

PC11

L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude (Art. R. 431-16 a du code de l'urbanisme)

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt du dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Dans le cas présent :

- Attestation sur honneur
- Copie du recours gracieux contre l'arrêté préfectoral n°2025-012534-90760 du 26 août 2025

Nom de l'opération :

DOMAINE DE LA MASSAYE-SECTEUR CHATEAU

Adresse de l'opération :

Domaine de la Massaye
35580 GUICHEN

Désignation des acteurs :

Maîtrise d'ouvrage :

SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE
91, rue de l'Université
75007 Paris
contact@groupe-metis.fr
01 84 79 42 15

Maîtrise d'œuvre :

BUCHBERGER ARCHITECTURE
26, Rue Mélingue 75019 Paris
agence@buchberger-architecture.com
06 64 12 66 60

Bureau de contrôle :

VISORI PREVENTION
134, rue de Tocqueville
75017 Paris
jeremy.vergerl@visori-prevention.fr
06 32 42 64 06

Bureau d'études biodiversité :

DERVENN
4, rue du Grand Rigné
35830 Betton
m.mahieu@dervenn.com
02 99 55 55 05

15 septembre 2025

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, Matthieu CAMUSET, agissant au nom et pour le compte de la société SCCV Domaine de la Massaye et en ma qualité de Gérant, sis 91 rue de l'université à Paris (75 007).

Atteste sur l'honneur que :

- Un recours est en cours d'instruction auprès de la DREAL pour obtenir une dispense d'étude d'impact. Cette dispense devant intervenir dans le délai d'instruction du permis de construire. Ce recours vous est transmis pour justifier de notre démarche en cours

Pour valoir ce que de droit.

Fait à Paris

Le 15 Septembre 2025

Matthieu CAMUSET



SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

GROUPE METIS - DOMAINE

91, rue de l'Université

75007 PARIS

Représentée par **Matthieu Camuset**

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Le 12 Septembre 2025

À l'attention de Monsieur le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

DREAL Bretagne Service CoPrEv Bâtiment
L'Armorique 10, rue Maurice Fabre CS 96515
35065 Rennes Cedex

Objet : *Recours gracieux contre l'arrêté préfectoral n°2025-012534-90760 du 26 août 2025 – Demande de réexamen de la décision d'évaluation environnementale pour le projet d'aménagement du secteur Château – ZAC de la Massaye à Guichen (35)*

Référence : Dossier n°2025-012534

Monsieur le Secrétaire Général,

Par arrêté en date du 26 août 2025, la DREAL Bretagne a décidé que l'aménagement du « secteur château », partie intégrante de la ZAC de la MASSAYE, de l'aménagement du secteur Château – ZAC de la Massaye à Guichen (35) devait faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale. Nous avons pris acte de cette décision et souhaitons, par la présente, former un **recours gracieux** contre cet arrêté afin de solliciter une réévaluation du dossier, au regard des éléments techniques, réglementaires et contextuels détaillés ci-dessous en vue d'obtenir une décision de dispense d'une étude d'impact.

1. Contexte et éléments déjà produits

1.1. Contexte historique de ce lieu

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. Une histoire qui s'écrit autour d'un château, ses dépendantes, son esplanade principale, l'île et les douves du château.

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

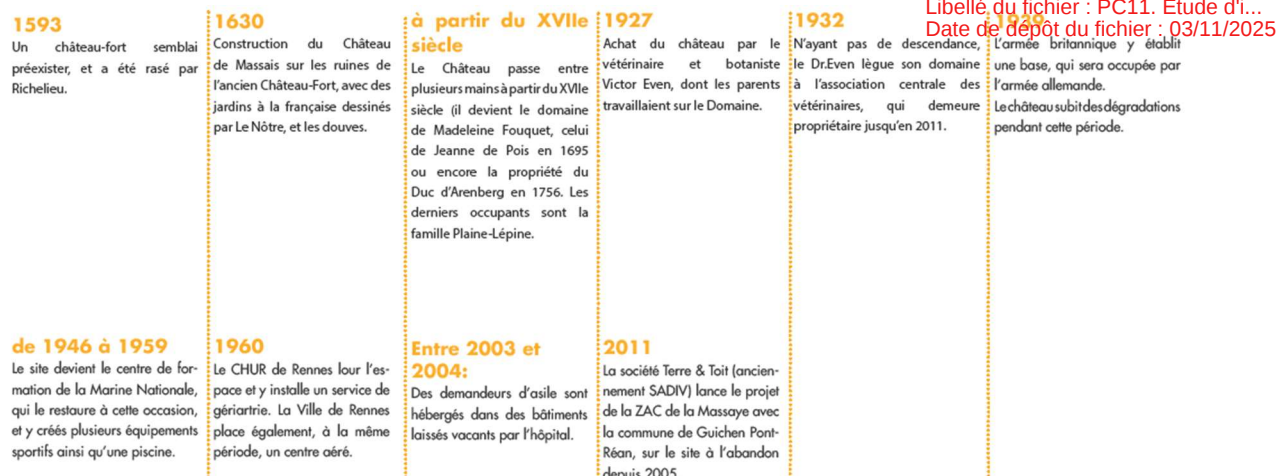


Figure 1 : Rappel historique des différents usages de ce lieu chargé d'histoire



Figure 2 : Images d'archives du Domaine de la Massaye en fonction des différents usages

1.2. Historique et conformité aux documents d'urbanisme

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Appel de projet dossier : 10/12/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de dépôt du dossier : 03/11/2025

L'aménagement sur « Secteur château » est la mise en œuvre d'un appel à projet initié par la Société d'Economie Mixtes SADIV (devenue la SEM Terre & Toit) à qui la Mairie de Guichen a confié l'aménagement de ce terrain depuis 2009.

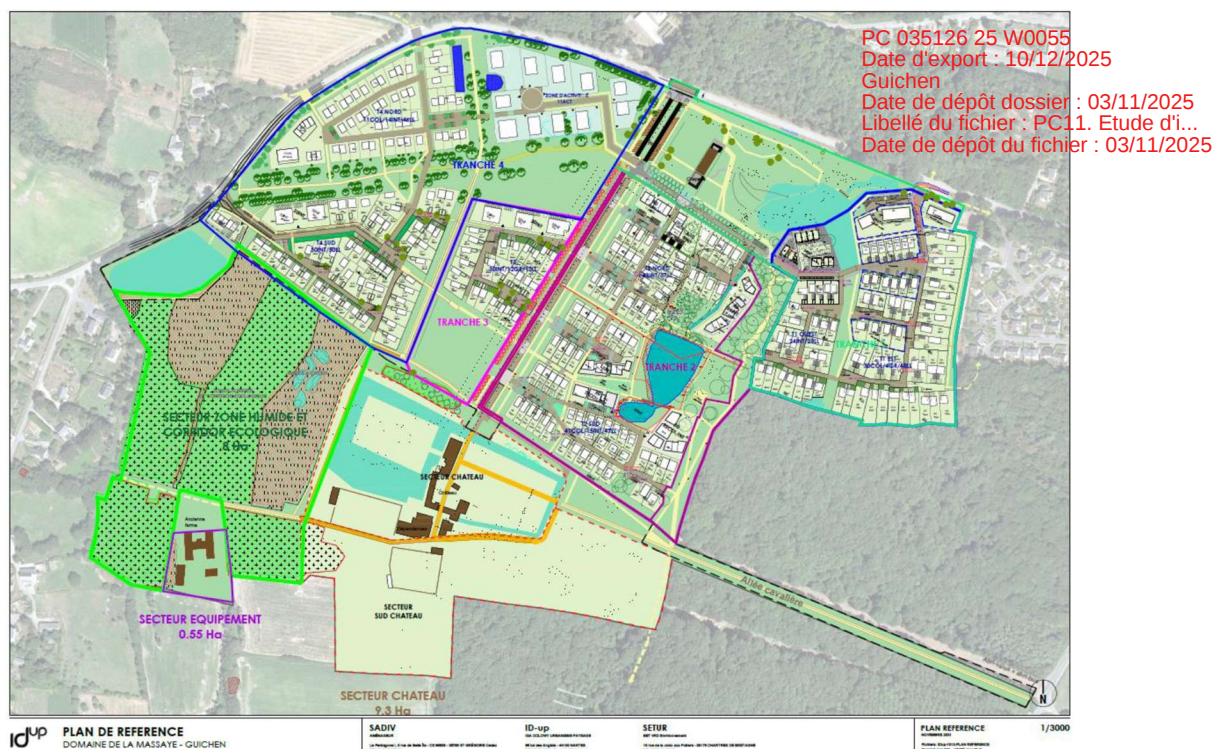
Cet aménagement consiste en une démarche de réhabilitation d'une friche urbaine et de conservation du patrimoine historique, en conformité avec les objectifs de la ZAC de la Massaye (créée par la Mairie en 2008, dont le dossier de réalisation a été approuvé en 2012). Cette ZAC a déjà fait l'objet d'une étude d'impact en 2008 et d'un complément en 2012, couvrant l'ensemble des enjeux environnementaux du site, y compris les zones humides et les espèces protégées. De nombreuses études complémentaires ont par suite été menées au cours des années suivantes (cf. synthèse ci-après), afin de maintenir un niveau d'information à jour.

