

Domaine DE LA MASSAYE

Secteur Château, 35580 Guichen

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC04. Notice de...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

21 OCTOBRE 2025

Maître d'ouvrage:

DOMAINE DE LA MASSAYE
91, rue de l'Université
75007 Paris
contact@groupe-metis.fr
+33.(0)1.84.79.42.15



Maître d'oeuvre:

BUCHBERGER Architecture
26, rue Mélingue
75019 Paris
agence@buchberger-architecture.com
+33.(0)6.64.12.66.60

PC4_NOTICE ARCHITECTURALE

PC4_NOTICE ARCHITECTURALE

1/HISTOIRE DU DOMAINE DE LA MASSAYE

Le site dans lequel s'inscrit le projet est un lieu riche en histoire, que plusieurs événements marquants ont façonné, à mesure des propriétaires et du contexte historique changeant.

Voici une frise chronologique reprenant les événements et dates clés qui ont marqué la transformation du site et de ses bâtiments:

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 l'occupe et y installe un service de gérontologie. 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.



Le château



Les jardins à la Française

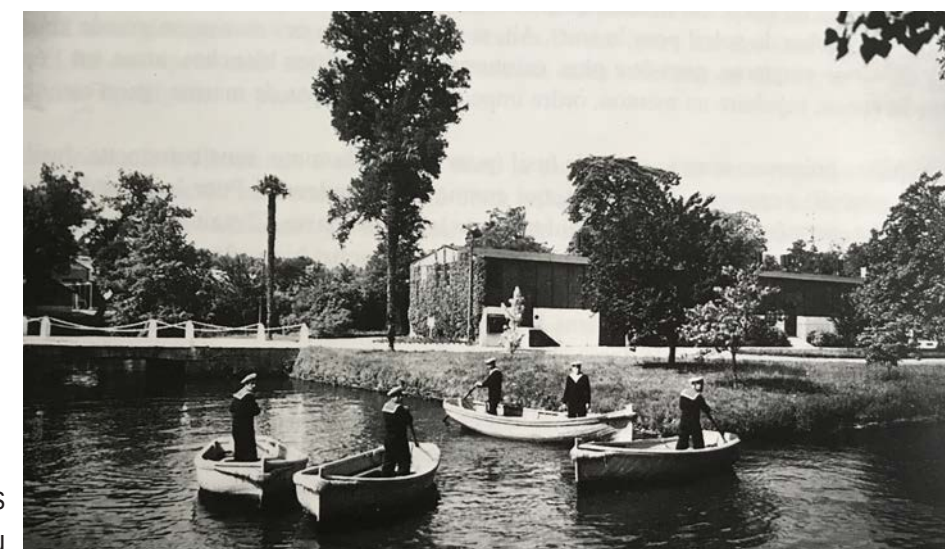


Vue des douves

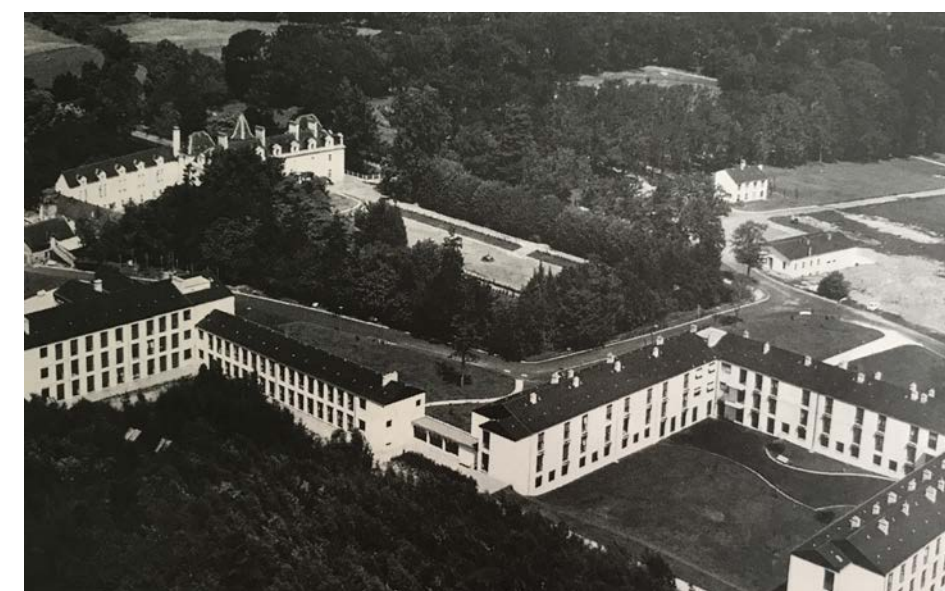
Entrée du centre de formation
de la Marine Nationale



Un entraînement de godilles
sur les douves du château



Centre hospitalier de la
Massaye



Demande de Permis de Construire/ Domaine de la Massaye / 35580 Guichen

2/ INTENTIONS ET PROGRAMME

Le projet s'inscrit dans la volonté de la commune, de l'aménageur et du Maître d'Ouvrage, de redonner vie au domaine de la Massaye, lieu chargé d'Histoire et dernièrement laissé à l'abandon, afin qu'il redevienne un lieu dynamique, proposant à la fois activités et habitations, et favoriser les échanges et rencontres.

Le projet prévoit à cet effet un lourd travail de réhabilitation et réaménagement des bâtiments existants, la construction de logements neufs et de services partagés, ainsi que la revalorisation des espaces extérieurs.

Le programme développé par la Maîtrise d'Ouvrage en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux se veut ainsi riche et varié, et se présente comme suit:

Les bâtiments réhabilités

/Le château (ERP 5e catégorie effectif <200 personnes):

- RDC: Séminaires et événements - Type L
- R+1 et R+2: Coworking - Type W

/La place centrale (ERP 5e catégorie):

Ces bâtiments s'articulent autour d'une place

La Galerie:

- RDC: Restaurant - Type N
- R+1 : Bureaux et Ateliers - Type W

La Pendule

- RDC: Ateliers - Type W
- R+1: Bureaux - Type W

La Remise

- RDC: Ateliers - Type W
- R+1: Bureaux - Type W

L'Orangerie

- Espace événementiel - Type L

/La Grange Ouest (ERP 5e catégorie):

Cette grange forme avec la piscine, une cour privative pour l'activité

- RDC: Cabinet bien-être (massages, etc.) - Type U
- R+1: Salle d'activités- Type X

/La Grange Est (ERP 5e catégorie):

- RDC: Cabinet - Type U
- R+1: Cabinet - Type U

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC04. Notice de...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

/Autres bâtiments conservés et réhabilités (ERP)*:

/La Maison de l'étang

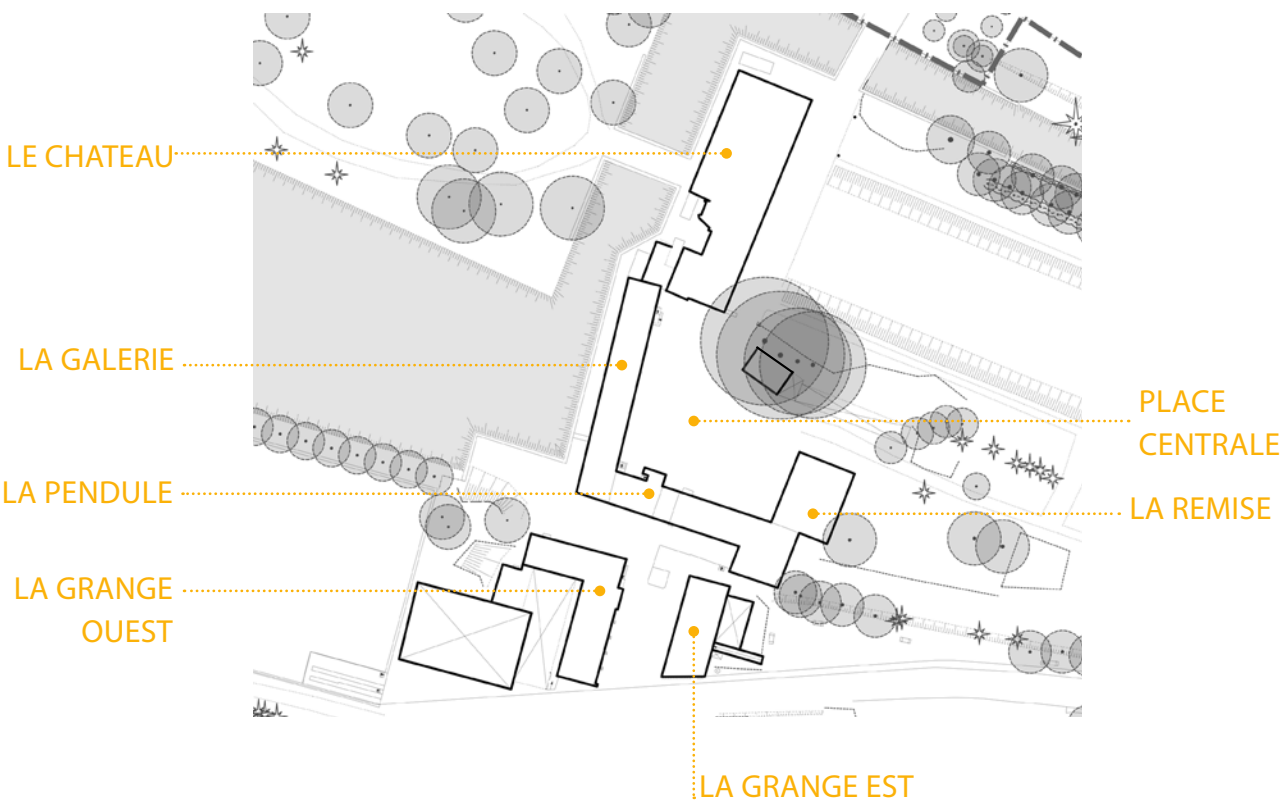
- Salle de fitness - Type X

/La Maison dite «du gardien»

- RDC: Salle de réunion, espaces liés au fonctionnement des bureaux - Type W
- R+1: Bureaux - Type W

/La Bergerie

- Bâtiment à usage agricole



Les constructions neuves

/Les longères:

- Habitations maisons individuelles en bande réunies
- Types T2 et T3
- Hauteur en RDC+Combles

/Les maisons accolées

- Habitations maisons individuelles accolées
- Types T2, T4 et T5
- Hauteur variant entre R+1 ou R+1+combles

/Les petits collectifs

- Habitations collectives superposées
- Types T1, T2 et T3
- Hauteur variant RDC intégré dans relief +1+Combles

/Habitat collectif

- Habitations collectives superposées
- Types T2 et T3
- Hauteur variant RDC+2+Attique

/La piscine (ERP 5e catégorie effectif <200 personnes):

- RDC: 2 zones de baignade et zone de SPA - Type X
- R-1: Espaces techniques

/La crèche (ERP 5e catégorie):

- RDC: Accueil enfants inclus espaces administratifs - Types R

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC04. Notice de...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

4/INTERVENTIONS ARCHITECTURALES SUR L'EXISTANT:

/Le château

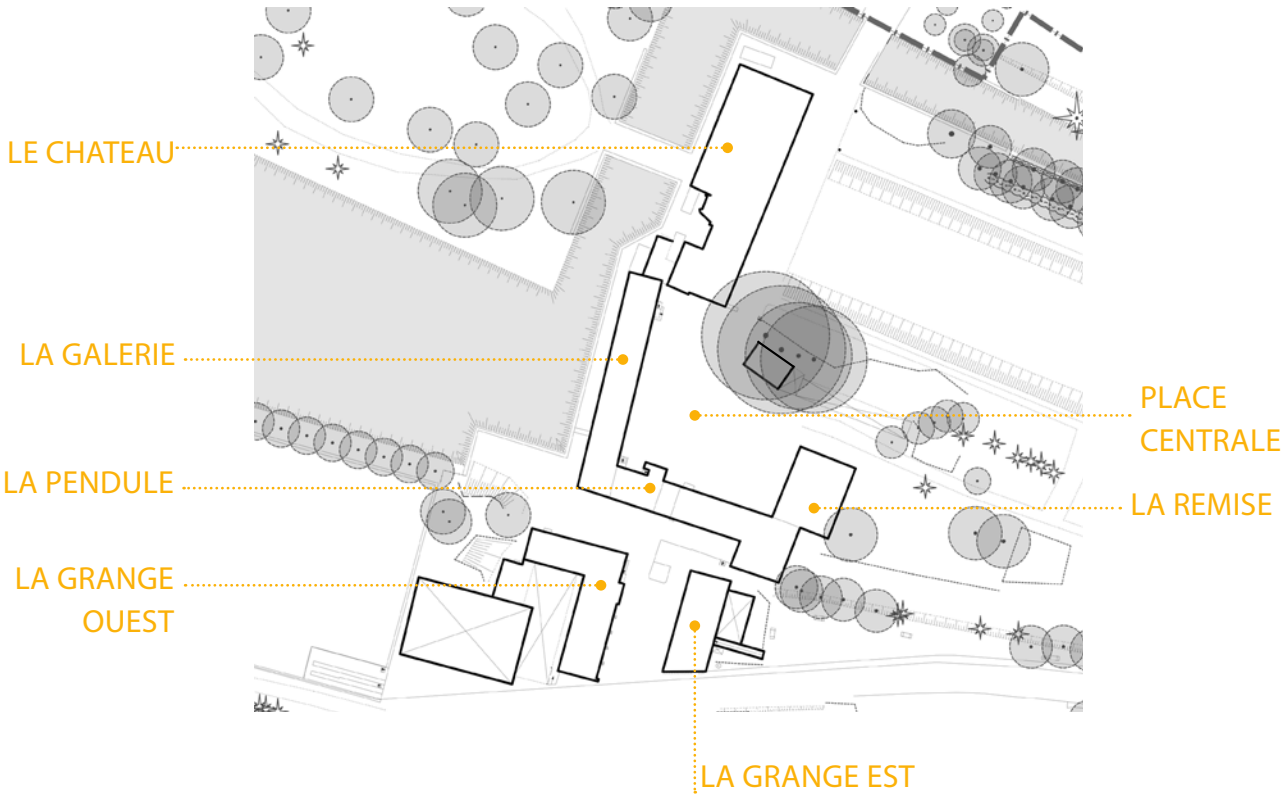
- Curage/Démolition
 - Réouverture des ouvertures murées
 - Démolition de l'annexe longeant la façade Ouest
 - Supression escalier secondaire Sud et escalier Nord
 - Supression cloisonnements, conservation boiseries au possible
- Toiture
 - Charpente conservée avec des reprises ponctuelles si nécessaire
 - Couverture: refaite selon les besoins, en ardoise naturelle
- Plancher:
 - Conservé en sous-face avec reprises structurelles ponctuelles suite aux dégradations de causes diverses
 - Création de trémies pour les escaliers neufs
- Circulations verticales
 - Prolongement de l'escalier central jusqu'aux combles
 - Création d'un escalier de secours
 - Création d'un ascenseur
- Façades:
 - Reprises d'enduit et modénatures
- Menuiseries:
 - Remplacement intégral par des menuiseries en aluminium, aux couleurs des existantes
 - Création des désenfumages par fenêtres pour les cages d'escalier
- Aménagements intérieurs
 - Mise en place d'un doublage thermique intérieur
 - Aménagements nécessaires au bon fonctionnement du programme, selon plans
- Extension neuve:
 - Création d'un jardin d'hiver en mur-rideau bois, le long de la façade Ouest

/ La Galerie:

- Curage/Démoliton
 - Réouverture des ouvertures murées
 - Démolition d'une travée du bâtiment a in de créer une percée visuelle de la place sur l'étang
 - Supression cloisonnements
- Toiture
 - Charpente conservée avec des reprises ponctuelles si nécessaire
 - Couverture: Réfection couverture métallique couleur ardoise

- PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Noté les suites aux dégradations de causes diverses
Libelle du fichier : PC04. Notice de...
Date de création du fichier : 03/11/2025

 - Plancher:
 - Reprises structurelles ponctuelles suite aux dégradations de causes diverses
 - Création de trémie pour un escalier neuf
 - Façades:
 - Création d'ouvertures au RDC et divers modifications d'ouvertures afin de les axer sur les ouvertures du R+1
 - Création de portes a in d'accéder à la passerelle neuve
 - Mise en place d'un bardage bois sur une isolation par l'extérieur
 - Création d'une gaine de hotte des cuisines
 - Menuiseries:
 - Remplacement intégral des menuiseries par des menuiseries aluminium
 - Circulations verticales
 - Création d'un escalier
 - Aménagements intérieurs
 - Aménagements nécessaires au bon fonctionnement du programme, selon plans
 - Neuf:
 - Création d'une passerelle en structure bois le long de la façade côté Place (une terrasse est aménagée sous cette passerelle) et d'un escalier extérieur
 - Création d'une terrasse côté étang, avec une pergola en structure bois



/La Pendule

- Curage/Démolition :

- Réouverture des ouvertures murées
- Démolition de la petite annexe façade Nord

- Toiture :

- Charpente et toiture en trop mauvais état pour être conservées. Remplacement intégral par une toiture métallique couleur ardoise

- Plancher:

- Renforcé ou refait au besoin

- Murs :

- Reconstruction des murs écroulés en torchis, et reprises structurales ponctuelles nécessaires à l'ensemble

- Menuiseries:

- Remplacement intégral des menuiseries par des menuiseries en aluminium

- Façades:

- Conservation des motifs de façade et du pendule. Reprises d'enduit

- Circulations verticales :

- Remplacement de l'escalier existant par un escalier conforme à la réglementation correspondante
- Création d'un escalier à l'angle avec le bâtiment de la Galerie
- Création d'un dégagement secondaire par escalier de petite taille coté Est

- Aménagements intérieurs

- Aménagements nécessaires au bon fonctionnement du programme, selon plans
- Mise en place d'un doublage thermique intérieur

/La Remise

- Curage/Démolition :

- Réouverture des baies murées

- Toiture :

- Charpente et toiture en trop mauvais état pour être conservées. Remplacement intégral par une toiture métallique couleur ardoise

- Plancher:

- Remplacement et abaissement de son niveau pour augmenter hauteur sous combles

- Murs :

- Egalisation des ouvertures en façade
- Reprises diverses

- Menuiseries:

- Remplacement intégral des menuiseries par des menuiseries en aluminium

- Façades:

- Reprises d'enduit

- Aménagements intérieurs

- Aménagements nécessaires au bon fonctionnement du programme, selon plans
- Mise en place d'un doublage thermique intérieur

/L'orangerie

- Curage/Démolition :

- Réouverture des baies murées

- Menuiseries:

- Remplacement intégral des menuiseries par des menuiseries en bois
- Rénovation de la serre (structure métallique et verres)

- Façades:

- Reprises d'enduit

/La Grange Est

- Curage/Démolition :

- Démolition d'une annexe côté Nord
- Réouverture des baies murées

- Toiture :

- Réhaussement des entrants de la charpente afin de rendre les combles praticables
- Couverture: Remplacement intégral par une toiture métallique couleur ardoise

- Plancher:

- En béton en bon état
- Création d'une trémie pour l'escalier neuf

- Menuiseries:

- Remplacement intégral des menuiseries par des menuiseries en aluminium
- Création de baies le long de la façade Est

- Façades:

- Reprise d'enduits et de joints de pierre

- Aménagements intérieurs

- Aménagements nécessaires au bon fonctionnement du programme, selon plans-
- Mise en place d'un doublage thermique intérieur

/La Grange Ouest

- Curage/Démolition:
 - Démolition d'une des annexes
 - Réouverture des baies murées
- Toiture :
 - Réhaussement des entrants de la charpente afin de rendre les combles praticables
 - Création de fenêtres de toit et de cheminées
 - Couverture: Remplacement intégral par une toiture métallique couleur ardoise
- Plancher:
 - En béton en bon état
- Façades:
 - Reprises d'enduit et de joints de pierre
- Menuiseries:
 - Remplacement intégral des menuiseries par des menuiseries en aluminium
- Aménagements intérieurs
 - Aménagements nécessaires au bon fonctionnement du programme, selon plans
 - Mise en place d'un doublage thermique intérieur
- Neuf:
 - Création d'une pergola en structure bois le long de la rampe extérieure et d'un cheminement afin de créer un lien entre l'espace bien-être et la piscine
 - Création de portillons de part et d'autres de la cour, afin de la rendre privative
 - Création d'un petit auvent au dessus neuf Sud
 - Création d'un garde-corps pour la rampe extérieure
 - Création d'une terrasse côté cour pour le personnel

/La maison dite «du Gardien»

- Curage/Démolition:
 - Réouverture des baies murées
- Toiture :
 - Remplacement intégral par une toiture métallique couleur ardoise
- Plancher:
 - Réhaussement du plancher pour augmenter la hauteur du RDC
- Façades:
 - Reprises d'enduit et de joints de pierre
- Menuiseries:
 - Remplacement intégral des menuiseries par des menuiseries en aluminium
- Circulations verticales :
 - Remplacement de l'escalier existant par un escalier conforme à la réglementation correspondante
- Aménagements intérieurs
 - Aménagements nécessaires au bon fonctionnement du programme, selon plans
 - Mise en place d'un doublage thermique intérieur

/La maison de l'Etang

- Toiture :
 - Remplacement intégral par une toiture métallique couleur ardoise
- Façades:
 - Reprises d'enduit
 - Fermeture d'une ouverture sur la façade Sud
- Menuiseries:
 - Remplacement intégral des menuiseries par des menuiseries en aluminium
 - Création d'une porte 2UP
- Aménagements intérieurs
 - Aménagements nécessaires au bon fonctionnement du programme, selon plans
 - Mise en place d'un doublage thermique intérieur

/La Bergerie

- Toiture :
 - Remplacement intégral de la toiture par une toiture métallique, pour une mise hors d'eau du bâtiment

5/ ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain est situé à environ 20 kilomètres au Sud de la ville de Rennes, dans le bassin de la Vilaine, et à moins de 10km de la ville de Bruz et du campus KER-LANN, dans la commune de Guichen Pont-Réan, et représente une tranche du Domaine de la Massaye, constituant le « Secteur Château ». Au Nord, le site est bordé par la ZAC de la Massaye, desservie par la route départementale 776, qui relie le centre de Guichen au bourg de Pont-Réan, ce qui rend le site également accessible par cet axe. A l'Est et au Sud, le site est bordé par la forêt suivi d'une zone agricole.

Le terrain a la particularité d'être dessiné par des éléments paysagers marquants : un étang à l'Ouest, et les douves du Château qui en découlent, longeant une partie de sa limite Nord. Il dispose également d'une topographie importante: il se développe sur une pente du Sud vers le Nord, et dispose de divers talus, ce qui lui confère des qualités paysagères notables offrant des possibilités de vues depuis la partie haute vers le Château en contrebas, au Sud.

Le site est également marqué par plusieurs axes:

- l'Allée Cavalière qui arrive depuis l'Est, débouche sur l'Esplanade et se prolonge jusqu'à l'île en s'interrompant ponctuellement au niveau du château
- la prolongation du Grand Mail traversant la ZAC, arrivant par le Nord, et débouchant entre le Château et l'Esplanade. Cet axe constitue le premier accès au site.
- un axe en provenance de l'Ouest, qui longe le bâti en cœur de parcelle, et se raccorde à la limite Nord, à l'Ouest de l'esplanade, pour former le 2e accès au site

6/ AMENAGEMENT DU SITE

Le projet a pour volonté forte d'apporter un soin particulier au traitement des espaces verts et extérieurs en général.

Le site est doté, à son état existant, de qualités paysagères que le projet souhaite conserver d'une part (l'esplanade par exemple, demeure vaste, le clos conserve son interiorité), redéfinir et revaloriser d'une autre part, car présentant un réel bénéfice nécessaire à assurer la qualité de vie proposée par le projet:

- remise en valeur de la Place de la Pendule
- redéfinition de la cour entre la Grange Ouest et la Grange Est
- mise en valeur du Parc au niveau de l'étang, ainsi que de l'île
- aménagement de plusieurs aires de jeux, installation de mobilier urbain et de marches à divers endroits afin de favoriser et faciliter la déambulation dans l'ensemble du site

D'autre part, les constructions neuves veillent à s'inscrire de manière harmonieuse sur le site:

- en se développant sur des parties planes
- en tirant profit des dénivelés du terrain existant (les petits collectifs bénéficient de deux niveaux d'accès)
- en s'articulant autour de cours (cours EST, cours OUEST, etc...), afin de reprendre les caractéristiques morphologiques des bâtiments existants (s'articulant eux-mêmes autour de places, de cours...)

