



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Bretagne**

Rennes, le 04 JUL. 2015

Autorité environnementale

#### AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

relatif au projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) La Croix du Vivier sur  
la commune de Gévezé en Ille-et-Vilaine - dossier reçu le 5 mai 2015

#### Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier en date du 27 avril 2015, le maire de la commune de Gévezé a saisi pour avis le Préfet de la région Bretagne, Autorité environnementale (Ae) compétente selon l'article R 122-6 du code de l'environnement, du dossier de réalisation relatif à la ZAC de La Croix du Vivier. L'Ae en a accusé réception le 5 mai 2015. La ZAC a été approuvée par délibération du conseil municipal le 26 novembre 2013.

Le projet est soumis aux dispositions de l'article R 122-2 du code de l'environnement, et doit faire l'objet à ce titre d'une étude d'impact (rubrique n°33).

L'Ae a consulté le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 26 mai 2015, qui lui a communiqué l'avis de ses services en date du 18 juin 2015. L'agence régionale de santé de Bretagne (ARS) a également été consultée. L'Ae a pris connaissance de son avis daté du 5 juin 2015.

L'Ae rend son avis sur le dossier dans les deux mois suivant la réception du dossier. Le dossier de création de la ZAC n'avait pas fait l'objet d'observation de sa part dans le délai imparti.

L'avis de l'Ae porte à la fois, sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue donc pas un avis favorable ou défavorable au projet en lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui porteront sur ce projet. A cette fin, il sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (article L.122-1 IV du code de l'environnement).

Cet avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.

## Synthèse de l'avis

La commune de Gévezé, d'environ 4 550 habitants, est située dans l'agglomération de Rennes Métropole et facilement accessible depuis la voie express Rennes/Saint-Malo. Ce positionnement géographique en fait une commune résidentielle d'intérêt pour les actifs menant à une augmentation substantielle des demandes de logement sur son territoire.

Le projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de « La Croix du Vivier » répond à ce développement en accueillant, d'ici 5 ans, environ 800 résidents supplémentaires, soit un accroissement de population de 15 %. Il consiste en effet à construire près de 300 logements et deux équipements publics sur 15,6 ha, en extension urbaine au Sud-Ouest du bourg.

La volonté affichée du maître d'ouvrage est de créer de nouveaux quartiers bien intégrés dans l'environnement naturel et paysager, connectés aux quartiers existants, tout en garantissant un habitat diversifié et économe en espace.

Considérant la proximité du site avec la capitale bretonne et son implantation à flanc de coteau, les principaux enjeux environnementaux associés au projet et retenus par l'Ae sont la gestion des déplacements, la qualité de l'insertion paysagère des bâtiments, la préservation des milieux naturels et de la qualité de l'eau.

L'étude d'impact traduit bien l'état initial du site et fait ressortir les principaux enjeux liés à la réalisation de la ZAC. Cependant, elle ne comporte pas l'ensemble des éléments d'analyse nécessaires à une appréciation proportionnée des mesures présentées, ainsi que les mesures de suivi associées. En particulier, en l'absence d'indication quant au traitement architectural, aux terrassements, et de précisions concernant la gestion des eaux pluviales, l'Ae n'est pas en mesure de se prononcer sur ces aspects de manière exhaustive.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de compléter son étude d'impact, notamment en ce qui concerne le projet architectural, les volumes de déblais, l'insertion paysagère et la gestion des eaux pluviales.*

Le maître d'ouvrage est par ailleurs invité à tenir compte des recommandations plus ponctuelles figurant dans le corps de l'avis.

## Avis détaillé

### 1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux

#### 1.1 Présentation du projet

Gévezé, commune de 4 550 habitants environ, se situe à 15 km au Nord-Ouest de Rennes et est intégrée en tant que « pôle de proximité » à la communauté de communes de Rennes Métropole. Cette proximité géographique, couplée à une facilité d'accès par la voie express Rennes/Saint-Malo, lui confèrent une forte attractivité et les demandes en matière de logements sont en constante augmentation.

Dans un souci de développement harmonieux de l'habitat en lien avec des espaces publics structurants et le maintien d'une identité gévezéenne, le projet de réalisation de la ZAC de « La Croix du vivier », à vocation d'habitat et d'équipements, vise à compléter l'urbanisation existante au Sud-Ouest de la ville, sur une superficie de 15,6 ha.

