

AMENAGEMENT DU SECTEUR CHATEAU
ZAC DE LA MASSAYE - GUICHEN (35)

NOTE EXPLICATIVE RELATIVE À LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR
VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)

Domaine

91 Rue de l'Université – 75 007 PARIS

Note rédigée par : Alban BERTRAND
ab@domaine.org

18 Septembre 2026

SOMMAIRE

- 1. *Présentation du projet et de son contexte***
- 2. *Cadre réglementaire de la PPVE***
- 3. *Modalités pratiques de la PPVE***
- 4. *Synthèse des Caractéristiques et Mesures du Projet – Domaine de la Massaye***
- 5. *Engagements du maître d'ouvrage***

1. Présentation du projet et de son contexte

1.1. Contexte historique et enjeux du projet

Le Domaine de la Massaye, situé à Guichen (35580), est un site chargé d'histoire, ayant abrité successivement un château-fort (rasé en 1593), un château du XVII^e siècle avec des jardins à la française dessinés par Le Nôtre, une base militaire, un centre hospitalier, et enfin un centre aéré. Depuis 2011, le site est en cours de réhabilitation pour redonner vie à ce patrimoine exceptionnel.

1593 Un château-fort semblait préexister, et a été rasé par Richelieu.	1630 Construction du Château de Massais sur les ruines de l'ancien Château-Fort, avec des jardins à la française dessinés par Le Nôtre, et les douves.	à partir du XVII^e siècle Le Château passe entre plusieurs mains à partir du XVII ^e siècle (il devient le domaine de Madeleine Fouquet, celui de Jeanne de Pois en 1695 ou encore la propriété du Duc d'Arenberg en 1756. Les derniers occupants sont la famille Plaine-Lépine.	1927 Achat du château par le vétérinaire et botaniste Victor Even, dont les parents travaillaient sur le Domaine.	1932 N'ayant pas de descendance, le Dr. Even lègue son domaine à l'association centrale des vétérinaires, qui demeure propriétaire jusqu'en 2011.	1939 L'armée britannique y établit une base, qui sera occupée par l'armée allemande. Le château subit des dégradations pendant cette période.
de 1946 à 1959 Le site devient le centre de formation de la Marine Nationale, qui le restaure à cette occasion, et y crée plusieurs équipements sportifs ainsi qu'une piscine.	1960 Le CHUR de Rennes leur l'espace et y installe un service de gériatrie. La Ville de Rennes place également, à la même période, un centre aéré.	Entre 2003 et 2004: Des demandeurs d'asile sont hébergés dans des bâtiments laissés vacants par l'hôpital.	2011 La société Terre & Toit (anciennement SADIV) lance le projet de la ZAC de la Massaye avec la commune de Guichen Pont-Réan, sur le site à l'abandon depuis 2005.		

Figure 1 : Frise chronologique reprenant les événements et dates clés qui ont marqué la transformation du site et de ses bâtiments



Figure 2 : Quelques photographies issues de l'histoire diverse du site de la Massaye

Le projet actuel, porté par **DOMAINE** (maître d'ouvrage) et conçu par **BUCHBERGER Architecture** (maître d'œuvre), vise à :

- **Réhabiliter les bâtiments existants** (château, galerie, pendule, remises, granges, orangerie, etc.) pour des usages mixtes : séminaires, coworking, restaurant, ateliers, espaces bien-être, et logements.
- **Construire des logements neufs** (longères, maisons accolées, petits collectifs, grand collectif) en harmonie avec le patrimoine existant.
- **Valoriser les espaces extérieurs** : étang, douves, allée cavalière, places centrales, et cours intérieures.
- **Intégrer des équipements durables** : ombrières photovoltaïques (15 pergolas couvrant 59 places de stationnement, 570 panneaux, 2,85 kWc), piscine, crèche, et espaces verts.

Localisation :

- À **20 km au sud de Rennes**, dans le bassin de la Vilaine.
- Accessible par la **RD 776** (Guichen-Pont-Réan) et des axes piétons/vélos existants.