Cette ZAC, d'une superficie de près de 50ha a été scindée en plusieurs tranches dont vous trouverez le découpage ci-après :

- Tranche 1 → Exécutée à 100%
- Tranche 2A → Exécutée à 100%
- Tranche 2B → En cours d'exécution
- Secteur Château → Réalisation 2026/2027
- Tranche 3 → Prévue en réalisation 2027/2028
- Tranche 4 → En cours de définition par la Mairie



Figure 3 : Carte représentant le périmètre de la ZAC, carte issue de l'étude d'impact de 2008



Depuis la création de cette ZAC, de nombreuses études environnementales ont donc été menées, ayant conduit de nombreux aménagements, avec principalement :

- Une étude d'impact pour l'ensemble de la ZAC
- Une étude des zones humides impactées et leurs compensations correspondantes
- Nombreuses mises à jour et études complémentaires : faunes, flores, ...

Le projet porté par Domaine, s'inscrit totalement dans les démarches initiées depuis bientôt 17 ans et réponds au cahier des charges dicté par la Ville de Guichen via l'aménageur de la ZAC, la SADIV, devenu Terre & toit il y a bientôt 6 ans.

Vous retrouverez ci-après un rappel de l'ensemble des études et procédures menées depuis la première étude d'impact de la ZAC :

PC11-2018-00003
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11_Etude d'i...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

2008	Etude d'impact
25/02/2008	Délibération pour la création de la ZAC
01/08/2008	Arrêté d'autorisation du SDEP de Guichen
24/11/2009	Convention de concession commune de Guichen – SADIV
2011	Etude pour la délimitation des zones humides en application de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1 ^{er} octobre 2009 – Géomatic systems
2011	Etude d'évaluation des possibilités de compensation de l'aménagement de zone humide – Géomatic systèmes
05/2012	Complément à l'étude d'impact
05/2012	Etude de déplacements routiers - SCE
05/2012	Etude de potentiel de développement des énergies renouvelables, SETUR
08/11/2012	Avis tacite de l'autorité environnementale
27/11/2012	Délibération pour la réalisation de la ZAC
2013	Porter à connaissance : opération entrant dans le cadre du schéma directeur pluvial et modification des incidences et mesures compensatoires relatives à des zones humides
29/11/2013	Arrêté préfectoral complémentaire à l'arrêté d'autorisation du 1 ^{er} août 2008 pour le SDEP de Guichen
06/2016	Diagnostic des arbres du domaine de la Massaye – AUBEPINE
10/2016	Etude faunistique du patrimoine arboré de la ZAC du domaine de la Massaye – THEMA ENVIRONNEMENT
02/2017	Modification de l'inventaire des zones humides et du calcul des mesures compensatoires zones humides – AMETER (après visite de terrain DDTM/ONEMA le 28/11/2016)
Début 2017	Démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 1 Réalisation des mesures compensatoires zones humides
13/10/2017	Contrôle de la DDTM/OFB en présence de la SADIV et AMETER
07/11/2017	Courrier de la DDTM suite au contrôle DDTM et OFB du 13 octobre 2017
12/2017	Dossier de réponse aux demandes de la DDTM

2018	Diagnostic des arbres du domaine de la Massaye – tranche 2 – AUBEPINE	PC 035126.25 W0055 Date d'export : 10/12/2025 Guichen
27/12/2018	Courrier de la DDTM validant la réalisation des mesures compensatoires zones humides sous actions complémentaires suite au contrôle du 04/09/2018	Date de dépôt dossier : 03/11/2025 Libelle du fichier : PC11. Etude d'i... Date de dépôt du fichier : 03/11/2025
12/2019	Suivi des zones humides de compensation – Ouest Am'	
2020	Curage d'une partie de la mare du parc (tranche 2)	
10/2020	Etat des lieux du bois de la tranche 3 – AUBEPINE	
12/11/2020	Arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas exonérant d'une étude d'impact le projet de déboisement lié à l'aménagement de la tranche 3	
01/2022	Finalisation des travaux de viabilisation de la tranche 2A Démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 2B	
2022	Tranches 3 et 4 à l'étude	
07/2022	Notice hydraulique – SETUR	
Fin 2022	Lancement des études de diagnostic environnemental du secteur château et sud château (inventaire faunistique, inventaire arboré, étude hydraulique des douves)	

-  Avis et décisions administratives
-  Phase de travaux

Ces nombreuses études, démarches et mises à jour montrent que la Mairie de Guichen et l'aménageur de la ZAC ont été conjointement très dynamiques dans les démarches environnementales du projet dans sa globalité. Ces différentes études étalées dans le temps ont permis le développement des différentes tranches qui s'étalent sur plusieurs années.

A titre d'exemple, et en complément, la DDTM avait d'ailleurs formalisé une demande de mise à jour des inventaires faune et flore au sein de la ZAC : inventaires réalisés en 2023.

Ces études et diagnostics ont ensuite guidé les nombreux travaux des dossiers DEP et DLE portés par DERVENN pour le projet de DOMAINE, pour les démarches biodiversités et les dossiers auprès des autorités environnementales.

1.3. Le « secteur château »

Le projet du « secteur château » de cette ZAC porté par la société DOMAINE vise l'aménagement de la partie sud de la ZAC, en prévoyant de :

- Réhabiliter 85 % du bâti existant (château, granges, orangerie, etc.) pour environ 3 500 m² de bureaux/activités/services.

- Intégrer des équipements ouverts au publics (crèche, espaces de coworking, restaurant, ...) et des espaces libres et/ou verts accessibles à tous.
- Créer des équipements partagés pour l'ensemble des résidents du Domaine (piscine, salle de sport, ...)
- Respecter les prescriptions du PLU de Guichen (zones 1AUEa, 1AUEb, Na, Aa) et de l'OAP sectorielle, qui prévoient explicitement la densification (plus de 100 logements neufs créés pour répondre aux attentes locales : maisons individuelles et logements collectifs), et la mixité fonctionnelle du site.

PC11.126-25-40059
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Site de dépôt du dossier : 03/11/2025



Figure 5 : Le château prévu restauré en espace de travail et de réception

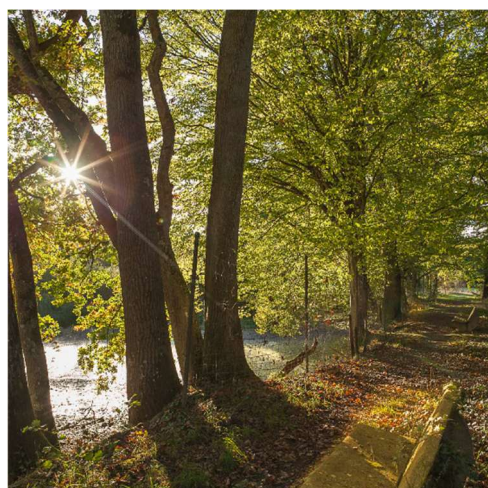


Figure 6 : Un espace paysager magnifique et une pièce d'eau réhabilités, à disposition des futurs habitants et utilisateurs.



