'infiltration).

1.2.3 Logements

A une centaine de mètres au sud-ouest de la future ZAC de Gueury - La Douve, un projet de lotissement a également fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas (G2021009407- 31/01/2022).
Comprenant 18 lots sur un terrain d'assiette de 8 560 m^2 pour 3 600 m^2 SP construits, ce lotissement suppose la démolition de deux hangars, d'un abri en bois et d'un abri de jardin, ainsi que la création de deux voies de desserte (de 83 et 56 m linéaires). Le site est proche de la rue de Rennes (RD27), à proximité du futur accès principal de la ZAC de Gueury - La Douve. Il jouxte des prairies non exploitées et une zone humide inscrite dans le lit majeur de la Flume. L'inventaire faune et flore n'y a décelé aucune espèce au sein des bâtiments voués à être démolis. Le projet, du fait de sa faible ampleur et des principes de préservation de l'environnement qu'il intègre a été considéré lui aussi comme non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Sa phase opérationnelle s'engagera avant celle de la ZAC de Gueury - La Douve et devrait s'achever au moment où débutera la viabilisation de la première tranche de la ZAC. Les effets cumulés des phases de chantier devraient être minimes. L'impact sur les flux enregistrés par la RD27 seront eux aussi très réduits.

Au nord de la ZAC, dans le quartier de Clairville, un projet de densification du lotissement a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Il consiste à urbaniser quatre « dents creuses » au sein d'un lotissement existant, sur une emprise d'environ 0,7 ha. L'opération prévoit la création de sept lots à bâtir, dont quatre seront desservis par une nouvelle voie interne. Elle comprend également l'aménagement d'un parking visiteurs de 14 places en pavés engazonnés, la création d'un point de regroupement des déchets ménagers, la réalisation de cheminements doux assurant la continuité piétonne, ainsi que le déplacement de certains arbres et la plantation d'arbres fruitiers.
Compte tenu de ses caractéristiques, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.2.4 Autres projets sur la commune

La majorité des projets récents examinés sur la commune de Gévezé se situent au nord du territoire. Le projet le plus structurant est le lotissement du Placis Bréal, dispensé d'étude d'impact (G2023010446). Implanté sur 1,47 ha au sein de la tâche urbaine, il comprend 80 logements de typologies mixtes ainsi qu'une maison médicale. Le projet intègre des mesures d'évitement écologique, le maintien des boisements et haies existants, une gestion intégrée des eaux pluviales et une densité élevée limitant l'artificialisation des sols, tout en complétant le front urbain nord de la commune.

Un second projet résidentiel de moindre ampleur concerne l'achèvement du quartier Bellevue 2, avec la création de quatre maisons individuelles sur une emprise de 2 116 m^2. En raison de sa faible dimension et du respect des orientations d'aménagement, il a été dispensé d'évaluation environnementale.

Enfin, un projet d'extension du secteur d'activités au nord de Gévezé, en continuité du parc Gev'activ, prévoit l'agrandissement d'un ensemble commercial de bricolage sur environ 2,4 ha (G2022009956). Ce projet, également dispensé d'évaluation environnementale, comprend l'extension des bâtiments, un parking mutualisé, des équipements photovoltaïques et un aménagement paysager important visant à préserver et renforcer les éléments végétalisés existants.

1.2.5 Projet en dehors de la commune

En-dehors de la commune de Gévezé mais à proximité du site de Gueury - La Douve, sur la commune de La Mézière, deux projets de lotissement « la Beauvairie » et le lotissement du « Courtil de la Salle » comptabilisant 141 logements en extension urbaine sur un site de 5,6 hectares dédié à l'agriculture), peuvent être pris en compte dans l'analyse des incidences cumulées. Il sont en effet situés de l'autre côté de la coupure d'urbanisation formée par le « champ urbain » de la Cornillère. L'accès à ce futur lotissement sera possible par la RD27 et par la RD637. Une augmentation des flux depuis la RD27 est donc à envisager également en lien avec ce projet. **Ils n'auront aucun impact, toutefois, sur la congestion de la RD27 au sein du centre-bourg de Gévezé, le lotissement se situant en amont de la commune**. Le projet ne se situe pas dans le même bassin versant que la ZAC mais ils seront raccordés à la même STEU. Les travaux auront lieu en même temps. Ledit projet a été dispensé d'étude d'impact.

1.2.6 Bilan

Pour résumer, les projets susceptibles d'avoir des incidences cumulées avec la ZAC de Gueury - La Douve au sein de la commune de Gévezé sont peu nombreux et de faible ampleur. Seul le projet d'extension de l'ensemble commercial de bricolage est susceptible de générer une légère augmentation des flux sur la RD27. Toutefois, la zone de chalandise de ce commerce s'étend essentiellement sur les communes situées au nord de Gévezé. Les clients n'auront donc pas à traverser le centre-ville. Par ailleurs, le trafic de poids lourds sera très réduit, avec en moyenne un poids lourd par jour ouvrable pour approvisionner le commerce.