Concernant la circulation sur le site, le projet conserve les anciens parcours historiques pratiqués, et ses liens avec son environnement.

Une hiérarchie est marquée entre les différents types de cheminements; l'artère principale, les dessertes des habitations, ainsi que les venelles piétonnes, qui s'exprime par une diversité de dimensions, et de types de revêtements, en favorisant toujours les surfaces perméables.

Voir le dossier en annexe de la présente demande de PC: «PC- Aménagements extérieurs»

REFERENCES D'AMBIANCE POUR ESPACES EXTERIEURS ET PAYSAGERS



7/ IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

/Le château

Il s'agit d'un volume à base rectangulaire, de niveau R+1+ combles dont la toiture est à double pente et jonchée régulièrement de chiens assis et de conduits de cheminées, sur lequel viennent se greffer, sur sa façade Ouest:

- deux tours d'angle de part et d'autre de la façade, à base rectangulaire de niveau R+2+ combles et toiture à quatre pans inclinés
- une tour à base hexagonale de niveau R+2+combles, légèrement excentrée vers la portion Nord de la façade Ouest, et sa toiture à six pans inclinés.
- un volume de niveau RDC et toiture à un pan incliné reliant la tour d'angle Sud et la tour hexagonale.

/La place centrale (ERP 5e catégorie):

Ces bâtiment s'articulent autour d'une place

La Galerie:

Elle consiste en un long bâtiment à base rectangulaire de niveau R+1, (combles non-aménagés) avec une toiture à double pans inclinés. Sa façade Est est jonchée de chiens assis.

La Pendule

Ce bâtiment se développe perpendiculairement par rapport à la Galerie. Il est de hauteur R+Combles avec une toiture à double pans inclinés, jonchée ponctuellement de chiens assis. Sa particularité réside dans le fait qu'il dispose d'un passage extérieur de hauteur RDC qui permet de le traverser sur l'Axe Nord-Sud. Un de ses chiens assis est également orné d'une pendule.

La Remise

Il est perpendiculaire à au bâtiment du Pendule, et fait face à celui de la Galerie. Il est de niveau RDC+combles, à base rectanculaire et sa toiture est à double pans inclinée.

L'Orangerie

L'orangerie consiste en un petit édifice compact, à base rectangulaire et à toiture plate, de niveau RDC.

La serre est juxtaposée à la façade Est de l'Orangerie, et se développe en longueur vers l'Est. Elle correspond à un volume à base rectangulaire, avec une toiture en arc-de-cercle. Sa hauteur correspond à celle d'un RDC haut.

/La Grange Est (ERP 5e catégorie):

Ce bâtiment consiste en un volume à base rectangulaire de niveau RDC+combles, avec une

toiture à double pans inclinés.

/La Grange Ouest (ERP 5e catégorie):

Il s'agit d'un volume à base rectangulaire de niveau RDC+combles, surmonté d'une toiture à double pans inclinés. La rampe extérieure existante sur sa façade OUEST menant au R+1, est conservée, et est longée par une pergola neuve en structure bois.

/Autres bâtiments conservés et réhabilités (ERP)*:

/La Maison de l'étang

Elle consiste en une halle à base rectangulaire et toiture à double pans inclinés.

/La Maison dite «du gardien»

Il s'agit d'une petite maison à base rectangulaire de niveau RDC+combles. Elle dispose d'une toiture à double pans inclinés, et d'un petit porche d'entrée sur sa façade Nord, qui consiste en une toiture à double pans inclinés tenue parune structure légère ouverte.

/La Bergerie

Elle consiste en un long bâtiment orienté Nord Sud, à base parallélépipédique et toiture à double pans inclinés.Son volume correspond à un RDC+combles.

/Les longères:

Cette typologie d'habitation s'inscrit dans le site tout en horizontalité. Une longue et unique toiture se prolongeant en pergola côté jardins, vient unifier un ensemble de volumes en quinconces qui identifie les logements, créant ainsi un ensemble homogène, mais ponctué d'événements subtils. Deux longères se regroupent afin de former une cour et ainsi perpétrer la morphologie des bâtiments existants.

/Les maisons accolées

Cette typologie d'habitation s'inscrit dans le site en créant un ensemble à la volumétrie générale variée (par des jeux de quinconces , d'alternances de hauteurs et de formes de toitures, ou encore de jeux de couleurs induits par les traitements du bois). Deux rangées de maisons se faisant face forment deux passages avec chacun leur caractéristique propre (CF vues 3D).

/Les petits collectifs

(CF Description des longères, à l'exception qu'ils sont posés sur un «socle» d'un étage complémentaire permettant leur intégration dans le relief plus abrupt de la partie Sud de la parcelle)

/La piscine

La piscine se compose d'un grand volume principal dont la structure bois est apparente et trame l'ensemble, permettant ainsi une alternance entre des parties ouvertes et des parties opaques, ainsi que l'intégration de la terrasse et de son garde-corps.
Deux volumes latéraux et opaques, de plus faible hauteur, se greffent au bâtiment principal (la zone de relaxation et les vestiaires).

/La crèche

La crèche consiste en un volume à base de rectangle tronqué, accolé à la façade Est de la Grange Est. Il s'agit d'un niveau RDC.

9/MATERIAUX ET COLORIS

Les bâtiments réhabilités

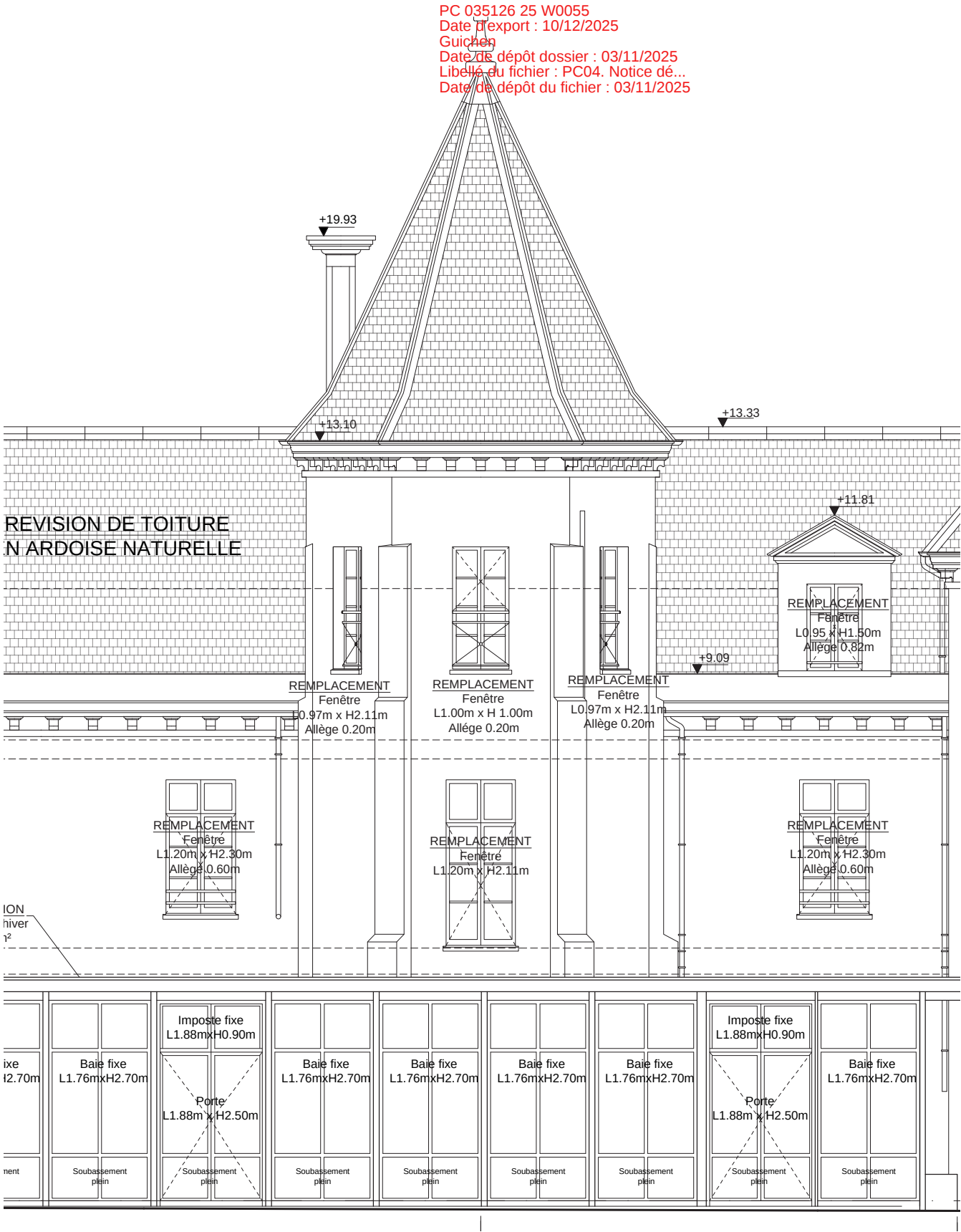
/Le château

Réhabilitation:

- Toiture et lucarnes
 - Refaite à l'identique selon les besoins, en ardoise naturelle
- Façades:
 - Reprises d'enduit et modénatures, coloris dito existant (blanc cassé)
- Menuiseries:
 - Remplacement intégral par des menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise

Annexe neuve:

- Structure
 - Structure bois avec accessoires métalliques
- Façades:
 - Mur-rideau bois et verre
- Toiture
 - Toiture revêtement bois
- Menuiseries:
 - Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur gris
 - Double vitrage transparent
 - Soubassement des menuiseries en aluminium de couleur grise



Ces bâtiment s'articulent autour d'une place

La Galerie

- Toiture et lucarnes
 - Toiture métallique à double-pente de couleur ardoise avec couleur des accessoires accordée
- Façades:
 - Isolation par l'extérieur avec bardage bois vertical pré-grisé
- Menuiseries:
 - Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise
 - Double vitrage transparent

Passerelle neuve:

- Structure
 - Structure acier et bois avec accessoires métalliques
- Garde-corps:
 - Garde-corps en barraudage métallique, thermolaqué de couleur grise
- Terrasse:
 - Revêtement bois
 - Bacs de plantes couleur anthracite

Escalier neuf:

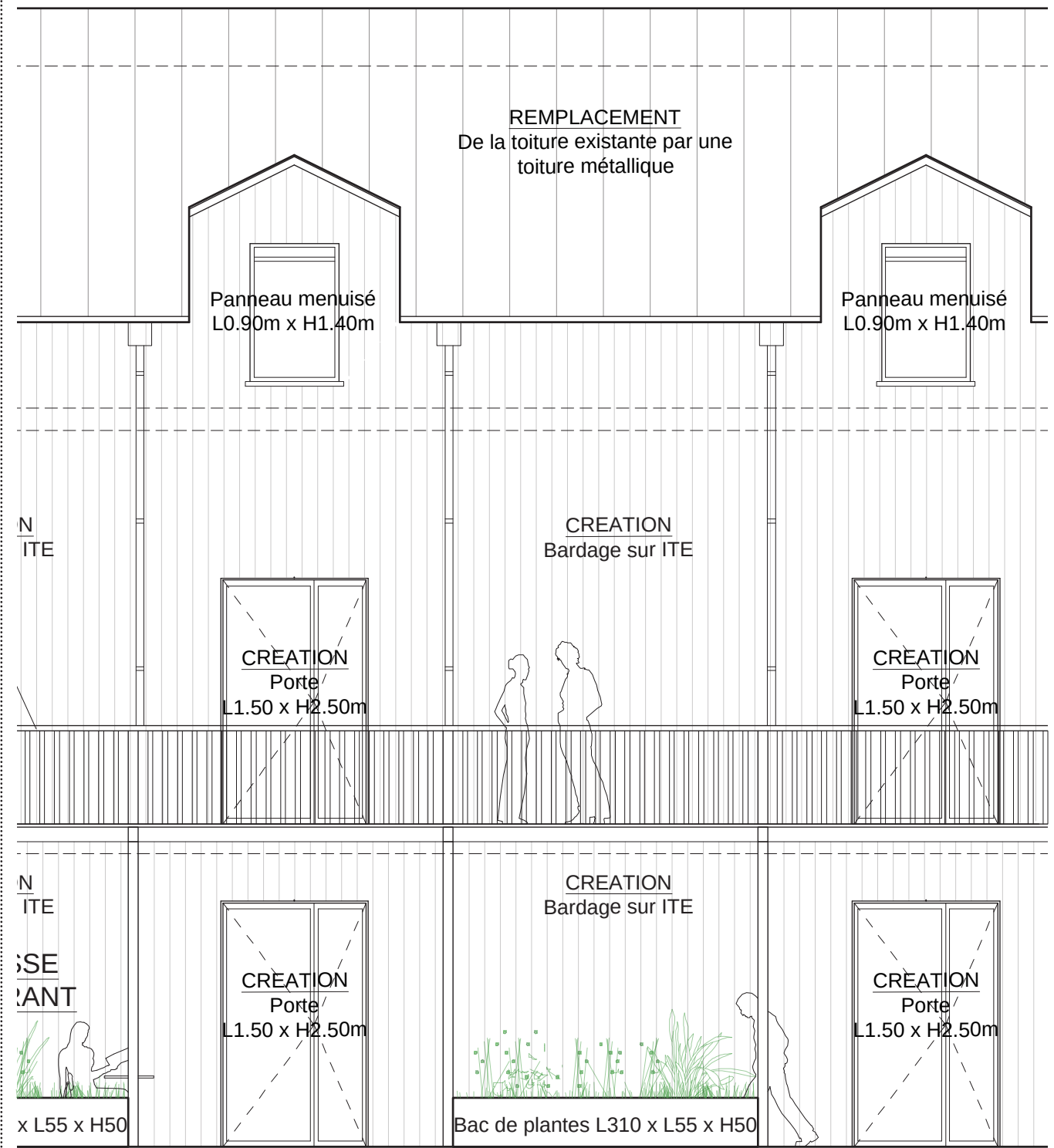
- Structure
 - Structure acier et bois avec accessoires métalliques
- Garde-corps:
 - Garde-corps en barraudage métallique, thermolaqué de couleur grise

Pergola neuve:

- Structure
 - Structure bois avec accessoires métalliques
- Couverture
 - Couverture ajourée, à structure bois



PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC04. Notice dé...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

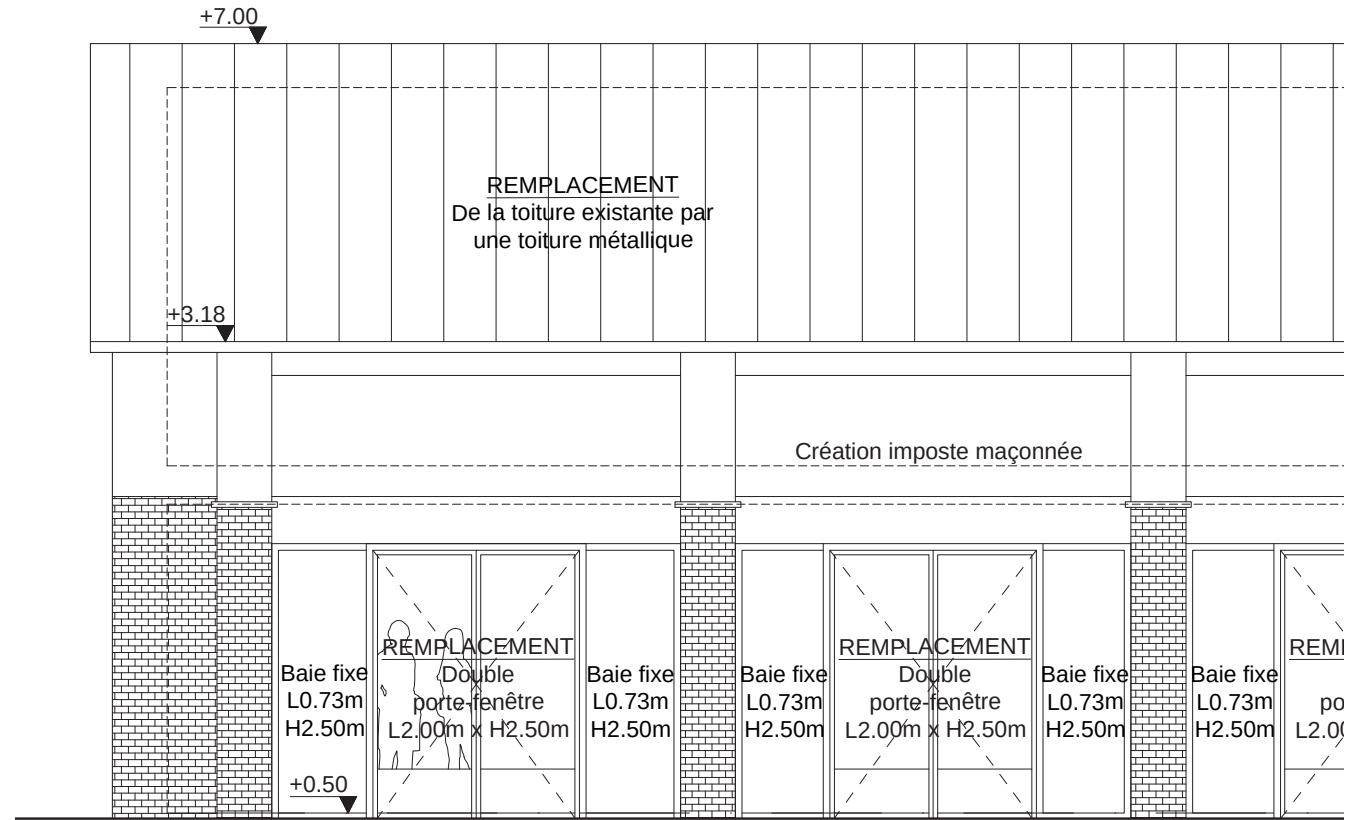
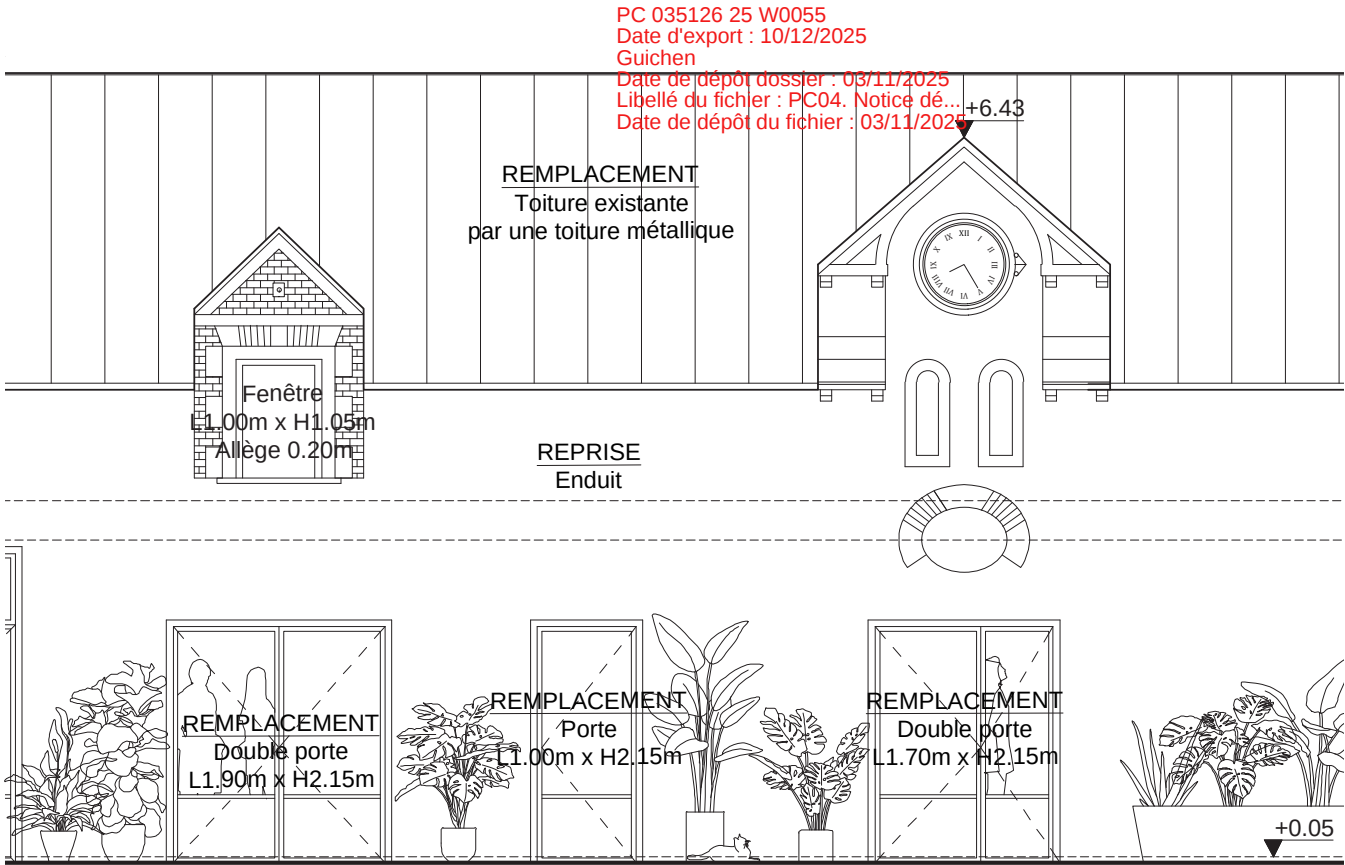


La Pendule

- Toiture et lucarnes
 - Toiture métallique à double-pente de couleur ardoise avec couleur des accessoires accordée
- Façades:
 - Reprises d'enduit et modénatures, coloris dito existant (blanc cassé)
- Menuiseries:
 - Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise
 - Double vitrage transparent
 - Soubassement des menuiseries en aluminium de couleur grise
 - Fenêtres de toit avec menuiseries en bois capotées par profilé métallique de couleur grise