Figure 7 : Serre du XVIIIe prévue restaurée en espace maraîcher

Dans le cadre du développement de ce projet immobilier, DOMAINE, entreprise à mission, a mis en place une campagne de concertation globale auprès des acteurs locaux, résidents du territoire, ... Cette démarche s'est déroulée sur plus d'une année autour d'événements marquants sur le site du Domaine de la Massaye, d'ateliers et de groupes de travail. Ce processus et cette méthode ont permis de co-construire le projet avec les acteurs locaux pour permettre à chacun de s'identifier au projet ; mais aussi de faire revivre ce domaine chargé d'histoire, par et pour le tissu local.



PC 035126 25 W0055
 Date d'export : 10/12/2025
 Contenu espace de coworking
 Date de dépôt dossier : 03/11/2025
 Libelle du fichier : PC11. Etude d'i...
 Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Figures 8 : Une population très impliquée dans les travaux sur le devenir du site



Figure 9 : Un projet ambitieux pour le renouveau du Domaine accessible à tous

1.4. Sélection du projet dans le cadre d'un appel à projets spécifique

PC11. Etude d'impact
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 01/11/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
aménageur mandaté

Le projet d'aménagement du secteur Château – ZAC de la Massaye a donc été retenu à l'issue d'un appel à projets public lancé par Terre & Toit (ex-SADIV), par la Ville de Guichen. Cet appel à projets, visait à identifier un porteur capable de réhabiliter le château et ses dépendances tout en intégrant une dimension environnementale, patrimoniale et sociale forte, conformément aux objectifs de la ZAC.

Cadre réglementaire et références de l'appel à projets

L'appel à projets mentionnait explicitement que le secteur Château bénéficiait déjà d'une étude d'impact globale, validée par l'autorité environnementale en 2008 (et complétée en 2012), couvrant l'ensemble des enjeux du site :

- **Zones humides** et gestion des eaux pluviales.
- **Espèces protégées** et mesures de compensation.
- **Patrimoine bâti et paysager**.
- **Intégration urbaine et densification maîtrisée**.

Dans ce contexte, il était précisé que le lauréat aurait à déposer un « porter-à-connaissance » (PaC) auprès de l'autorité environnementale, afin de mettre à jour les éléments spécifiques au projet retenu et de s'assurer de leur conformité avec les études existantes.

Lors d'échanges lors de la préparation de l'aménagement de ce secteur, il a été demandé que ce PaC soit adapté par la formalisation d'un dépôt de dossier au « cas par cas », compte tenu de l'étude d'impact déjà réalisée sur la ZAC dans son entier, accompagné des études environnementales (DLE et DEP) spécifiques au « secteur Château ». Ces dossiers ont été dûment déposés par notre société, DOMAINE.

Preuve de notre volonté de porter ce projet au mieux, en annexe du dossier « car par cas », ont été joints les dossiers des études environnementales conséquentes que sont le Dossier Loi sur l'Eau et le Dossier de Dérogation des Espèces Protégées, afin que les divers acteurs de ces instructions, puisse prendre connaissance et apprécier le travail réalisé dans son ensemble pour ce secteur.

1.5. Études déjà réalisées et mesures ERC intégrées

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Projet de compensation : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Nous avons mené, en amont, un travail approfondi pour **éviter, réduire et compenser les** impacts environnementaux, comme en témoignent les dossiers déposés :

- **Dossier Loi sur l'Eau (DLE) :**

- **Gestion des eaux pluviales** : Dimensionnement des ouvrages hydraulique pour une gestion des pluies centennales à la parcelle (ouvrages de rétention de 5 490 m³ à l'Est, 3 030 m³ à l'Ouest), avec infiltration sur site et débit de fuite limité à 1,2 L/s pour préserver les milieux aquatiques.
- **Protection des zones humides** : Mesures de compensation pour les 1 505 m² impactés, incluant la création de noues d'infiltration et la restauration de zones humides dans le bassin versant.
- **Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne** : Respect des dispositions 8B-1 (compensation à 200 % en surface) et 3D-2 (techniques alternatives pour limiter le ruissellement).

- **Dossier de Dérogation Espèces Protégées (DEP) :**

- **Inventaire exhaustif** : 23 espèces protégées identifiées (chiroptères, avifaune, amphibiens), avec des **mesures d'évitement** (phasage des travaux, balisage des habitats, exclusion des produits phytosanitaires) et des **mesures compensatoires** (création de gîtes pour chiroptères, haies bocagères, renforcement des boisements).
- **Focus sur les chiroptères** : Le Grand Rhinolophe, espèce emblématique du site, bénéficiera de gîtes compensatoires, avec un suivi écologique post-travaux pour garantir l'efficacité des mesures.
- **Absence d'impact résiduel notable** : Les mesures proposées permettent de maintenir l'état de conservation favorable des populations locales, comme le confirme l'analyse retranscrite dans le *DEP*.

➔ **Ce dossier a fait l'objet d'une étude approfondie de la part de la DDTM qui a émis un avis favorable au dossier de dérogation en date du 29 Juillet 2025. (cf. avis en annexes, et repris ci-dessous)**

Avis de synthèse de la DDTM

En conclusion, il ressort de l'étude de ce dossier, dont on peut souligner la qualité, que les aménagements spécifiques du site et les différentes mesures ERCA relativement ambitieuses prévues devraient conduire à rendre **l'impact résiduel sur les espèces et les habitats d'espèces visés par la demande de dérogation, et plus largement sur la biodiversité, positif à terme**, sous réserve du respect des mesures prévues et de leur efficacité ; le projet d'aménagement ne nuira pas au bon état de conservation des espèces susceptibles d'être impactées.

Dès lors, les conditions nécessaires à la délivrance d'une dérogation étant réunies, compte tenu des mesures prises pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet, la DDTM sollicite le CSRPN pour avis. L'ensemble des pièces afférentes à la demande est également consultable sur la base d'échanges ONAGRE, sous les références citées en en-tête du présent rapport.

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025

Quels aménagements
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11_Etude d'i...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Figure 10 : Extrait du Rapport d'instruction de la demande de dérogation des espèces protégées émis par la DDTM.

1.6. Conformité RE2020 et énergies renouvelables déployées

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une démarche vertueuse en termes d'impact sur l'environnement avec plusieurs aspects développés dans le permis de construire :

- Près de 1 000 m² de panneaux photovoltaïques seront mis en œuvre en ombrières de plusieurs zones de stationnement. Ces panneaux photovoltaïques serviront à alimenter les équipements partagés : piscine, salle de sport, éclairage des espaces communs, ...
- Les bâtiments neufs seront naturellement construits selon la réglementation environnementale RE2020, en bois, et les maisons auront pour la majeure partie un classement énergétique A. L'ensemble des maisons seront équipés de pompes à chaleur permettant ainsi de limiter les consommations en énergie primaire durant le cycle de vie du bâti résidentiel.
- Par ailleurs, une démarche forte et engageante est portée par le projet qui inclut, dès sa conception, la construction de bâtiments à ossature bois, et **une part très importante des constructions neuves en construction « hors-site », avec un objectif de 70% minimum.**
- Le Maître d'Ouvrage de l'opération s'engage dans le développement d'une démarche « Chantier à faible nuisances » dont l'ensemble des parties prenantes de l'opération
- Le maître d'Ouvrage s'est engagé dans une démarche « Eco-quartier » et visera une labellisation à l'issue des phases de construction

➔ **Le projet contribue ainsi à la réduction des émissions permettant de lutter contre le réchauffement climatique et de réduire les impacts pour son chantier, pour les habitants et pour son usage futur.**

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11_Etude d'i...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11_Etude d'i...
Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

- es espaces boisés, les
ant sur les éléments
prévoit notamment la
ourrés arbustifs pour
s douves, l'étang et les
sins de rétention pour
ements permettent de
s milieux aquatiques.
faune nocturne, avec
inaires) et des zones
hiroptères.



jet

1.7.2. Accompagnement par l'architecte-urbaniste de la ZAC

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Dès la phase de conception, le projet a bénéficié de l'expertise de l'architecte-urbaniste mandaté par la ZAC (IDup architecture urbanisme paysage), qui a :

- Validé les choix d'implantation des bâtiments et des espaces publics, en veillant à leur intégration paysagère et à leur cohérence avec le patrimoine existant (château, granges, chapelle).
- Émis un avis favorable avec réserves avant le dépôt du permis de construire (cf. *courrier du 15 mai 2025*), soulignant la qualité du projet tout en formant des recommandations précises qui seront intégrées lors du développement du programme.