Situé dans l'angle formé par les départementales D28 et D287, le site retenu s'étend, à flanc de coteau, sur des parcelles agricoles cultivées et orientées au Sud vers la vallée du ruisseau du Saut Bois, affluent de la Flume. Le projet est traversé par le ruisseau « le Tertre sous Coualeuc » et deux zones humides, totalisant 5 600 m<sup>2</sup>, sont présentes sur son linéaire Sud. Le site est contigu à un projet de digue destiné à créer une zone d'expansion de crues.



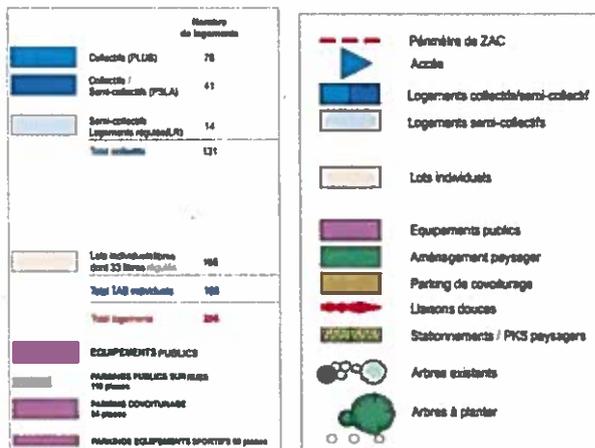
Le projet de réalisation de ZAC vise à accueillir environ 800 nouveaux résidents par la construction de 296 logements. Pour assurer une mixité sociale et générationnelle, il préconise des formes urbaines diversifiées réparties en 165 lots individuels libres ou denses régulés (soit 55,7 % de l'ensemble), et 131 logements collectifs et semi-collectifs accessibles en prêt locatif ou à prix régulés (soit 44,3 %) pour une surface de plancher globale estimée à 40 000 m<sup>2</sup>. Le projet consacre également 2,7 hectares à des équipements d'intérêt général (sportifs, culturels, parkings mutualisés et espace de covoiturage), 2,86 hectares aux espaces verts, soit 18 % environ de sa surface et intègre

la restauration de 5 600 m<sup>2</sup> de zones humides actuellement cultivées.

De plus l'opération envisage de conforter un maillage bocager dense (3,2 hectares de trame paysagère ou trame verte) le long de voies douces pour les déplacements piétons et cyclistes et parallèles au réseau viaire créé au sein du site (6 000 mètres environ dont 950 mètres pour l'axe central Est-Ouest reliant la ZAC à chacune des 2 départementales).

La réalisation de la ZAC est programmée en 3 tranches sur 5 ans.

Le site se situe hors périmètre du plan de prévention des risques inondations (PPRi) du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet, mais en amont de zones identifiées comme inondables dans le PPRi. D'autre part, il n'est pas identifié comme présentant un intérêt écologique particulier.



## 1.2 Contexte et procédures relatives au projet

Gévezé, en tant que « pôle de proximité » de Rennes métropole, doit répondre à l'objectif du schéma de cohérence territoriale (SCOT) révisé du Pays de Rennes en matière de densité de logements, soit 20 logements à l'hectare. La densité du projet dépasse les objectifs du SCOT avec 24,16 logements à l'hectare. La diversité des offres sociales le met également en cohérence avec le plan local de l'habitat (PLH).

La dernière modification du PLU de Gévezé, approuvée par délibération du conseil municipal du

9 septembre 2014, adapte les terrains de la ZAC en zone 1AUO et 1AUG1 correspondant à un secteur à urbaniser, opérationnel et dédié à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble.

### **1.3 Principaux enjeux identifiés par l'Ae**

Les principaux enjeux environnementaux associés à la réalisation du projet sont la gestion des déplacements, au regard des nuisances et pollutions générées, l'intégration paysagère des bâtiments, la préservation des milieux naturels (espaces et espèces, faune et flore), la qualité de l'eau et la préservation des zones humides. Le présent avis aborde également la question du choix énergétique et la prise en compte de l'environnement en phase chantier.

## **2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale**

### **2.1 Qualité formelle du dossier**

Le dossier de réalisation de la ZAC de « La Croix du Vivier » soumis à l'avis de l'Ae est constitué de l'étude d'impact initiale produite à l'occasion du dossier de création, de 5 compléments séparés à cette étude et d'une notice de présentation. Le résumé non technique, situé au début de l'étude d'impact, ne semble pas complètement actualisé. Cette présentation donne un aspect disparate au dossier et implique une lecture très inconfortable, chronophage et source d'incompréhension. Le vocabulaire est par ailleurs souvent généraliste et imprécis.

