



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des
territoires et de la mer**

**COMMISSION CONSULTATIVE DÉPARTEMENTALE
DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ**

SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITÉ

Procès-verbal de la réunion

Du 27 janvier 2026

Établissement :	Domaine de la Massaye
Demandeur :	SCCV Domaine de la Massaye – M. CAMUSET Matthieu
Adresse :	Secteur Château 35580 GUICHEN
N° du dossier :	AT 035 126 25 W0013 déposée dans le cadre du PC 035 126 25 W0055
Catégorie :	5
Objet :	Construction neuve Travaux de mise en conformité totale aux règles d'accessibilité Extension Réhabilitation Travaux d'aménagement Création de volumes nouveaux dans des volumes existants Modification des accès en façades

TEXTES DE RÉFÉRENCE

L'instructeur a procédé à l'étude du dossier en application des textes réglementaires suivants :

- lois n° 2005-102 du 11 février 2005, n° 2015-988 du 5 août 2015 ;
- décrets : n° 2006-555 du 17 mai 2006, n° 2007-1327 du 11 septembre 2007, n° 2014-1326 du 5 novembre 2014, n° 2017-431 du 28 mars 2017 ;
- arrêtés : 22 mars 2007 modifié par l'arrêté du 03 décembre 2007 – 9 mai 2007 – 11 septembre 2007 – 8 décembre 2014 modifié par l'arrêté du 28 avril 2017 - 15 décembre 2014 – 27 avril 2015 – 29 décembre 2016 – 19 avril 2017 – 20 avril 2017 ;

Code de la construction et de l'habitation.

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 03/09/2026
Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_document_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 19/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

PRÉSENTATION DU PROJET

Ce projet concerne la réhabilitation de bâtiments existants et la construction de bâtiments neufs classés ERP de 5ème catégorie situés au domaine de la Massaye à Guichen.

Un précédent dossier (AT 035 126 25 W0006) avait fait l'objet d'un avis défavorable en SCDA en date du 29/07/2025 pour divers motifs.

Le projet s'articule autour des bâtiments suivants (cf. notice générale) :

1 – Château – Réhabilitation

RDC : Séminaires et événements (effectif de 144 personnes)

R+1 et R+2 : Coworking / Bureaux (effectif de 23 personnes au R+1 et 28 personnes au R+2)

- création d'un ascenseur (dimension de la cabine 0,90 m x 1,40 m) de norme NF EN 81-70.

2 – Orangerie et Serre – Réhabilitation

RDC : Espace événementiel (effectif de 93 personnes)

3 – Galerie – Réhabilitation

RDC : Restaurant (effectif de 47 personnes) avec la création d'une terrasse et d'un ponton (revêtement bois) reliés par une rampe fixe conforme et d'un escalier comportant les sécurités d'usages exigibles.

R+1 : Bureaux et ateliers (effectif de 36 personnes)

- les prestations d'espaces de bureaux/ateliers au R+1 de la Galerie sont offertes au RDC du bâtiment Pendule à proximité immédiate accessible depuis la place centrale.

4 – Pendule, Remise et Annexe – Réhabilitation

RDC : Bureaux / Ateliers (effectif de 41 personnes)

Combles : Bureaux / Ateliers (effectif de 34 personnes)

5 – Grange Est – Réhabilitation

RDC : Cabinets paramédicaux de bien-être (effectif de 10 personnes)

Combles : Cabinets paramédicaux de bien-être (effectif de 6 personnes)

6 – Grange Ouest – Réhabilitation

RDC : Cabinets paramédicaux de bien-être (effectif de 21 personnes)

Combles : Salle de yoga (effectif de 37 personnes)

- la prestation de yoga et de bien-être avec des surfaces semblables est offerte au RDC de la maison de l'étang.

7 – Maison de Gardien – Réhabilitation

RDC : Bureaux (effectif de 12 personnes)

Combles : Bureaux (effectif de 12 personnes)

8 – Maison de l'Etang – Réhabilitation

RDC : Salle de Fitness et de Yoga (effectif de 25 personnes)

- Cet établissement dispose d'un sanitaire, d'une cabine de change et d'une douche adaptés.

9 – Crèche – Construction neuve

RDC : Maisons des Assistantes Maternelles (effectif de 19 personnes)

10 – Piscine – Construction neuve

RDC : Piscine / SPA / Accueil / Vestiaires (effectif de 85 personnes)

Sous-sol : non accessible au public

- cet établissement comprend :

- hall d'entrée : un sanitaire adapté,
- vestiaires : un sanitaire, une douche et une cabine adaptées,
- sauna/hammam : un sanitaire et une cabine/douche adaptés.