Cet accompagnement régulier a permis d'anticiper les attentes des services instructeurs et de garantir que le projet respecte les prescriptions urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC. Le permis de construire a ainsi été déposé avec un dossier complet, incluant l'avis préalable de l'architecte-urbaniste, conformément aux exigences réglementaires.

1.7.3. Optimisation de la densité des constructions et sobriété foncière

Le projet d'aménagement du secteur Château – ZAC de la Massaye a fait l'objet de travaux d'optimisation de la densité des constructions, menés en collaboration avec l'architecte général du dossier BUCHBERGER Architecte, le bureau d'études DERVENN, et IDup architecture urbanisme paysage. Cette démarche vise à concilier compacité urbaine, qualité de vie et préservation des espaces naturels, en réponse aux enjeux du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et du PLU de Guichen.

Le projet porté par DOMAINE respecte les attendus de la ZAC, du PLU de la Ville de Guichen et du secteur Pays des Vallons de Vilaine qui sont de 28 logements par hectares au minimum.

○ **Choix urbanistiques pour une densité maîtrisée**

- **Typologies de logements** : Le projet privilégie des maisons en bandes (longères et maisons accolées) et des petits collectifs (R+1 à R+2), plutôt que des maisons au style « pavillon » avec des jardins. Cette approche permet de :
 - Limiter l'emprise au sol des constructions, en concentrant les logements sur des parcelles réduites tout en optimisant l'occupation verticale.

- PC035262541865
 Date d'export : 10/12/2025
 Cacher
 Date de dépôt dossier : 03/11/2025
 ou agricole (étang, parc, zones humides, verger).
 Date de dépôt du fichier : 03/11/2025
- Préserver 60 % des espaces naturels du site (parc, étang, zones humides, allées cavalières), non impactés par les travaux (6,5 ha sur 8,8 ha sont maintenus en espaces naturels ou agricoles (étang, parc, zones humides, verger).
 - Créer des cours intérieures et des jardins partagés, favorisant la biodiversité et les liens sociaux
- **Articulation autour des espaces publics** : Les bâtiments s'organisent autour de places, de cours et de venelles piétonnes, reprenant la morphologie historique du domaine. Cette disposition permet de :
 - Densifier sans imperméabiliser : Les espaces minéraux (voiries, parkings) sont réduits au profit de sols perméables (noues, jardins, allées engazonnées).
 - Intégrer les trames vertes et bleues : les corridors écologiques (haies, fourrés, douves) sont préservés et renforcés entre les bâtiments.

Exemple concret : La **longère ouest** (12 logements) occupe une emprise de **seulement 400 m²** pour une surface habitable de 1 200 m², libérant **80 % de la parcelle pour des espaces verts**.

➔ **Bénéfices environnementaux et sociaux d'un tel projet :**

- **Réduction de l'étalement urbain** : Le projet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain (réhabilitation de friches) plutôt que d'extension, évitant ainsi la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.
- **Qualité paysagère** : La densité maîtrisée permet de conserver les perspectives visuelles sur le château et l'étang, tout en créant des espaces de vie agréables (places ombragées, jardins partagés).

La gestion des déchets
 DE 0551226 25 W0055
 Date d'export : 10/12/2025
 Guichen
 Circulaire comme en
 Date de dépôt dossier : 03/11/2025
 Libellé du fichier : PC11. Etude d'...
 Déchets) réalisée en
 Date de dépôt dossier : 03/11/2025

circulaire, comme en
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Décrets réalisés en
Date de dépôt de l'étude : 03/11/2025

- **Bilan de l'étude PEMD :**

- **1 582 tonnes de matériaux analysés**, dont une part significative de matériaux inertes (95,79 %) et non inertes (3,84 %), avec un **taux de valorisation matière estimé à 74,95 %**.
- **Mesures concrètes :**
 - **Réemploi des pierres de taille** (384 tonnes) et des **tuiles en terre cuite** (14 tonnes) pour les restaurations du bâti existant.
 - **Recyclage des bétons et aciers** (plus de 1 000 tonnes) via des filières locales agréées (ex. : SITA Ouest à Cesson-Sévigné).
 - **Valorisation des bois** (charpentes, menuiseries) en partenariat avec des acteurs locaux comme *Soli'Bât Bretagne* ou *La Belle Déchette*, pour une réutilisation dans des projets sociaux ou solidaires.
- **Réduction des déchets :**
 - L'étude a permis d'éviter l'enfouissement de **plus de 1 200 tonnes de matériaux**, en ligne avec les objectifs de la REP PMCB (taux de recyclage visé : 60 % pour le béton, 90 % pour les métaux).
 - **Intégration dans les CCTP** : Les clauses de déconstruction sélective et de traçabilité des matériaux ont été incluses dans les marchés de travaux, garantissant une mise en œuvre effective.

- **Conformité réglementaire :**

- L'étude PEMD répond aux exigences du **décret n°2021-872** et de l'**arrêté du 26 mars 2023**, prouvant que le projet anticipe les obligations légales en matière de gestion des déchets de chantier.
- Elle complète les dossiers **DLE** et **DEP** en apportant une **dimension opérationnelle** à la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

➔ Cet engagement concret en faveur de l'économie circulaire réduit significativement l'empreinte environnementale.

1.9. Gestion des circulations et stationnements : Une approche intégrée et durable

PC 0351126 23/10/2025
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de mise à jour : 10/11/2025

Le projet a fait l'objet d'une **analyse approfondie des flux de circulation et des besoins en stationnement**, en cohérence avec les contraintes du **PLU de Guichen** et les usages prévus sur le site.

Ce sujet majeur a été mis au point finement avec les différents acteurs du projet :

- Mairie de Guichen
- Aménageur de la ZAC (Terre & Toit)
- Architecte de la ZAC
- Porteur de projet
- Maître d'œuvre général du projet

Cette réflexion globale est d'ailleurs guidée par les principes majeurs envisagés dès la conception initiale de la ZAC