La Remise

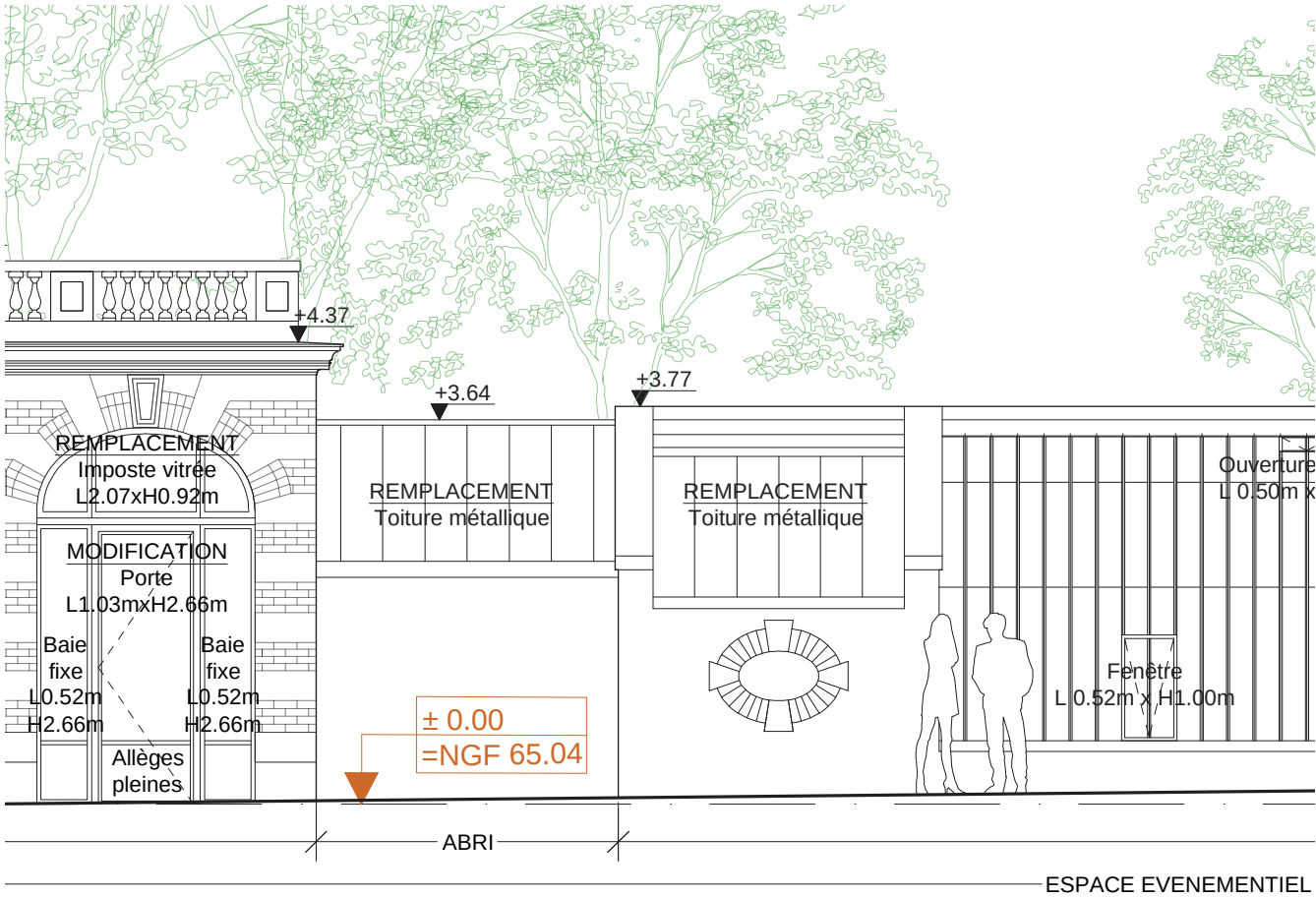
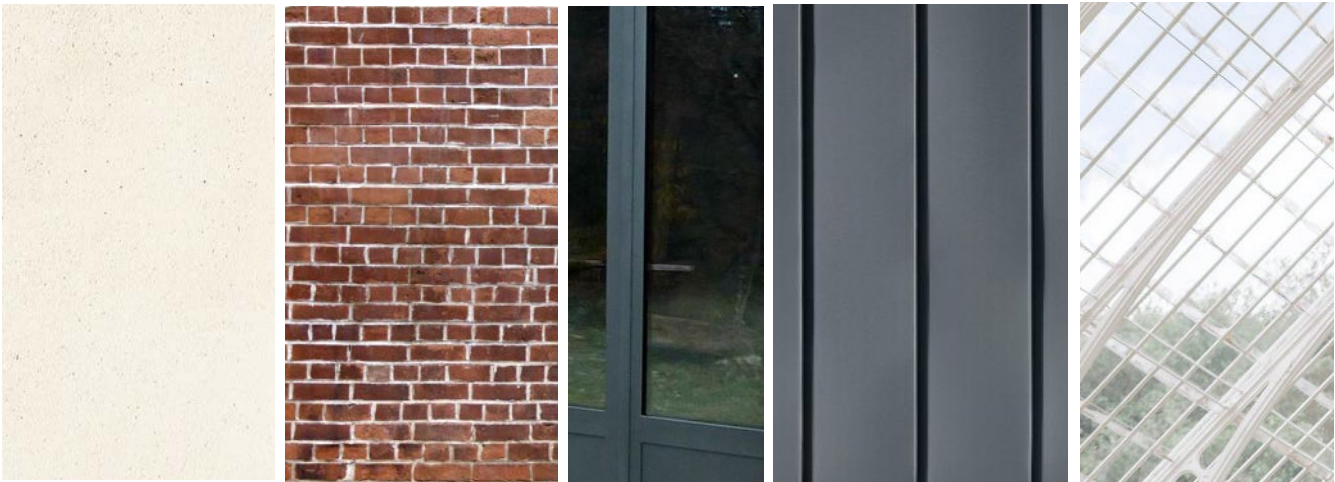
- Couverture:
 - Toiture métallique à double-pente de couleur ardoise avec couleur des accessoires accordée
 - Lucarnes de type chiens assis dito reste de la toiture
- Façades:
 - Reprises d'enduit et modénatures, coloris dito existant (blanc cassé)
- Menuiseries:
 - Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise
 - Double vitrage transparent
 - Soubassement des menuiseries en aluminium couleur gris



La remise

L'Orangerie

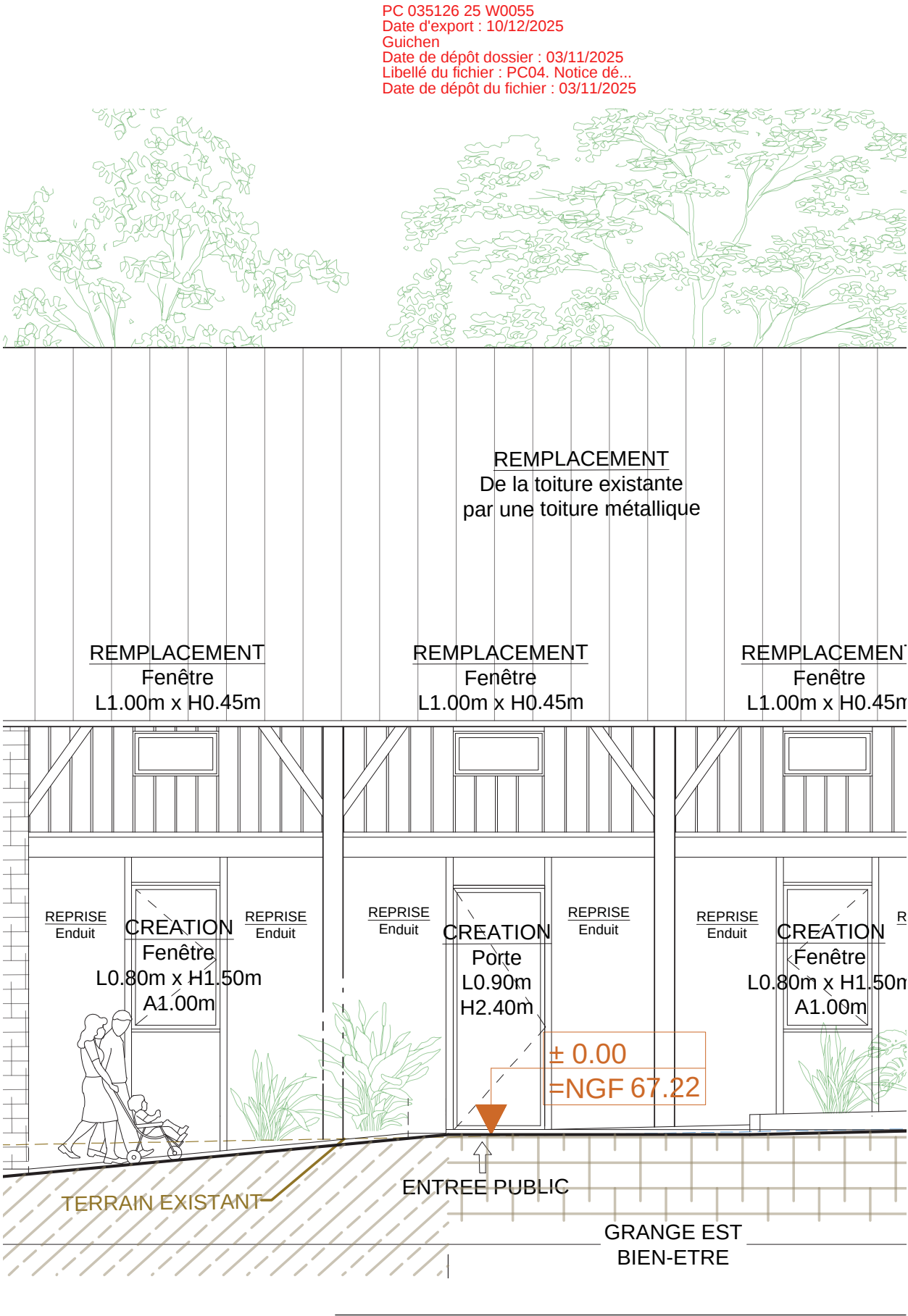
- Couvertures:
 - Toiture plate en membrane couleur sombre
- Façades:
 - Reprises d'enduit et modénatures, coloris dito existant (blanc cassé)
 - Remise en valeur des briques existantes
- Menuiseries:
 - Menuiseries en bois de couleur gris-vert
 - Double vitrage transparent
 - Soubassement des menuiseries en bois de couleur gris-vert
- Serre:
 - Verrière refaite à l'identique (structure métallique couleur blanc cassé et vitrage transparent)



/La Grange Est (ERP 5e catégorie):

Réhabilitation:

- Toiture et lucarnes
 - Toiture métallique plate de couleur ardoise avec couleur des accessoires accordée
- Façades:
 - Pierre conservée
 - Reprises d'enduit et modénatures, coloris dito existant (blanc cassé)
 - Pans et structure apparente existants en bois repeints, dito coloris existant (marron)
- Menuiseries:
 - Remplacement intégral par des menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise
 - Fenêtres de toit avec menuiseries en bois capotées par profilé métallique de couleur grise



/La Grange Ouest (ERP 5e catégorie):

Réhabilitation:

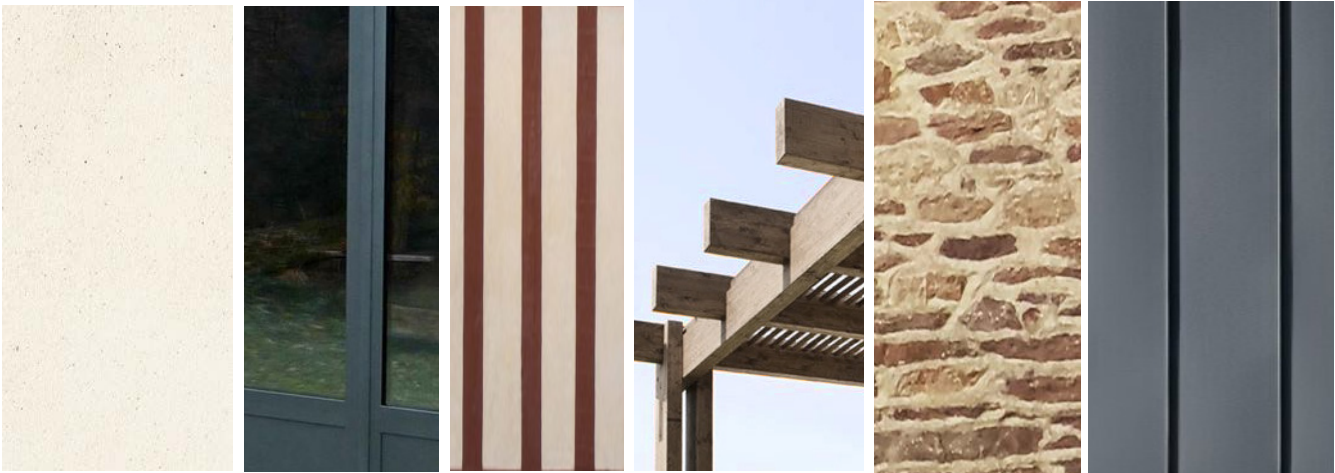
- Toiture et lucarnes
 - Toitures métalliques de couleur ardoise avec couleur des accessoires accordée
 - Création fenêtres de toit et cheminées
- Façades:
 - Pierre conservée
 - Reprises d'enduit et modénatures, coloris dito existant (blanc cassé)
 - Pans et structure apparente existants en bois repeints, dito coloris existant (marron)
- Menuiseries:
 - Remplacement intégral par des menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise

Pergola neuve:

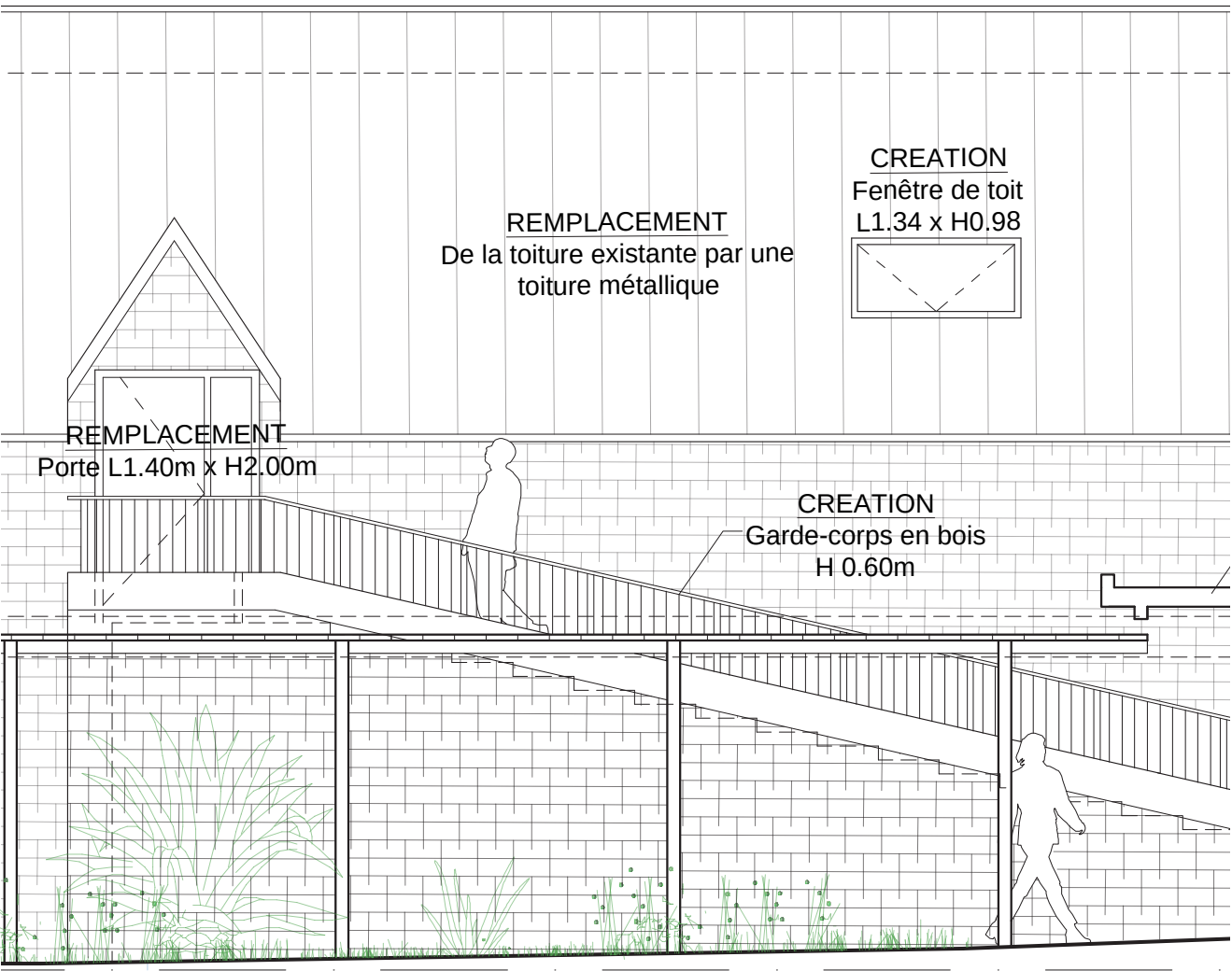
- Structure
 - Structure bois avec accessoires métalliques
- Couverture
 - Couverture ajourée, à structure bois

Garde-corps rampe neuf:

- Garde-corps
 - Garde-corps en barraudage métallique, thermolaqué de couleur grise

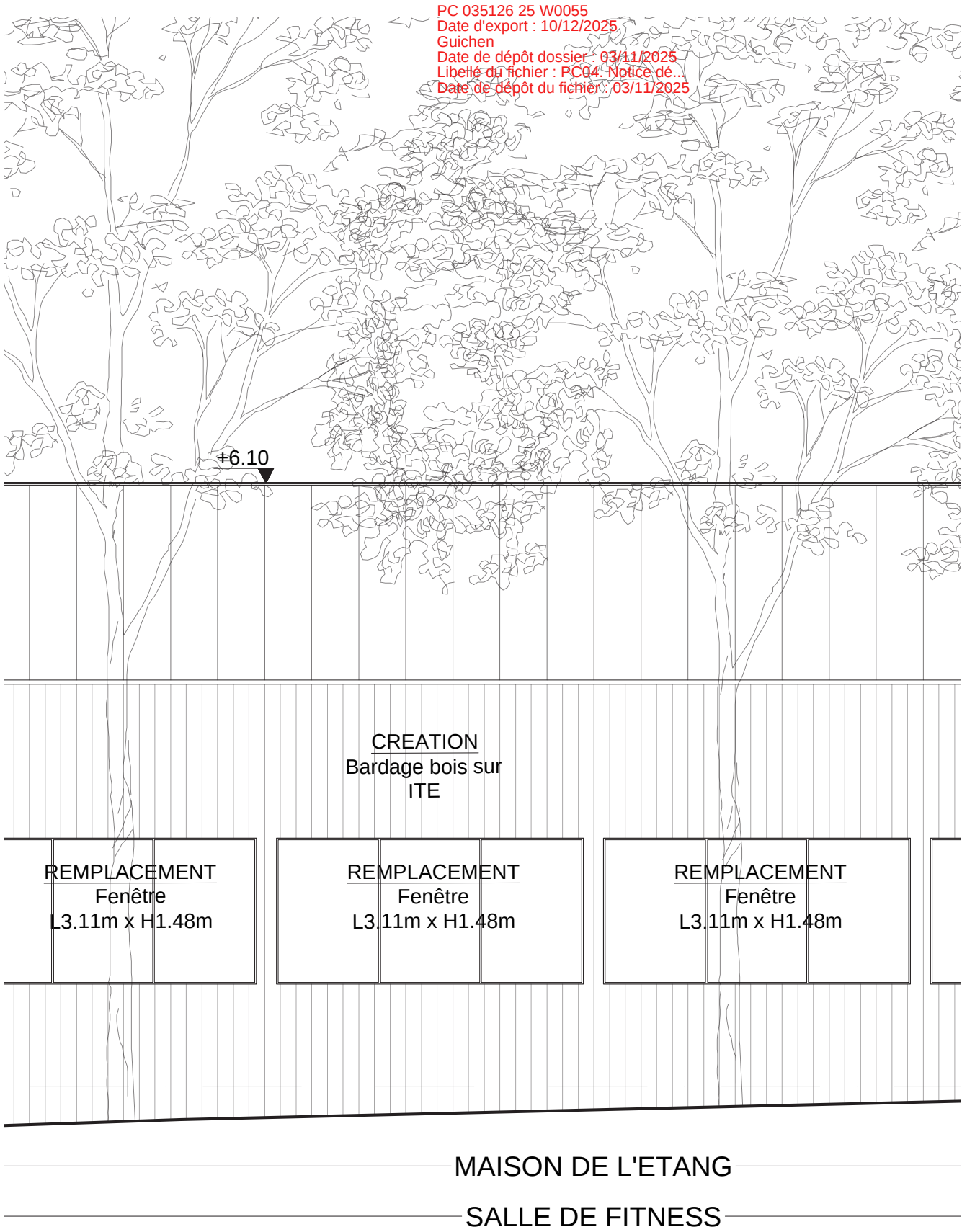


PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC04. Notice de...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025



/La Maison de l'Etang (ERP 5e catégorie):

- Toiture et lucarnes
 - Toitures métalliques de couleur ardoise avec couleur des accessoires accordée
- Façades:
 - Pierre conservée sur la façade Ouest
 - Isolation par l'extérieur sur 3 côtés, avec bardage bois vertical pré-grisé
- Menuiseries:
 - Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise

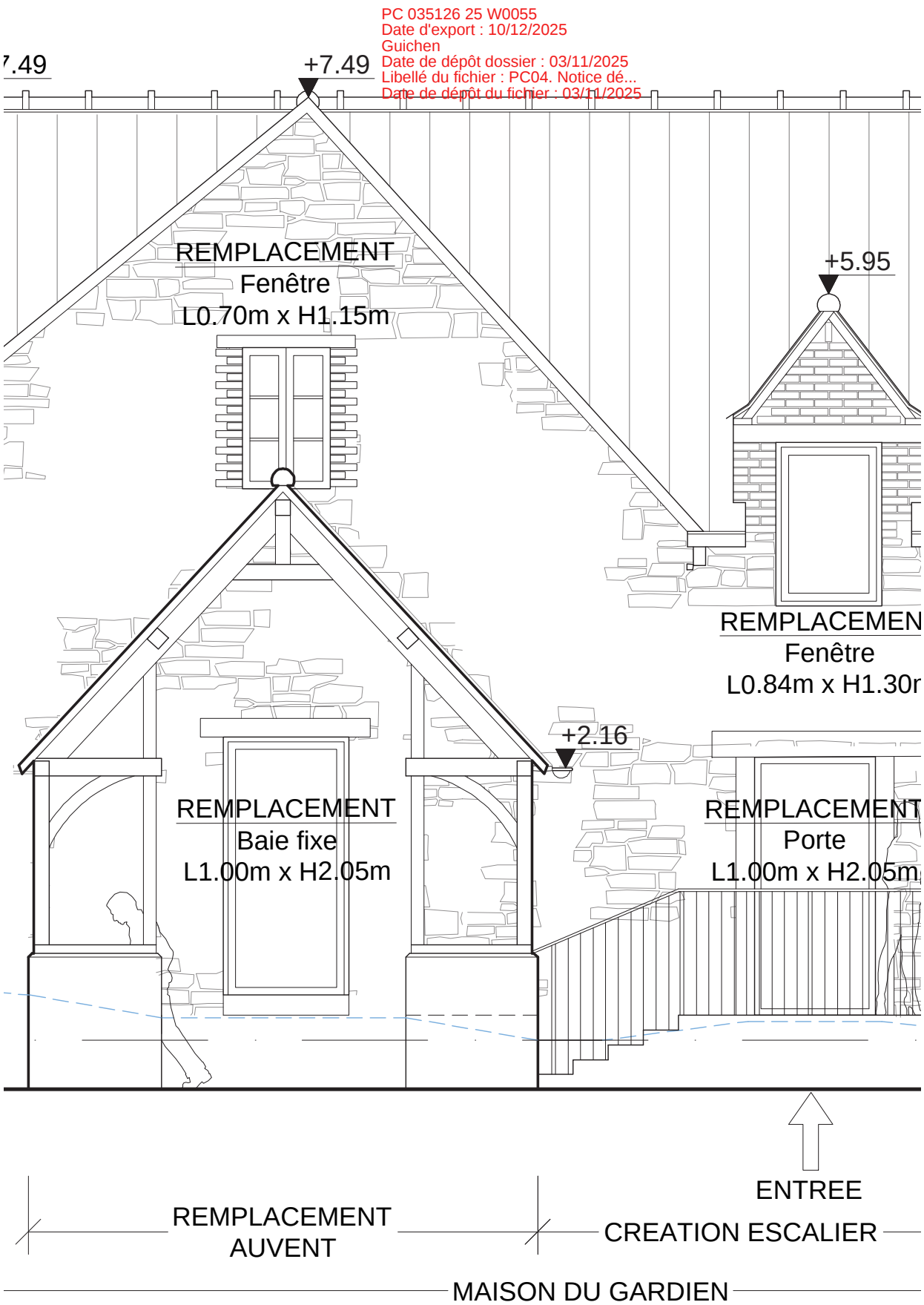


/La Maison dite «du gardien»

- Toiture et lucarnes
 - Toiture métallique à double-pente de couleur ardoise avec couleur des accessoires accordée
 - Lucarnes de type chiens assis
- Façades:
 - Pierre conservée
 - Reprises d'enduit coloris dito existant (blanc cassé)
 - Boiseries apparentes (linteaux) repeintes coloris dito existant (rouge brique)
- Menuiseries:
 - Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise
 - Fenêtres de toit avec menuiseries en bois capotées par profilés métalliques de couleur grise

/La Bergerie

- Toiture
 - Toiture métallique à double-pente de couleur sombre avec couleur des accessoires accordée



Les constructions neuves

Le bois a été défini comme matériaux principal des constructions neuves, tant pour des raisons écologiques et durables, que pour ses qualités architecturales. En effet, en plus de permettre le stockage de carbone durant toute la vie du bâtiment, il présente des qualités majeures telles que:

- Régulation thermique importantes
- Performances acoustiques
- Propice à la fabrication hors-site
- Esthétique

Le projet fait par ailleurs le choix de mettre en valeur également en façade ce matériau qui offre, selon son traitement ou encore son mode d'assemblage, une grande diversité de possibilités de dessins de façade (texture, couleur...). Le bois saura faire écho pour chaque construction neuve, à son programme.