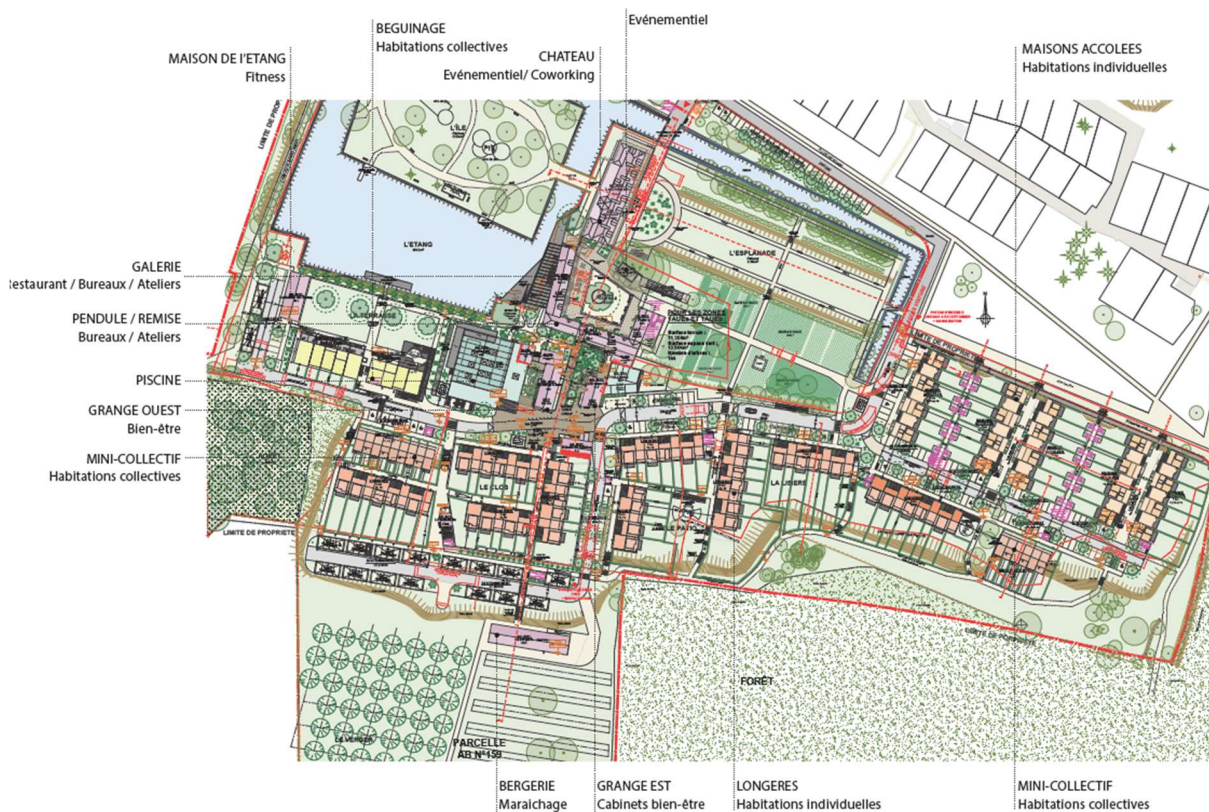


Figure 3 : Repérage programmatique



Figure 4 : Plan masse du projet

1.2. Intentions architecturales et paysagères

Le projet s'articule autour de **trois principes clés** :

A. Préservation du patrimoine

- **Château** : Conservation de la charpente, réouverture des ouvertures murées, remplacement des menuiseries par de l'aluminium thermolaqué gris, et création d'un **jardin d'hiver en mur-rideau bois** (façade Ouest).
- **Galerie, Pendule, Remise** : Réfection des toitures en ardoise naturelle ou métallique couleur ardoise, reprise des enduits (blanc cassé), et création de **passerelles en bois** pour relier les bâtiments.
- **Granges Est et Ouest** : Réhaussement des charpentes pour rendre les combles praticables, et intégration de **pergolas en bois** pour unifier les espaces.

B. Intégration des constructions neuves

- **Matériaux** : **Bois** (bardage vertical, structure apparente) et **aluminium** (menuiseries thermolaquées grises ou brunes) pour un équilibre entre modernité et tradition.
- **Typologies** :
 - **Longères** : Toitures doubles pentes en métal brun, bardage bois clair/sombre.
 - **Maisons accolées** : Alternance de toitures plates et doubles pentes, bardage bois et briques claires.
 - **Petits collectifs** : Socle maçonné pour s'adapter au relief, bardage bois.
 - **Grand collectif** : Toiture plate, façade en bois et enduit clair.
- **Ombrières photovoltaïques** : 15 structures en bois et métal, couvrant près de **1 000 m²**

C. Aménagement des espaces libres

- **Conservation des éléments paysagers** : Étang, douves, allée cavalière, et île.
- **Création de places et cours** : Place de la Pendule, cour entre les granges, esplanade.
- **Végétalisation** : Espèces locales, mobilier urbain, et aires de jeux.
- **Gestion des eaux pluviales** : Revêtements perméables (couleur claire) pour limiter l'imperméabilisation et les îlots de chaleur.