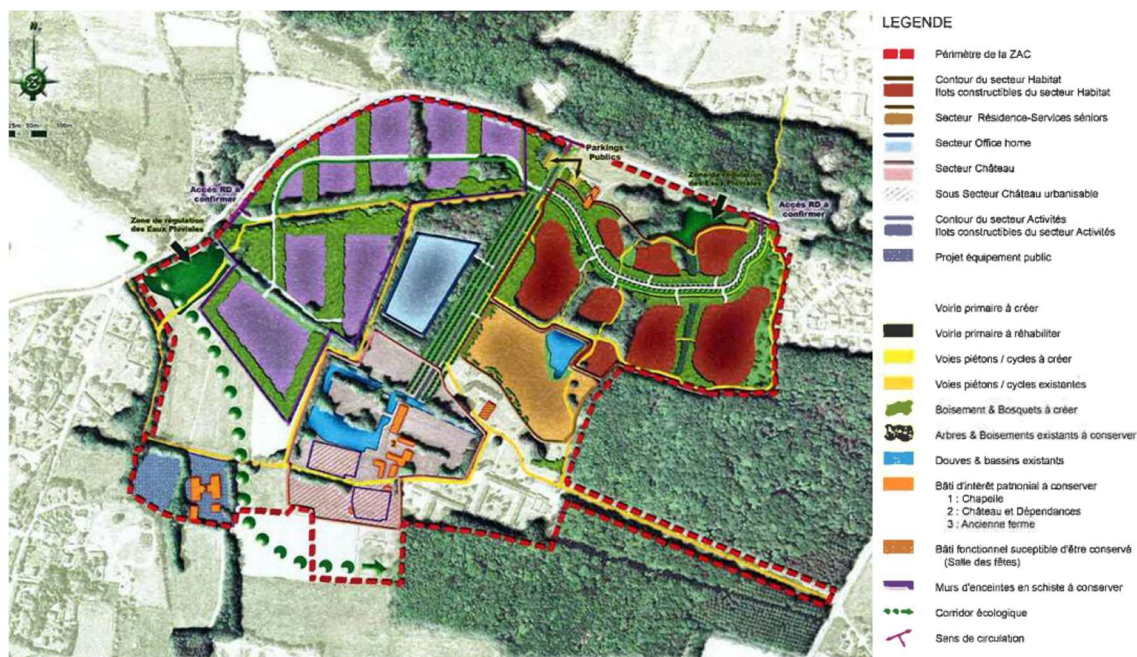


Figure 12 : Plan général de la ZAC avec représentation des principaux flux

Le réseau viaire intègre les infrastructures de desserte existantes à travers une réflexion globale sur le plan de déplacement. Un travail d'étude de mobilité a également été réalisé à l'échelle du site et au-delà, afin de mesurer les impacts de l'apport de population sur la ZAC du Domaine de la Massaye.

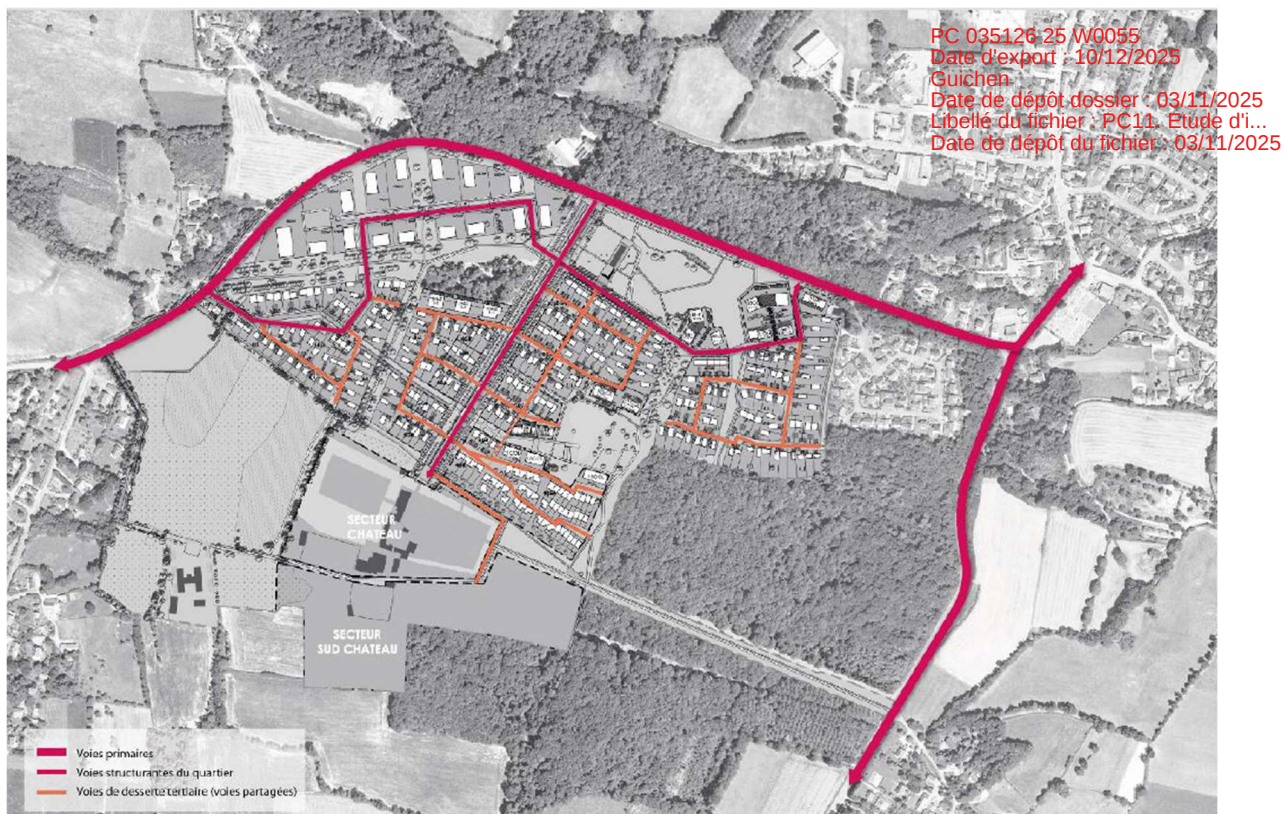


Figure 13 : Hiérarchisation des voies

Cette réflexion s'appuie sur :

- **Une hiérarchie des voiries :**

- **Voierie principale carrossable** (Ouest/Est) : Desserte générale du site, dimensionnée pour accueillir véhicules, vélos et piétons,
- **Voies secondaires piétonnes et cyclables** : Accès aux logements et équipements, conçues pour limiter l'emprise automobile (largeur réduite, priorité aux modes de circulations douce).
- **Cheminements piétons** : Réseau maillé favorisant la déambulation et les liaisons douces entre les différents pôles du site (château, étang, équipements).

- **Optimisation des places de stationnement :**

Le nombre de place de stationnement est très légèrement inférieur aux exigences du PLU.

En effet, la mutualisation de 15 places (env. 6,5% des places) est basée sur le décalage temporel des utilisateurs des ERP et des habitants. Les utilisateurs des ERP, présents surtout pendant la journée, pourront se garer sur 15 des places libres des habitants qui seront en partie absents pendant la journée.

ts ERP qui, par leur
PC 03912623_W0039
Date d'export : 10/12/2025
r exemple : le dépôt
Caden
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
endant la journée. Etude d'...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

- **Revêtements semi-perméables** : 100 % des places de stationnement seront en **sols stabilisés ou en partie enherbés** (ex. : grilles alvéolées), limitant le ruissellement et favorisant l'infiltration des eaux pluviales.
- **Végétalisation** : Les parkings sont bordés de **haies bocagères** et d'**arbres d'ombrage**, réduisant l'effet d'île de chaleur et renforçant la trame verte.
- **Éclairage sobre** : Lampadaires **LED orientés vers le sol** et détecteurs de présence pour limiter la pollution lumineuse.

- Le **PLU de Guichen** (approuvé en 2023) et l'**OAP sectorielle** valident cette approche, en encourageant :
 - La **limitation des places de stationnement** en faveur des modes doux.
 - La **mutualisation des espaces** entre habitants et équipements publics.
- Le **SCoT des Vallons de Vilaine** (2019) souligne l'importance de **réduire la voiture solo** dans les projets de renouvellement urbain, objectif atteint par ce projet.

➔ Cette gestion intégrée des circulations et stationnements prouve que le projet respecte les équilibres entre accessibilité, densité et préservation des espaces naturels, sans générer de nuisances supplémentaires.

2. Arguments justifiant une réévaluation de la décision

2.1. Les impacts résiduels sont maîtrisés et compensés

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de mise à jour : 10/12/2025

L'arrêté mentionne que des **"impacts résiduels notables"** subsistent, notamment sur les zones humides et les espèces protégées. Comme précisé ci-dessous, ces impacts résiduels sont analysés et traités par les mesures ERC des dossiers DLE et DEP.