/Les maisons accolées

- Couverture et lucarnes

- Alternances de toitures doubles pentes et toitures plates membranes de couleur sombre
- Toitures métalliques de couleur brune avec couleur des accessoires accordée
- Traitement contemporain des toitures double-pente par la mise en place de cheneaux au niveau des gouttières, et des rives à faible débord

- Façades:

- Bardage bois vertical, de teinte naturelle sombre par le traitement du bois
- Briques de couleur claire
- Bardage métallique de couleur brune

- Pergolas:

- Structure bois de teinte naturelle sombre avec accessoires métalliques

- Menuiseries:

- Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur brune
- Double vitrage transparent

- Volets roulants (coffres non-visibles):

- Volets métalliques de couleur brune



PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC04. Notice de
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

/Les longères:

- Couverture et lucarnes:
 - Toiture métallique à double-pente de couleur brune avec couleur des accessoires accordée
- Structure apparente
 - Bois pré-grisé de couleur claire
- Façades:
 - Bardage bois vertical, avec deux teintes naturelles claires et sombres par le traitement du bois, permettant de mettre l'accent sur les éléments de structure et les menuiseries
- Menuiseries:
 - Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise
 - Double vitrage transparent
- Volets roulants (coffres non-visibles):
 - Volets métalliques de couleur gris anthracite

/Les petits collectifs

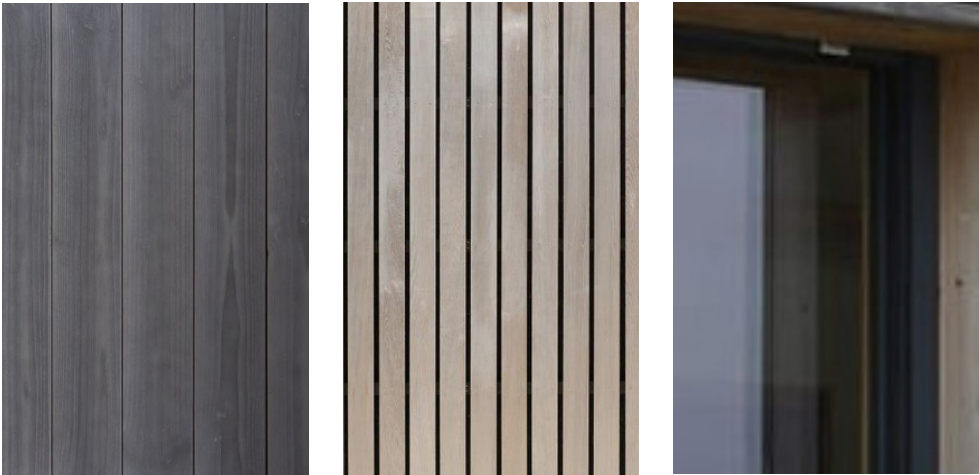
(CF Description des longères, à l'exception qu'ils sont posés sur un «socle» maçonné d'un étage complémentaire permettant leur intégration dans le relief plus abrupt de la partie Sud de la parcelle)



PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC04_Notice de...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

/Le grand collectif:

- Couverture
 - Toiture plate membrane de couleur sombre
- Structure apparente
 - Bois pré-grisé de couleur claire
- Façades:
 - Bardage bois vertical, avec deux teintes naturelles claires et sombres par le traitement du bois, permettant de mettre l'accent sur les éléments de structure (bois noir) et les menuiseries
 - Façades du niveau en attique partiellement en enduit clair
- Menuiseries:
 - Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise
 - Double vitrage transparent
- Volets roulants:
 - Coffre et volets métalliques gris anthracite
- Escaliers extérieurs
 - Escaliers à structure métallique et marches en bois
- Garde-corps extérieurs
 - Lisse supérieure en bois



/La piscine

- Couverture
 - Toiture plate membrane de couleur sombre, non-accessible avec ouvertures zénithales
- Structure apparente
 - Structure bois lamellé-collé, avec caissons en bois pré-grisé de couleur claire
- Façades:
 - Mur-rideau en bois avec structure apparente, dessinant une trame dans laquelle s'inscrivent vitrages, et panneaux bois en bois pré-grisé de couleur claire
 - Soubassement maçonné sur l'ensemble, recouvert d'un enduit de couleur claire
- Menuiseries:
 - Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise
 - Double vitrage transparent



/La crèche

- Couverture

- Toiture plate membrane, de couleur sombre

- Façades:

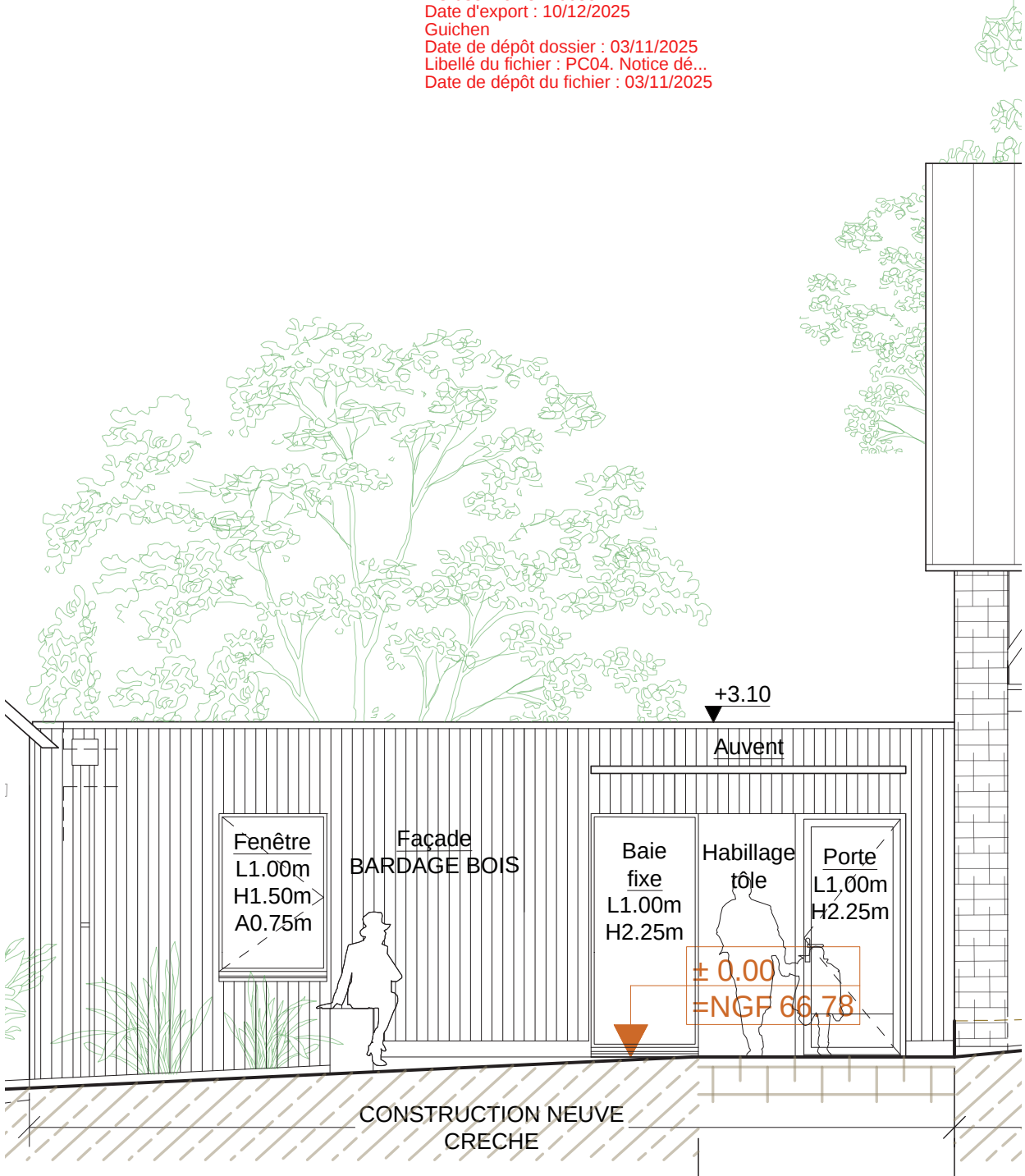
- Bardage bois vertical, avec deux teintes naturelles claires et sombres par le traitement du bois

- Menuiseries:

- Menuiseries en aluminium, thermolaqué de couleur grise
- Double vitrage transparent



PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC04. Notice de...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025



/Les ombrières photovoltaïques

Les 59 stationnements au sud de site sont couverts de 15 pergolas photovoltaïques.
Leur dimension est de 5,5m x 11m.

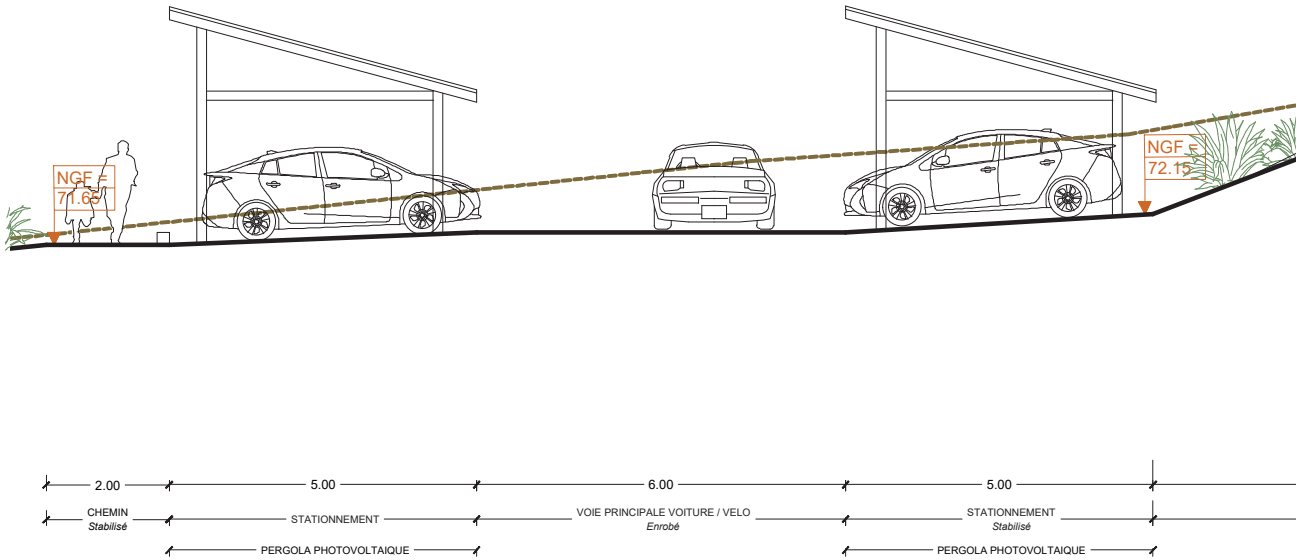
Les 15 ombrières se développent sur une surface totale d'environ 900m².
La couverture inclinée à 15% et orientée vers le sud, est composée de 570 panneaux photovoltaïques fixés sur des supports métalliques.
La capacité maximale planifiée est de **2,85 kWc**.