- la terrasse est accessible au public, pas de ressaut, absence d'information quant à son revêtement de sol,

- giration et espace d'usage dans le hammam et le sauna,

- le ponton est conforme avec une giration possible suivi de part et d'autre d'une pente réglementaire. Son accès se fait par une porte à double vantaux pourvu d'un espace de manœuvre de porte conforme (1,70 m en tirant).

- le bassin dispose d'une potence de mise à l'eau.

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_document_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 19/02/2026

Demandeur de projet : SCDA DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Les plans fournis et les déclarations des notices d'accessibilité permettent l'analyse suivante pour l'ensemble des bâtiments :

- Le site dispose de 57 places de stationnement dont 5 adaptées et conformes réparties de manière à toujours avoir une place adaptée à proximité des ERP.
- Les cheminements extérieurs sont conformes (notices d'accessibilité détaillées, plans cotés, rampes avec palier de repos réglementaires...).
- Les portes d'accès sont de largeurs conformes via un ressaut de 2 cm maximum. Les parties vitrées sont repérables par des adhésifs disposés à hauteurs réglementaires.
- Les postes d'accueil ou les mobiliers en faisant office, les équipements et dispositifs de commande ainsi que les portes utilisables par le public sont conformes.
- Les espaces de manœuvre de porte sont respectés.
- Les circulations intérieures horizontales sont conformes $\geq 1,40$ m dans les bâtiments neufs et $\geq 1,20$ m pour les bâtiments existants.
- Les escaliers existants ou créés sont de dimensions conformes et disposent des sécurités d'usages exigibles à la réglementation en vigueur. Seul le bâtiment dénommé « château » dispose d'un ascenseur de norme NF EN 81-70. Les autres bâtiments comprenant des étages sont déclarés avec un effectif inférieur à cinquante personnes et le projet stipule que l'ensemble des prestations aux étages sont offertes au RDC, à l'exception des bâtiments « galerie » et « maison de l'étang » où les prestations du R+1 sont offertes dans un bâtiment à proximité immédiate depuis la place centrale.
- Toutes les pièces adaptées telles que sanitaires, douches et cabines sont conformes avec une giration possible à l'intérieur.
- Les établissements recevant du public assis disposent d'emplacements adaptés.
- Les notices d'accessibilité décrivent les mesures applicables au projet au regard des obligations de la loi et de ses textes d'application notamment en termes de repérage, guidage, atteinte et usage, signalétique, nature et contraste des matériaux de sols et murs ainsi que d'éclairage.

AVIS DE LA SOUS-COMMISSION

La Sous-Commission Départementale d'Accessibilité émet un **AVIS FAVORABLE** au projet présenté avec les prescriptions suivantes :

- le revêtement de sol du ponton (restaurant) et des terrasses (restaurant et piscine) ne doit pas comporter de trous ou de fentes supérieurs à 2 cm conformément à l'article 2 des arrêtés du 20/04/2017 et 08/12/2014, de plus le sol doit être non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue,
- un miroir doit être mis en place au-dessus du lavabo dans les sanitaires PMR, le bas du miroir ne devant pas être à plus de 1,05 m du sol si le miroir n'est pas inclinable,
- constituer et mettre à disposition un registre public d'accessibilité pour chaque établissement recevant du public conformément au décret n° 2017-431 du 28 mars 2017 et à l'arrêté du 19 avril 2017.

et les recommandations suivantes :

- à l'achèvement des travaux, le pétitionnaire est invité à créer gratuitement la fiche décrivant les conditions d'accessibilité de chaque établissement recevant du public, sur le site collaboratif Acceslibre développé par les services de l'État, via le lien suivant : <https://acceslibre.beta.gouv.fr/>

Le Président de séance

La Cheffe du pôle Construction
et Contrôles

Stéphanie JOUVIN



PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_document_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 19/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

DDTM 35 Le Morgat - 12 rue Maurice Fabre CS 23167 - 35031 Rennes Cedex
Tel : 02 99 02 92 00 - ddtm@le-morgat.gouv.fr
Site internet public : www.le-morgat.fr

Nom du fichier : GUICHEN_PC_25_W0055_AT_25_W0013_Domaine_Massaye.odt