En guise de synthèse succincte, voici quelques des mesures ERC décrites dans les dossiers :

- **Zones humides :**

- Les 1 505 m² impactés (rubrique 3.3.1.0) font l'objet de mesures compensatoires (restauration de zones humides, création de noues) dans le même bassin versant, conformément au SDAGE (cf. §9.2.4 du DLE).
- La douve du château, exutoire des eaux pluviales, est dimensionnée pour gérer les pluies centennales (volume tampon de 350 m³), sans aggravation des risques d'inondation (cf. §7.2.3.2 du DLE).

- **Espèces protégées :**

- Pour le Grand Rhinolophe, les gîtes compensatoires d'été et d'hivers offrent des conditions cohérentes (hauteur, obscurité, température) au regard de leur habitat actuel (cf. MC1 et MC2 du DEP).
- Les mesures d'évitement (phasage des travaux hors périodes sensibles, balisage des arbres à cavités) réduisent les perturbations pendant les chantiers (cf. MR9 et MR10 du DEP).
- Un suivi écologique avant, pendant et après les travaux est prévu pour ajuster les mesures si nécessaire (cf. §13.1 du DEP).

- **Patrimoine et paysage :**

- La réhabilitation du château et des bâtiments historiques préserve leur intégrité architecturale, tout en les adaptant à des usages modernes (cf. §6.4.2.2 du DEP).
- Les espaces verts (parc, étang, allées) sont renforcés et accessibles au public, en cohérence avec l'OAP du PLU.

2.2. Le sujet de la biodiversité pris en compte

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Dossier d'impact sectoriel 10052025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

L'arrêté souligne que l'étude d'impact de 2008/2012 "mérite d'être réactualisée". Nous souhaitons redire ici que :

- Les administrations, et notamment la DDTM, ont sollicités des études complémentaires et mises à jour diverses durant les dernières années de développement de la ZAC. Ces études ont toujours été réalisées par l'aménageur de la ZAC afin de maintenir un niveau d'information durant ces années.
- Les évolutions du projet depuis 2012 ont été intégrées dans les dossiers sectoriels (DLE, DEP, permis de construire), avec des mesures ERC renforcées.
- Les **avis favorables** obtenus sur ces dossiers auprès de la DDTM pour les espèces protégées confirment leur pertinence technique.
- Une nouvelle évaluation environnementale globale nous semble disproportionnée au regard :
 - Des **études déjà réalisées**.
 - De l'absence de modification notable du programme de la ZAC.
 - De l'**absence d'effets cumulatifs** avec d'autres projets (la ZAC est en cours d'aménagement depuis 2008).
 - Des **garanties offertes** par les procédures sectorielles (permis de construire, déclaration Loi sur l'Eau, dérogation espèces protégées).

2.3. Intérêt public majeur et absence de solution alternative

Le projet répond à des **enjeux publics majeurs** :

- **Patrimoine** : Sauvegarde d'un site historique remarquable, menacé par l'abandon et les dégradations qui s'accroissent de jour en jour.
- **Logement** : Création importante de logements dans une commune en tension démographique (+1,8 %/an)
- **Environnement** : Réduction de l'étalement urbain (densité supérieure aux 28 log./ha), et intégration de solutions durables (bois, construction hors-site, RE2020, ENR).
- **Économie locale** : Création d'emplois pendant et après les travaux.

Aucune alternative ne permet de concilier ces objectifs :

- **Déplacer le projet** reviendrait à abandonner la réhabilitation du château et à consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles.
- **Réduire la densité** compromettrait la viabilité économique du projet et la mixité sociale.
- **Renoncer au projet** signifierait la perte définitive d'un patrimoine historique et une opportunité manquée pour la commune.

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Plan de zonage : PC11
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Cette notion d'intérêt public majeure que nous portons est d'ailleurs partagé par l'avis de la DDTM

Le secteur du Château/ Domaine de la Massaye s'inscrit dans le cadre de la ZAC comme projet de renouvellement urbain et non d'extension urbaine, et comprend en particulier la rénovation du château. L'analyse des scénarios au regard des enjeux a conduit à considérer **qu'il n'y a pas de solution alternative satisfaisante au projet envisagé** ; celui-ci répond également à des **Raisons Impératives d'Intérêt Public Majeur (RIIPM)** à dominante socio-économique, patrimoniale et environnementale (cf §3 du dossier).

Figure 14 : Extrait du rapport d'instruction du DEP par la DDTM

2.4. Risque important de dégradation du bâti actuel

Un point important est à prendre en compte dans l'analyse global de ce dossier : le risque de dégradation du bâti du fait du délai qui serait allongé.

Il est à noter que les bâtiments existants, représentant actuellement plus de 3 000 m², et dont le projet prévoit environ 85% en conservation et restauration, présente des volumes existants à l'abandon depuis plus de 20 ans.

Les bâtiments étaient entretenus jusqu'à 2005, correspondant au départ des derniers résidents sur le site.

Il est à constater que, malheureusement, la dégradation très importante du bâti s'aggrave chaque jour, et s'accélère un peu plus de jour en jour.

En effet, et particulièrement ces derniers mois, les toitures des bâtiments étant devenus en grande partie fuyardes, les infiltrations provoquent des effets dévastateurs sur les ouvrages structurels et intérieurs. La stabilité d'une partie importante des planchers existants est déjà à ce jour remise en cause, et certains se sont d'ores et déjà effondrés durant les dernières années.



Figure 15 : Partie du couloir du 1er étage du château du XIXe écroulé en 2023



Figure 16 : Un salon du RDC du château écroulé en 2024.



Figure 17 : Bâtiment annexe du XVIIe dont une façade et le plancher intérieur est tombée en 2025.

Il est évident que si toutefois ce projet de restauration de d'aménagement du site ne devait pas aboutir, ou était à nouveau décalé, les bâtiments sont voués à s'effondrer sous peu ou à être démolis pour éviter les risques pour les riverains et visiteurs.

3. Demande de réexamen

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Parti du dépôt des... 03/01/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Secteur Déposé... 11/2025

La ZAC et projet du secteur château du Domaine de la Massaye ont fait l'objet de plusieurs études environnementales approfondies, avec des mesures ERC instruites par les services compétents. Une nouvelle évaluation globale serait disproportionnée au regard :

- Des études déjà réalisées (plus de 600 pages de diagnostics et mesures).
- De l'absence de modification notable du programme de la ZAC.
- De l'absence d'impacts résiduels notables après compensation.
- Des garanties offertes par les procédures sectorielles et les avis favorables.

*

Aussi, nous souhaitons réitérer notre engagement envers la réussite de ce projet immobilier et sociétal, dont la finalisation est ardemment souhaitée par l'ensemble des parties prenantes locales.

➔ C'est dans ce contexte que nous sollicitons votre bienveillance pour une dispense d'étude d'impact complémentaire.

Nous estimons que les éléments déjà constitués dans le dossier fournissent une base solide et exhaustive pour l'évaluation de ce projet. Le développement d'une telle étude supplémentaire, pourrait introduire des délais et des incertitudes susceptibles de peser sur la dynamique actuelle.

Nous nous permettons en complément, d'attirer votre attention sur le caractère urgent de cette demande de dispense, afin de ne pas rendre caduc le Permis de Construire déposé, et les travaux des divers services ces dernières semaines.

Enfin, nous souhaitons apporter en appui de cette demande de dispense, le support des principaux acteurs locaux de ce projet :

PC11.128.25 W00934
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC11. Etude d'i...
Date de dépôt dossier : 03/11/2025

- **Le support de la DDTM 35, réitéré lors des échanges préparatoires à ce recours déposé, et exprimé explicitement par l'avis favorable formulé en juillet 2025 (ci-joint).**
- **Le support de l'aménageur TERRE ET TOIT, exprimé par le courrier adressé par son directeur général le 11/09/2025 à M. le préfet (ci-joint).**
- **Le support de la commune, exprimé par le courrier de M. le maire du 11/09/2025 (ci-joint).**

Nous restons à votre entière disposition pour toute discussion complémentaire et vous remercions de l'attention que vous porterez à cette demande.