*Pour une meilleure lisibilité, l'Ae recommande de fondre l'ensemble des nouveaux éléments dans un seul document à jour.*

Les auteurs du dossier sont bien identifiés, mais leurs qualités ne sont pas précisément mentionnées pour tous, conformément aux dispositions du R 122-5 du code de l'environnement.

Les inventaires floristiques et faunistiques sont correctement menés et ne révèlent pas d'enjeu particulier. Cependant, l'étude ne précise pas si les espèces rencontrées sont protégées, comme la mésange charbonnière, le moineau domestique ou le rouge-gorge familier.

*L'Ae attire l'attention du maître d'ouvrage sur la réglementation relative aux espèces protégées pouvant s'appliquer à la présence de ces animaux.*

### **2.2 Qualité de l'analyse**

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de bien appréhender le contexte naturel et humain dans lequel s'inscrit le projet.

De nombreux sondages à la tarière ont permis de repérer les zones humides avec précision. L'état initial du paysage et du bocage est bien présenté par des photos et perspectives diverses et cartographiant les points de vue.

Le plan d'aménagement finalement retenu fait suite à l'étude de 4 scénarios. Il vise à développer la diversité des offres de logement afin de mieux s'adapter aux besoins de la population, tout en épargnant les zones humides, notamment. La prise en compte du renouvellement urbain n'est cependant pas abordée dans le dossier pour justifier cette extension de l'urbanisation.

Concernant l'évaluation des effets du projet sur l'environnement, l'absence de proposition architecturale ne permet pas de prendre la mesure des impacts visuels sur le site. Le dossier manque, par ailleurs, de données chiffrées ou explicatives permettant d'évaluer l'engagement du maître d'ouvrage, notamment pour les choix énergétiques s'imposant aux futurs acquéreurs. De plus, les mesures de suivi sont insuffisamment développées, ne permettant pas de vérifier a posteriori l'efficacité des mesures mises en œuvre en faveur de l'environnement.

Enfin, le dossier ne prend pas en considération les éventuelles incidences réciproques entre le projet de ZAC et le projet de digue destinée à la prévention des inondations.

### **3. Prise en compte de l'environnement**

#### **3.1 En phase chantier**

Le dossier évoque l'existence d'une charte des bonnes pratiques à destination des entreprises, sans la joindre ou en préciser la teneur.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de joindre ou de préciser la teneur de la charte relative aux travaux lors de la consultation publique.*

Le dossier n'évalue pas les volumes traités en matière de déblais/remblais, pressentis comme importants sur un site présentant un dénivelé de 15,50 mètres. Il n'identifie pas de filière locale pour le traitement des déchets inertes, et n'offre pas de garantie contre leur dispersion dans l'environnement proche de manière inappropriée.

*L'Ae recommande pour la présentation au public, d'estimer les volumes à déblayer, de prévoir des mesures permettant de garantir la qualité du traitement des déblais.*

#### **3.2 En phase aménagée**

##### **.Déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle**

Même si l'offre actuelle de Rennes Métropole en matière de transport en commun semble suffisante, notamment par 2 arrêts à moins de 400 mètres des lieux de résidence, la voie centrale de la ZAC est dimensionnée pour supporter le passage des bus en fonction de besoins ultérieurs. Afin d'identifier ces futurs besoins, le dossier évoque, à juste titre, la réalisation d'une enquête auprès des futurs résidents.

Le projet propose aussi la création d'une aire de covoiturage d'une soixantaine de places sur environ 2000 m<sup>2</sup>.

Enfin, en ce qui concerne les déplacements de proximité vers le centre bourg et les équipements publics (groupe scolaire, médiathèque, terrains de sport) les voies douces permettront de sécuriser les déplacements à pied et à vélos, de limiter l'usage des véhicules à moteur et de faciliter l'accès aux transports en commun.

Ainsi, pour l'Ae, la gestion globale des déplacements est correctement prise en compte dans le projet de ZAC.

*Elle recommande cependant d'approfondir l'analyse des éventuelles nuisances du trafic de la future voie principale traversant le quartier d'habitation, vu sa fréquentation estimée à environ 1500 véhicules/jour et la fonction de transit qu'elle pourrait avoir au-delà de la seule desserte de la ZAC sauf disposition contraire.*

##### **. Intégration paysagère des bâtiments**

Le site offre des points de vue dégagés sur les maisons du bourg et les quartiers existants ainsi que

de larges panoramas sur la campagne environnante.