1.3. Enjeux environnementaux

Le projet prend en compte les **sensibilités écologiques** du site :

- **Préservation des zones humides et boisements** : Sanctuarisation des espaces à enjeux écologiques (ex : zone humide à l'Ouest).
- **Réduction des terrassements** : Adaptation des altimétries au terrain naturel pour limiter l'impact.
- **Performance énergétique** :
 - **RE2020** : Conformité des logements (cibles 2025).
 - **Panneaux photovoltaïques** : 570 panneaux (2,85 kWc) sur les ombrières.
 - **Isolation** : Doublement thermique intérieur pour les bâtiments réhabilités.
 - **Matériaux durables** : Bois (stockage de carbone), aluminium recyclable.

2. Cadre réglementaire de la PPVE

2.1. Textes applicables

La **Participation du Public par Voie Électronique (PPVE)** est encadrée par les articles suivants du **Code de l'environnement** :

- **Article L. 123-2** : Exemption d'enquête publique pour les projets soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas.
- **Article L. 123-19** : Modalités de la PPVE pour les projets exemptés d'enquête publique mais soumis à évaluation environnementale.
- **Article R. 123-46-1** : Publication de l'avis de participation (affichage, presse, site internet).
- **Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016** : Création de la procédure de PPVE.
- **Décret n°2016-303 du 14 mars 2016** : Modalités pratiques de la participation électronique.

Projet concerné :

Le Domaine de la Massaye a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), qui a conclu à la nécessité d'une étude d'impact (arrêté préfectoral à citer si disponible). La PPVE vient donc en conclusion de l'étude d'impact qui a d'ores et déjà est donc obligatoire avant la délivrance du permis de construire.

2.2. Objectifs de la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE)

La Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) a pour but principal d'assurer une implication citoyenne transparente et efficace dans le cadre du projet d'aménagement du Domaine de la Massaye. Elle vise à informer de manière exhaustive le public sur les détails du projet, ses enjeux environnementaux, sociaux et paysagers, ainsi que sur les impacts potentiels qu'il pourrait engendrer.

En parallèle, cette procédure permet de recueillir les observations, questions et suggestions émanant des citoyens, des associations locales et des acteurs concernés par le projet. Ces retours sont essentiels pour garantir la transparence de la démarche administrative et pour enrichir la réflexion autour du projet.

Enfin, les contributions recueillies seront analysées et intégrées dans le processus décisionnel, afin d'éclairer la délivrance du permis de construire et d'assurer que la décision finale prenne en compte les préoccupations et attentes de la population.

3. Modalités pratiques de la PPVE

3.1. Étapes de la PPVE

La procédure de Participation du Public par Voie Électronique se déroulera selon un calendrier précis. Dans un premier temps, un avis sera publié par la mairie de Guichen, via un affichage physique, une diffusion dans la presse locale et une mise en ligne sur le site internet de la commune.

La période officielle de participation débutera le 25 septembre 2026 et se terminera le 25 octobre 2026, offrant ainsi un mois complet pour que le public puisse consulter le dossier et formuler ses observations.

À l'issue de cette période, une synthèse des observations sera réalisée par les services compétents. Cette synthèse sera ensuite prise en compte dans le cadre de la décision finale relative à la délivrance du permis de construire.

3.2. Lieux d'affichage et modalités de consultation

Pour garantir une accessibilité maximale à l'information, plusieurs supports seront mobilisés.

Le site internet de la mairie de Guichen mettra à disposition l'intégralité du dossier, permettant une consultation en ligne à tout moment. Par ailleurs, le dossier pourra être consulté sur place, à la mairie de Guichen, soit sur un poste informatique dédié, soit sous format papier, sur demande.

Des panneaux d'affichage seront également installés sur le site du projet, notamment aux abords du chemin de la Billais et de l'allée Cavalière, afin d'informer directement les passants et riverains.

Enfin, un avis sera publié dans deux journaux régionaux, Ouest-France et 7 Jours, pour toucher un public plus large et s'assurer que l'information soit largement diffusée.



Figure 5 : Photo de l'affichage mis en place sur le projet depuis le 08 Septembre 2026

3.2. Contenu du dossier mis à disposition

Le dossier accessible pendant la PPVE comprend :

1. **La présente note explicative du projet contenant la mention des textes qui régissent la Participation du public par Voie Electronique et la manière dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative au projet**
2. **le dossier de permis de construire**
3. **les avis rendus dans le cadre de l'instruction du permis de construire**
4. **l'arrêté de l'autorité environnementale relatif à la demande**
5. **l'étude d'impact et son résumé non technique,**
6. **l'avis de l'autorité environnementale sur le projet,**
7. **le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à cet avis**

3.3. Modalités de participation

Le public peut :

- **Consulter le dossier 24h/24 pendant 30 jours.**
- **Déposer des observations ou questions par voie électronique**
- **Demander des précisions aux services de la mairie**

4. Synthèse des Caractéristiques et Mesures du Projet – Domaine de la Massaye

4.1. Inventaire Écologique et Enjeux du Site

Le Domaine de la Massaye abrite une biodiversité protégée : cinq espèces de chauves-souris (dont quatre vulnérables), huit espèces d'amphibiens, trois espèces de reptiles, et 39 espèces d'oiseaux (dont quatre vulnérables). Deux zones humides (un boisement et une prairie) sont également présentes, mais aucune plante rare ou protégée n'a été recensée. Le site souffre d'un patrimoine arboré en mauvais état et d'un bâti historique dégradé, avec un risque de banalisation paysagère.