Pour la SCCV Domaine de la Massaye
Matthieu CAMUSET, gérant

Pièces jointes :

1. Arrêté préfectoral du 26 août 2025 suite étude du dossier cas par cas
2. Rapport d'instruction du dossier de Demande de dérogation des espèces protégées
3. Copie Courrier de la Mairie à l'attention de Domaine en date du 11 Septembre 2025
4. Copie du courrier de l'aménageur Terre&Toit adressé le 11 Septembre 2025 à la DREAL



**Arrêté préfectoral
portant décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

**Le préfet de la région Bretagne,
Préfet d'Ille-et-Vilaine**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le décret du 10 octobre 2024 portant nomination de M. Amaury de SAINT-QUENTIN préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas n° 2025-012534 relatif au projet d'aménagement du secteur Château - ZAC de la Massaye à Guichen (35), déposé par SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE, reçu et considéré complet le 17 juillet 2025 ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie n° « 39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la nature du projet :

- de démolition, réhabilitation et réaménagement des bâtiments existants ;
- de construction de plusieurs bâtiments voués à accueillir principalement des logements ;
- de création d'une surface de plancher de 9 303 m² ;
- d'aménagement d'aires de stationnement constituées de 236 emplacements et de la voirie associée ;

Considérant la localisation de ce projet :

- au sein de la zone d'aménagement concerté du domaine de La Massaye qui est actuellement en friche ;
- sur un terrain abritant de la faune protégée patrimoniale et dont certaines sections sont identifiées comme étant humides selon les sondages présentés ;

Considérant que :

- l'étude d'impact de 2008 complétée en 2012, portant sur l'ensemble de la zone d'aménagement concerté du domaine de La Massaye, mérite, au vu de son ancienneté et des évolutions du projet, d'être réactualisée ;
- des impacts résiduels notables, liés à la destruction d'espèces faunistiques protégées, de leurs sites de reproduction et de leurs aires de repos ainsi qu'à la suppression d'une zone humide, subsistent malgré les mesures d'évitement et de réduction envisagées ;
- les mesures compensatoires proposées doivent être analysées au travers de l'évaluation environnementale ;

Considérant que le projet, au vu des éléments fournis, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Arrête :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet d'aménagement du secteur Château - ZAC de la Massaye à Guichen (35) doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Article 2

L'évaluation environnementale aura pour objectifs spécifiques de répondre aux éléments d'analyse ci-dessus motivant la présente décision. Au-delà de ces objectifs spécifiques, l'étude d'impact, qui constitue le rapport d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, devra démontrer la maîtrise de l'ensemble de ces incidences, de manière proportionnée, conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site internet de la DREAL Bretagne.

Fait à Rennes, le **26 AOUT 2025**

Pour le préfet,
le secrétaire général
pour les affaires régionales



Jean-Christophe BOURSIN

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle conclut à la nécessité d'une évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire, conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :

DREAL Bretagne
Service CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Recours hiérarchique :

Mme la Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Recours contentieux :

Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3, Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr.



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer**

SEB
Service Eau et Biodiversité
Pôle Planification Eau et Biodiversité – Unité Biodiversité

Rennes, le **29 JUL. 2025**

Affaire suivie par : Yann RIOCHE
Tél. : 06 60 38 05 39
Courriel : yann.rioche@ille-et-vilaine.gouv.fr

Le Chef du Service Eau et Biodiversité

à

**Monsieur le Président du Conseil Scientifique
Régional de la Protection de la Nature de
Bretagne (CSRPN)**

Direction régionale de l'environnement de
l'aménagement et du logement

pour examen par le CSRPN

**Objet : Rapport d'instruction - Demande de dérogation espèces protégées - Travaux d'aménagement du secteur
du Château ZAC de La Massaye à Guichen**

Réf ONAGRE: Projet N°2025-07-29x-01117

Demande N°2025-01117-011-001

P.J.: dossier de demande de dérogation avec cerfas

Rapport d'instruction

Descriptif et justification du projet global

Dans le cadre des travaux d'aménagement du secteur du Château-ZAC de la Massaye sur la commune de Guichen, la "SCCV Domaine de la Massaye" a déposé une demande de dérogation espèces protégées concernant ce projet.

Le projet global de ZAC a fait l'objet de divers échanges avec la DDTM au fil de l'instruction et de la réalisation des différentes tranches de la ZAC, sur l'aspect police de l'eau et sur l'aspect biodiversité, notamment pour la validation des mesures ERC. Pour ce qui concerne le projet spécifique du secteur du Château, qui présente la particularité d'intégrer la rénovation de bâti ancien et la construction de logements neufs, les échanges entre le porteur de projet et la DDTM ont débuté en 2023, pour aboutir au dépôt de la présente demande de dérogation.

Le projet de ZAC, validé depuis 2008, est intégré dans le Plan Local d'urbanisme de la commune de Guichen au sein d'une OAP. La tranche 1 est achevée à ce jour, la tranche 2 est en cours de réalisation.

Le secteur du Château/ Domaine de la Massaye s'inscrit dans le cadre de la ZAC comme projet de renouvellement urbain et non d'extension urbaine, et comprend en particulier la rénovation du château. L'analyse des scénarios au regard des enjeux a conduit à considérer **qu'il n'y a pas de solution alternative satisfaisante au projet envisagé** ; celui-ci répond également à des **Raisons Impératives d'Intérêt Public Majeur (RIIPM)** à dominante socio-économique, patrimoniale et environnementale (cf §3 du dossier).

Inventaires et enjeux

Le projet est éloigné de sites comportant des mesures de protections environnementales (Natura 2000, ZSC, arrêtés de biotope.....) et se situe en limite d'un corridor écologique Est/Ouest répertorié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne, désormais intégré au SRADDET depuis le 28 novembre 2019.

Une recherche et une analyse des données bibliographiques a été réalisée, puis a été complétée par des inventaires faunistiques et floristiques de terrain réalisés par les différents écologues de Dervenn sur 21 journées entre juin 2022 et mai 2025, avec un effort particulier de prospection du château et de ses annexes sur l'aspect chiroptérique. La pression d'inventaires et les méthodologies mises en œuvre pour ce projet apparaissent parfaitement recevables et adaptées au projet.

Au niveau de la flore, aucune espèce protégée et/ou patrimoniale n'a été identifiée sur le site, mais 8 espèces exotiques envahissantes avérées ou à surveiller (EEE) ont été inventoriées et cartographiées (cf p.83).

Le patrimoine boisé est très hétérogène avec 40 espèces répertoriées, dont quelques sujets d'intérêt mais également de nombreux arbres présentant des problèmes sanitaires (cf carte p.91).

Au niveau de la faune, les résultats de ces investigations sont développés par groupes d'espèces, avec une appréciation de leur vulnérabilité sur le site et à une échelle plus large, puis synthétisés et cartographiés dans le dossier (cf p.145 à 155).

Il en ressort que les enjeux principaux concernent certains amphibiens, reptiles, oiseaux et mammifères, en particulier les chiroptères. Au regard de ces constatations, les impacts bruts du projet sur ces espèces sont analysés et localisés sur le périmètre du projet.

Mesures d'évitement, de réduction, de compensation, d'accompagnement et de suivi

Sur les bases de ces inventaires et de l'appréciation des impacts bruts du projet, des mesures d'évitement et de réduction d'impact sont proposées, en phase de conception et en phase travaux :

- Positionnement du projet (ME1) ;
- Absence d'utilisation de pesticides (ME2) ;
- Limitation des emprises en phase travaux (MR1) ;
- Balisage préventif des zones à préserver (MR2) ;
- Limitation des emprises du projet (MR3) ;
- Perméabilité écologique (MR4) ;
- Prévention des pollutions et gestion des eaux en phase travaux (MR5) ;
- Gestion des EEE (MR6) ;
- Limitation des nuisances lumineuses (MR7) ;
- Installation de gîtes artificiels pour la petite faune terrestre (MR8) ;
- Adaptation des périodes de chantier extérieur (MR9) ;
- Adaptation des périodes de travaux dans les bâtiments (MR10) ;
- Protocole de démontage des arbres à potentialité (MR11) ;
- Suppression des habitats potentiels avant la phase travaux (MR12) ;
- Adaptation de la période de vidange de la douve aux espèces (MR13) ;
- Exclusion des EEE de la palette de plantation (MR14) ;

L'ensemble de ces mesures, classiques et détaillées dans des fiches techniques, puis récapitulées et chiffrées dans le tableau p.212, apparaissent parfaitement recevables, bien que quelques fois redondantes. Ces mesures doivent permettre de limiter l'impact sur les espèces mais conduisent également à une réévaluation des impacts résiduels (cf p.215).