Les effets cumulés risquant d'être les plus importants concernent le lotissement de 141 logements projetés sur la commune voisine de La Mézière, en particulier sur l'enjeu des mobilités.
Toutefois, le caractère progressif de l'aménagement de la ZAC Gueury - La Douve, dont la phase opérationnelle n'a débuté qu'en 2024-2025, limite grandement les effets cumulés en phase chantier. Par ailleurs, le développement de l'offre de transport en commun en lien avec le PDU et l'augmentation du télé-travail doivent être intégrés dans cette analyse des flux à venir.

En tout, 259 logements supplémentaires sont projetés à travers ces dossiers examinés au cas par cas, en plus des 465 logements inclus dans la programmation de la ZAC de Gueury - La Douve, pour une surface totale d'extension urbaine d'environ 28 hectares, en continuité ou insérés dans les tâches urbaines de Gévezé et de La Mézière.

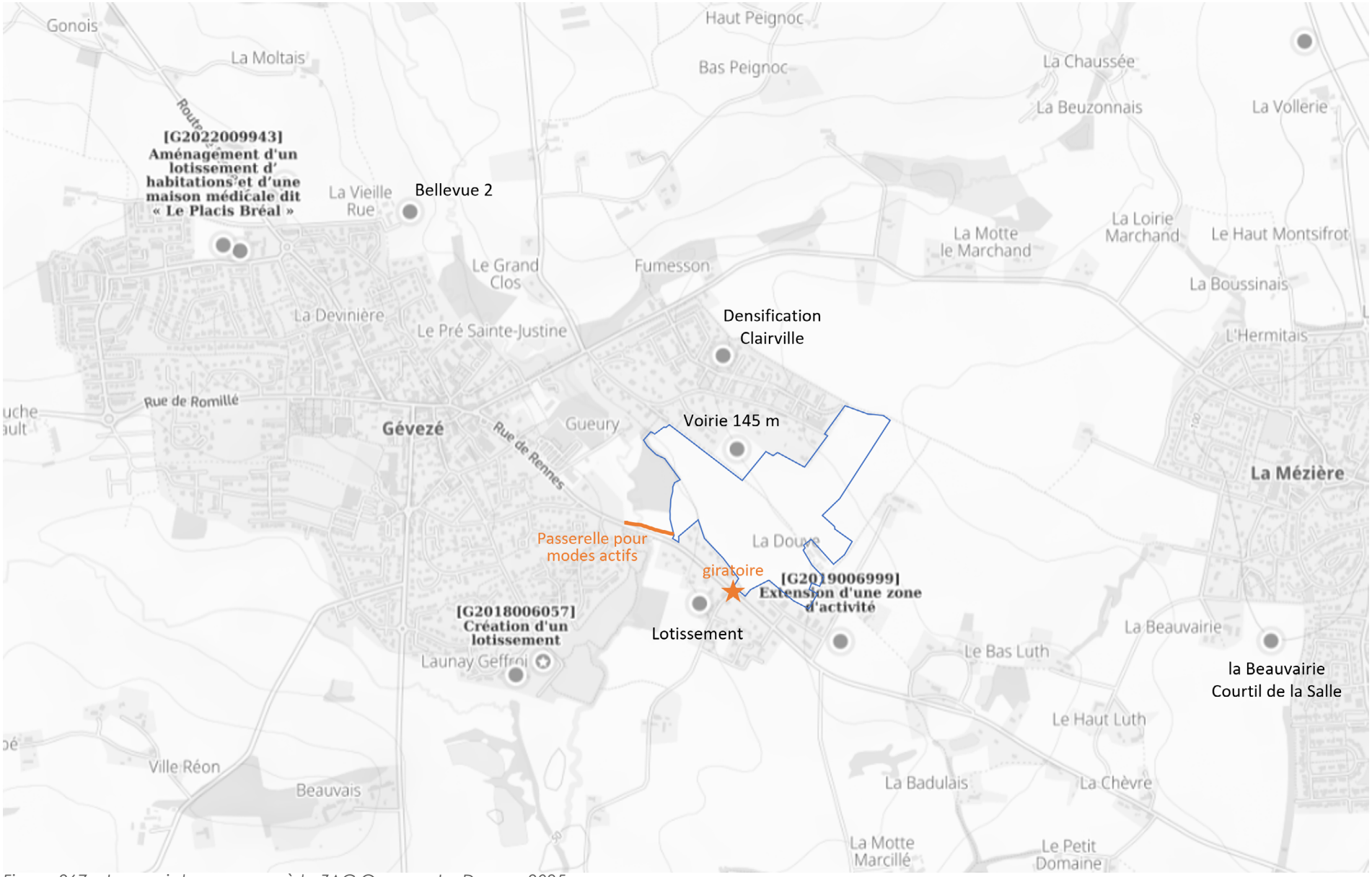


Figure 267 : Les projets connexes à la ZAC Gueury - La Douve, 2025