La technologie de panneaux photovoltaïques utilisée est le polycristallin, les panneaux sont composés de verre, d'aluminium et de silicium, ce qui rend les panneaux recyclables à 99%. Un joint sera installé dans le vide (environ 2cm) entre les panneaux supérieurs et inférieurs pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales jusqu'en partie basse des tables.

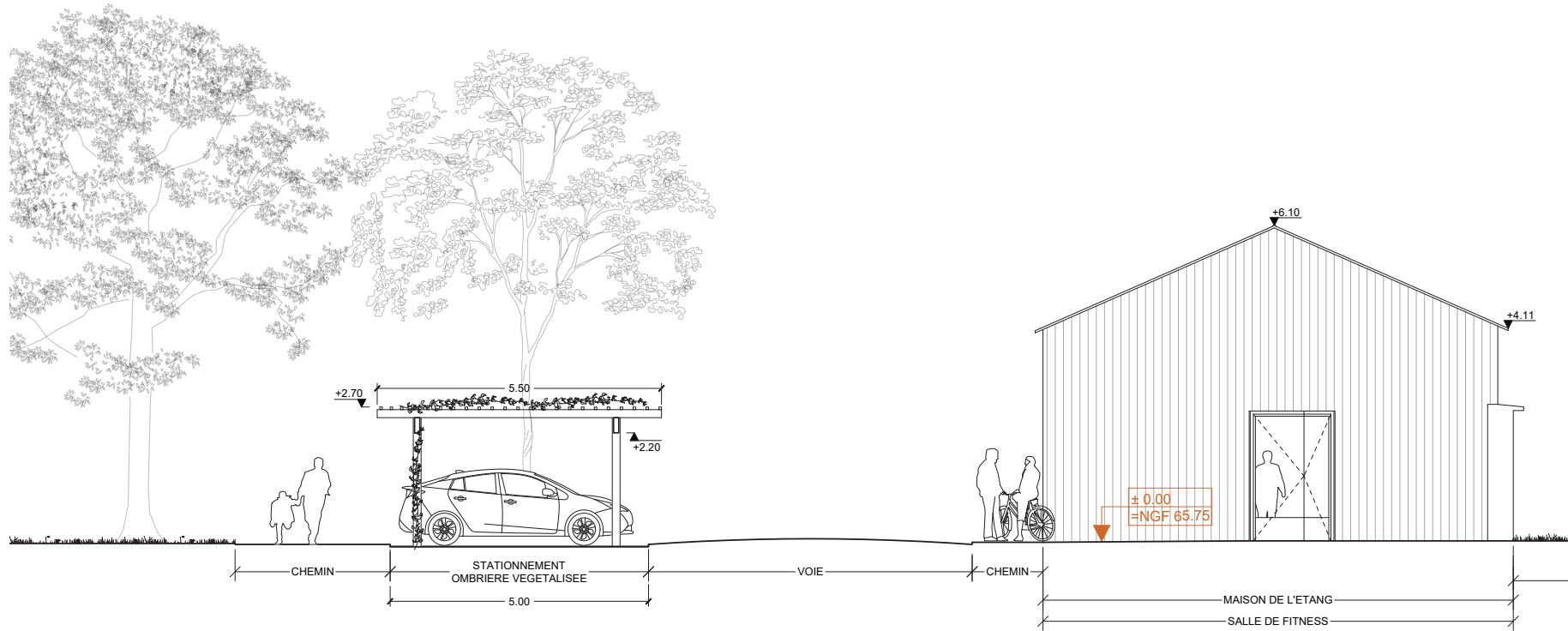
- Couverture
 - Panneau photovoltaïques composé de verre, aluminium et silicium
 - Supports en profilés métalliques
- Structures verticale et horizontale:
 - Bois, lasuré de couleur naturelle



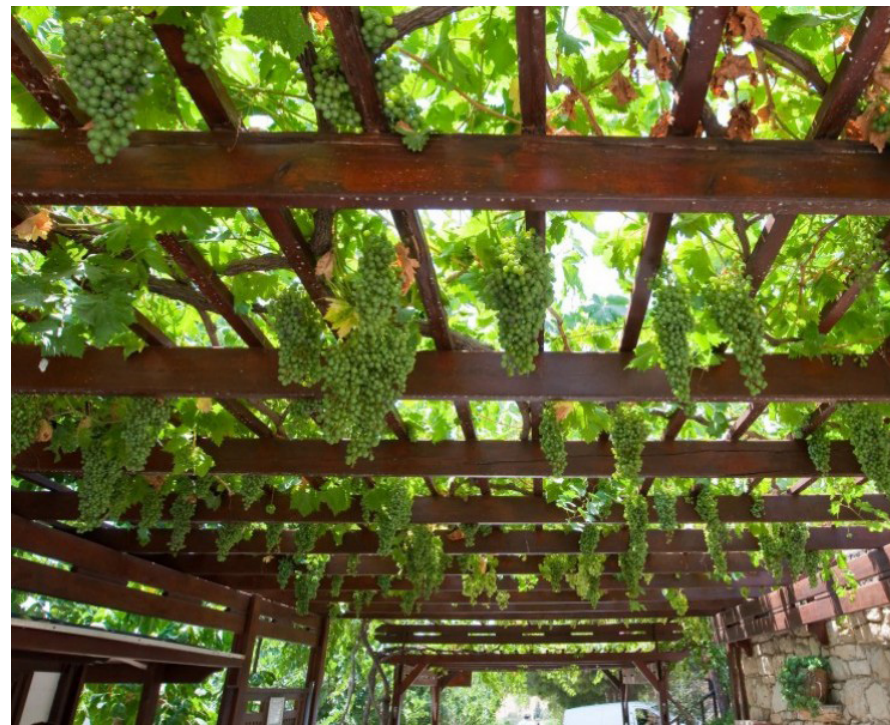
PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC04. Notice de...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025



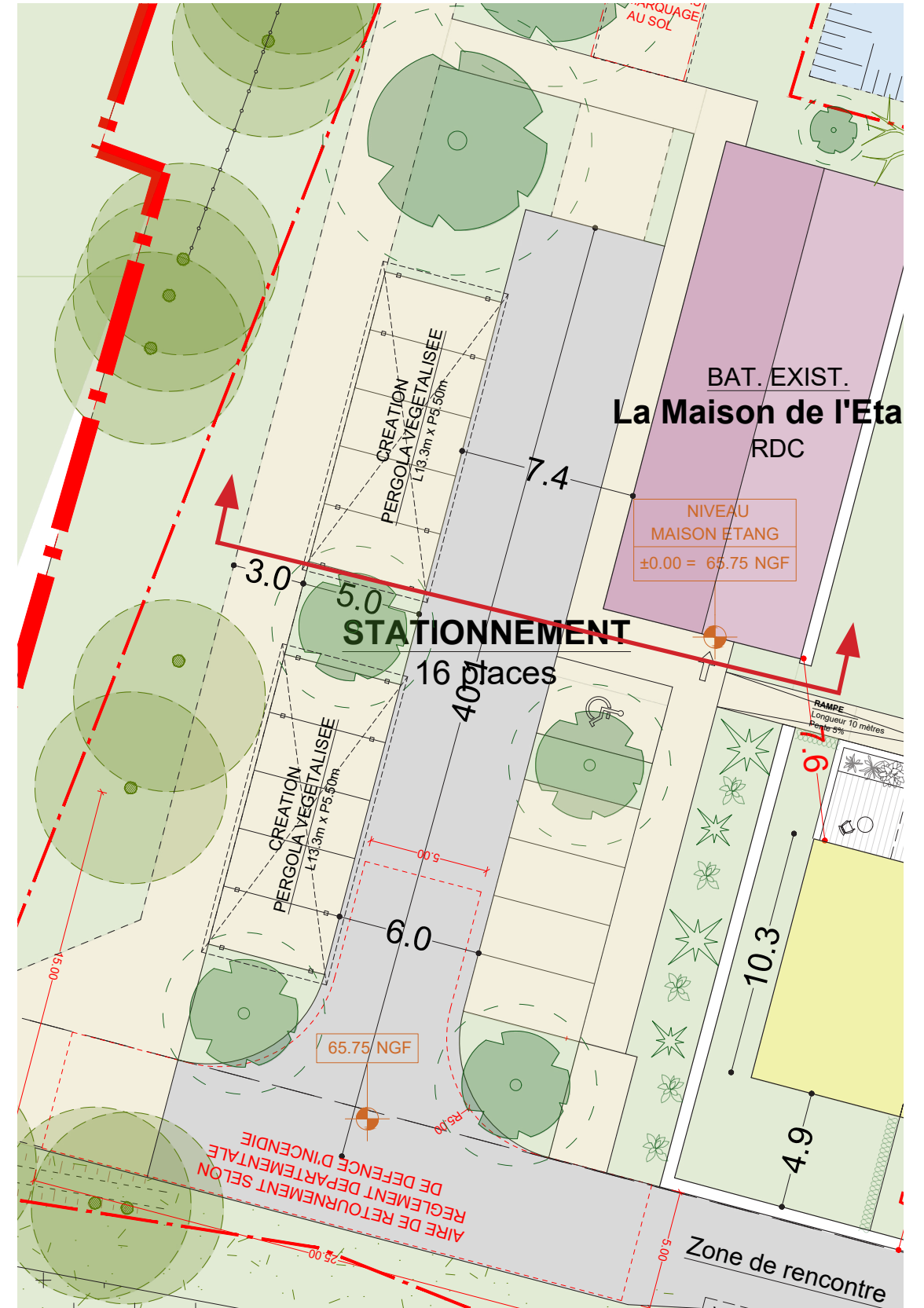
/ OMBRIERE VEGETALISEE



Coupe sur l'ombrière végétalisée



Références à titre d'exemple



Extrait du plan masse au sud ouest du site - Ombrières végétalisées

RACAPITULATIF DES PLACES DE STATIONNEMENT OMRAGEES

Surfaces d'ombrières en panneaux solaires

Surface des ombrières avec panneaux solaires			Surface de places de stationnement (m²)	Pourcentage	
Nombre de pergolas	Pergola L11,0 x P 5,5m (m²)	Total (m²)		Surface panneaux solaires / Surface stationnement	Pourcentage réglementaire minimal
15	61	908		30,3%	30%

Nombre de places de stationnement avec ombrières

Places de stationnement couvertes par ombrières			Nombre de places de stationnement	Pourcentage	
Places de stationnement couvertes par ombrières avec panneaux solaires	Places de stationnement couvertes par ombrières végétalisées	Total		Places couvertes / Places totales	Pourcentage réglementaire minimal
59	10	69		30,0%	30%

10/ TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Le projet apporte un soin particulier au traitement des espaces libres, dans un souci d'intégration harmonieuse dans le site, qui dispose de qualités paysagères déjà à l'état existant, et prévoit à cet effet plusieurs types d'aménagements.

Le projet de traitement des espaces libres est développé en détail dans la notice en annexe:

- *Aménagement extérieurs et espaces verts*

Les espèces végétales retenues sont détaillées dans la notice en annexe:

- *Préconisations végétalisation*

Le projet de gestion des arbres s'appuie sur le guide en annexe

- *Guide de gestion du patrimoine arboré*

11/ ACCES AU TERRAIN

A l'état existant, le terrain dispose de plusieurs accès:

- un accès voiture par la passerelle Nord au niveau du Château
- un accès voiture le long des douves, tout à l'Est de l'Esplanade
- un accès piétons et vélos, par le chemin de la Billais, à l'Ouest de la parcelle
- un accès piétons à l'Est de l'Esplanade depuis l'Allée Cavalière (à restaurer, car se faisant par un pont détruit à l'état existant)

Le projet prévoit:

- de conserver l'accès par la passerelle Nord au niveau du Château, majoritairement piétons et carrossable occasionnellement pour les secours et livraisons
- de conserver l'accès le long des douves, tout à l'Est de l'Esplanade, en accès mixte piétons/véhicules/vélos et pour la collecte des ordures ménagères ainsi que livraisons et secours
- de conserver l'accès par le chemin de la Billais, à l'Ouest de la parcelle comme accès mixte piétons/vélos
- de restaurer l'accès piétons à l'Est de l'Esplanade depuis l'Allée Cavalière, pour les piétons et vélos

- la création de quatre accès piétons le long de l'allée Cavalière, permettant d'accéder aux différentes voies distribuant les maisons accolées