Pourtant, le dossier ne présente aucune étude ou élévations sur le parti pris architectural en relation avec les contraintes du site.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de préparer des simulations visuelles permettant de s'assurer du moindre impact du bâti sur l'environnement paysager.*

#### Préservation des milieux naturels (espaces et espèces) et préservation de la trame verte et bleue

Le projet prévoit de conserver et de renforcer le linéaire des haies permettant de garder une connexion avec le bois qui jouxte les terrains hors périmètre au Sud tout en limitant l'impact du projet sur l'avifaune.

#### Préservation des zones humides

D'une part, il est prévu le franchissement du ruisseau « le Tertre sous Coualeuc » par la voie centrale, au moyen d'un pont-cadre. Ce pont doit permettre la continuité hydraulique, les échanges hydrobiologiques et les déplacements de la petite faune (reptiles, amphibiens). D'autre part, le projet propose une tranchée de passage du réseau des eaux pluviales impactant 400 m<sup>2</sup> de zone humide, remise en état suite aux travaux.

*L'Ae s'interroge sur la préservation des zones humides externes au périmètre de la ZAC impactées par ces travaux, dont l'intérêt écologique n'est pas suffisamment caractérisé. Elle recommande au maître d'ouvrage de présenter dans le dossier les mesures qu'il entend prendre pour s'assurer, dans le temps, de la pérennité de ces zones humides (maintien de l'alimentation en eau, continuités biologiques...), et d'étudier les mesures d'évitement alternatives envisageables*

Les deux zones humides situées dans le périmètre du projet sont actuellement cultivées. Le projet d'aménagement prévoit leur restauration, ce qui permettrait d'accroître leur valeur écologique.

*L'Ae recommande toutefois de détailler dans le dossier les mesures envisagées pour restaurer ces zones humides et d'indiquer les résultats attendus ainsi que les mesures de suivi associées.*

#### Consommation énergétique

Le dossier présente de façon synthétique les éléments de l'étude sur le développement des énergies renouvelables. Ces conclusions orientent le maître d'ouvrage à recourir au solaire passif (bioclimatisme), au solaire actif (photovoltaïque) ou à la géothermie. Le maître d'ouvrage s'engage vers une organisation globale du quartier permettant la réduction des consommations d'énergie par des apports solaires (orientations Sud des constructions), l'utilisation de matériaux à faible consommation d'énergie, et un éclairage extérieur contrôlé.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de préciser comment sera assurée la prise en compte par les futurs acquéreurs des conclusions de l'étude. Dans une logique d'évitement des impacts, l'Ae invite la collectivité à privilégier la construction de bâtiments économes en énergie et, par ailleurs, à porter attention, parmi les modes d'énergies renouvelables retenus, aux potentielles nuisances (bruit, fumée...) que ceux-ci sont susceptibles d'engendrer.*

#### Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées par un réseau de buses pluviales enterrées, reprenant éventuellement des tronçons de fossés existants le long des haies bocagères. Un bassin tampon de 5600 m<sup>3</sup>, positionné en dehors du projet, au Sud, permet de recevoir, en plus des eaux de la ZAC, celles des secteurs urbanisés plus au Nord sur près de 20 ha. Le lieu de l'exutoire n'est pas indiqué. L'efficacité de ces mesures vis-à-vis de la préservation de la qualité des milieux récepteurs n'a pas été évaluée. La méthode appliquée pour dimensionner le bassin, sur la base d'un rejet de 3 l/s/ha

pour une pluie décennale, ne figure pas dans le dossier. La modification des écoulements due à l'imperméabilisation des surfaces, et les pollutions liées, ne sont pas traitées.

*L'Ae recommande au porteur de projet de préciser en quoi le dispositif prévu est adapté au projet et à son environnement, et de mieux montrer sa compatibilité avec les préconisations du SAGE Vilaine et du SDAGE du bassin Loire-Bretagne dans leurs nouvelles versions (en voie d'approbation).*

Par ailleurs, de façon à limiter à la source les flux de ruissellement, la récupération des eaux de pluies sur les parcelles est également prévue comme technique alternative individuelle à la gestion des eaux pluviales.

#### Gestion des eaux usées

Gévezé dispose d'un réseau d'eaux usées de type séparatif qui dessert l'ensemble de l'agglomération. La capacité nominale de la station d'épuration est de 15 500 équivalents-habitants, pour une charge actuelle reçue de 7500 éq-h, soit la moitié de ses possibilités. Cette capacité prend en compte les perspectives d'évolution démographique de la commune jusqu'en 2022, y compris le présent projet de ZAC.

Le Préfet de région,  
Autorité environnementale,  
pour le Préfet et par délégation,

Pour le directeur régional  
Le directeur adjoint

Bernard MEXZIE