La station d'épuration communale, bien que disposant d'une marge théorique de 2 180 Équivalents Habitants (EH), connaît des dysfonctionnements depuis 2021, entraînant des rejets non conformes dans la Vilaine. Une étude est en cours pour proposer des actions correctives.

4.2. Justification du Projet

Le projet répond à un besoin de constructions neuves identifié par la commune de Guichen en 2008. Il propose un mix de maisons en bandes et d'habitat collectif pour limiter la consommation de foncier, préserver la biodiversité, et aménager un cadre de vie agréable. Plusieurs éléments naturels et patrimoniaux seront conservés, comme l'esplanade du château, la zone humide boisée au sud-ouest, et les arbres remarquables en bon état.

4.3. Mesures Éviter-Réduire-Compenser (E.R.C.)

Pour les chauves-souris :

L'aménagement des combles de La Galerie a été abandonné. La Maison du Clos et la Bergerie recevront des aménagements dédiés (micro-gîtes, trappes, accès sécurisés). Les abattages d'arbres seront réalisés entre septembre et octobre, en présence d'un écologue. L'éclairage sera limité et orienté vers le bas pour éviter les dérangements. Un suivi écologique sera assuré pendant et après les travaux.

Pour les oiseaux :

Les abattages d'arbres seront réalisés hors période de nidification (septembre à février). Des nichoirs (10 minimum) seront installés, et des haies bocagères (287 m) seront plantées. Un boisement de 1 470 m² compensera la suppression de 980 m² de bois.

Pour les reptiles et amphibiens :

Cinq abris artificiels seront aménagés. Les douves seront vidangées à l'automne, hors période de reproduction. Deux gabions en pierres compenseront l'impact résiduel sur les murs de pierre.

Pour les zones humides :

La zone humide boisée au sud-ouest sera préservée. 1 508 m² de zone humide à l'est seront détruits, mais des mares seront créées en compensation. Des mesures compensatoires ont déjà été mises en œuvre dans le cadre de la ZAC (restauration de 2,55 ha de zones humides, dont 5 mares).

Pour le paysage :

Le projet préserve les arbres de haut-jet, les douves, le parvis du château, et les perspectives historiques. Les friches seront converties en pelouses et espaces maraîchers.

Pour l'assainissement :

La charge induite par le secteur Château sera de 555 EH. La station d'épuration atteindra 6 909 EH en 2030, soit 1 191 EH en dessous de sa capacité nominale. Des actions correctives seront réalisées avant le raccordement des premiers lots (3ème trimestre 2027).

Pour les déplacements :

L'accès des véhicules sera contrôlé via la RD776. Des zones de stationnement vélos, une liaison piétonne sécurisée, et un réseau de liaisons douces seront aménagés. Une aire de stationnement public (18 places) limitera la pénétration des véhicules dans le domaine.

5. Engagements du maître d'ouvrage

Les principaux axes forts de ce projet résident dans :

- *Une démarche ERC structurée : évitement maximisé (80 % des arbres conservés, abandon de l'aménagement des combles de La Galerie, ...), réduction ciblée (mesures adaptées pour les chiroptères, gestion des eaux pluviales par infiltration, ...), et compensation ambitieuse (2 mares, haies bocagères, boisements, ...).*
- *Une intégration environnementale : préservation des continuités écologiques, gestion durable de l'eau (infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ...), et sobriété énergétique (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, partenariat avec Octopus Energy pour des maisons à facture d'électricité nulle).*
- *Un respect du patrimoine et du paysage : réhabilitation du château et de ses dépendances, harmonie architecturale (bardage bois, pierre locale), et valorisation de l'histoire du site.*
- *Des engagements concrets et validés : arrêtés préfectoraux, avis favorables (VHBC, DREAL, DDTM), et suivis écologiques rigoureux (chiroptères, zones humides, biodiversité).*

En définitive, ce projet allie développement urbain et préservation environnementale, en répondant aux enjeux contemporains de durabilité, tout en redonnant vie à un site historique laissé à l'abandon depuis 20 ans