Malgré ces différentes mesures, la réévaluation conduit à considérer qu'un impact résiduel très faible à moyen subsiste pour 6 espèces d'amphibiens, 3 espèces de reptiles, 25 espèces d'avifaune, 2 espèces de mammifères terrestres et 5 espèces de chiroptères, pour la perturbation intentionnelle en phase travaux et/ou pour la perte d'habitat pour ces espèces. Cette approche a donc conduit le porteur de projet à solliciter la présente demande de dérogation espèces protégées pour ces espèces.

Différentes mesures de compensation, après proposition d'un ratio déterminé selon les impacts et les espèces, sont proposées en phase conception et en phase exploitation :

- Création de 2 gîtes estivaux pour les chiroptères dans le château (MC1) ;
- Création d'un gîte d'estivage et d'hivernage pour les chiroptères dans la maison du Clos (MC2) ;
- Création d'un gîte d'estivage et d'hivernage pour les chiroptères dans le dôme (MC3) ;
- Création de gîtes complémentaires pour les chiroptères sur les futurs bâtiments, à préciser (MC4) ;
- Installation de nichoirs artificiels pour l'avifaune sur les futurs bâtiments, à préciser (MC5) ;
- Création de haies bocagères stratifiées (MC6) ;
- Renforcement d'un bois sur 1470 m² (MC7) ;
- Renforcement de fourré arbustifs sur 9 327 m² (MC8) ;
- Changement de pratiques culturales sur 290 m² (MC9) ;

L'ensemble de ces mesures, détaillées dans des fiches techniques, puis récapitulées et chiffrées dans le tableau p.260, apparaissent parfaitement recevables et ont d'ailleurs majoritairement été concertées avec la DDTM. La réussite de certaines de ces mesures, en particulier celles relatives aux chiroptères, devra être appréciée au travers des suivis réalisés ; des mesures correctives pourront s'avérer nécessaire par la suite.

Compte-tenu de la forte fréquentation, autorisée et/ou illicite, des bâtiments et du site, des interventions de sauvegarde en faveur des chiroptères ont également été autorisées, en anticipation du dépôt de la demande de dérogation espèces protégées, et en concertation avec la DDTM (cf échanges en annexe). Ces différentes interventions, ainsi que les constats effectués après leur réalisation, sont détaillés, comme demandé par la DDTM et pour la bonne information du CSRPN (cf p. 262 à 273 du dossier).

La recherche de mesure de compensation in-situ pour ces espèces a été privilégiée, les potentialités du site ont ainsi été utilisées à bon escient, en particulier, par un réaménagement et une recherche d'amélioration des fonctionnalités des bâtiments existants pour les chiroptères.

La mise en place de ces mesures, ainsi que le suivi ultérieur de leur efficacité, seront accompagnés et/ou réalisés par un écologue (Dervenn à ce jour), selon les modalités définies dans les fiches suivantes :

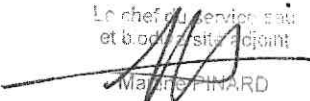
- Accompagnement du projet par un écologue (MA1) ;
- Suivi de la faune en phase chantier puis des mesures de N+1 à N+20 (MS1).

Par ailleurs, et à ce jour, le planning définitif de l'opération ne semble pas établi. Ce document devra par conséquent être transmis à la DDTM dès que possible, et sera transmis au CSRPN s'il nous est adressé rapidement.

Avis de synthèse de la DDTM

En conclusion, il ressort de l'étude de ce dossier, dont on peut souligner la qualité, que les aménagements spécifiques du site et les différentes mesures ERCA relativement ambitieuses prévues devraient conduire à rendre **l'impact résiduel sur les espèces et les habitats d'espèces visés par la demande de dérogation, et plus largement sur la biodiversité, positif à terme**, sous réserve du respect des mesures prévues et de leur efficacité ; le projet d'aménagement ne nuira pas au bon état de conservation des espèces susceptibles d'être impactées.

Dès lors, les conditions nécessaires à la délivrance d'une dérogation étant réunies, compte tenu des mesures prises pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet, la DDTM sollicite le CSRPN pour avis. L'ensemble des pièces afférentes à la demande est également consultable sur la base d'échanges ONAGRE, sous les références citées en en-tête du présent rapport.

Le chef du service eau
et biodiversité adjoint

Marie-PINARD

Sujet : Re: [INTERNET] RE: RE: MASSAYE - RDV Echanges sur dossier de dérogations des espèces protégées
De : RIOCHE Yann - DDTM 35/SEB/P-Bio <yann.rioche@ille-et-vilaine.gouv.fr>
Date : 13/05/2025 à 14:23
Pour : ab <ab@domaine.org>
Copie à : "m.mahieu" <m.mahieu@dervenn.com>, Matthieu Camuset <mc@groupe-metis.fr>, JIGOREL Sébastien (Chef d'Unité Pôle Planification eau et biodiversité) - DDTM 35/SEB/P-planif/Biodiv <sebastien.jigorel@ille-et-vilaine.gouv.fr>

Bonjour,

Après avoir pris connaissance des documents transmis, je valide les mesures transitoires et de sauvegarde proposées sous réserve de la prise en compte des dispositions suivantes:

- les interventions prévues devront être supervisées et accompagnées par une association et/ou un bureau d'étude compétent en chiroptérologie= **vous voudrez bien me préciser les dispositions prises en ce sens ;**
- considérant les dérangements fréquents déjà occasionnés par les activités, autorisées ou non, sur le site et aux abords, la programmation des interventions prévues, dont certaines présentent un **caractère d'urgence compte-tenu du cycle biologique des espèces en jeu**, devra limiter au maximum les perturbations sur les individus encore présents sur le site, notamment en organisant un phasage optimum de ces interventions visant à limiter les dérangements répétitifs ;
- ces interventions, excluant toute manipulation d'individus, s'entendent comme des mesures de protection par anticipation, préalables au dépôt d'une demande de dérogation espèces protégées (DEP), et devront faire l'objet d'un rapport d'exécution intégré à ce dossier de DEP ;
- de ce fait, les premières mesures mises en œuvre (ex pose de gîtes) pourront faire l'objet d'ajustement à l'issue de l'instruction de la DEP, notamment pour prise en considération de l'avis du CSRPN et/ou du public.

Restant à votre disposition pour tout échange

Cordialement

Yann RIOCHE
Chargé de mission Biodiversité
SEB/P-planif
Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine

Le Morgat 12 rue Maurice Fabre CS 23167 35031 RENNES CEDEX
Bureau : 218a
Tel : +33 2 21 86 28 57 - Mobile : +33 6 60 38 05 39
www.ecologie.gouv.fr

**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer d'Ille-et-
Vilaine**

Le 05/05/2025 à 09:22, > ab (par Internet) a écrit :

Bonjour M. RIOCHE,

J'espère que vous allez bien depuis notre dernière rencontre.

Comme convenu ensemble lors de notre dernier entretien, nous vous prions de bien vouloir trouver en PJ le porter à connaissance pour l'aménagement du bâtiment annexe sur le projet de la Massaye.

Nous vous laissons le soin d'étudier le dossier et nous transmettre votre analyse en retour.

Pour votre parfaite information, le dossier de dérogation des espèces protégées est en cours de finalisation et vous sera communiqué très prochainement.

Vous souhaitant bonne réception,

Bonne journée

De : RIOCHE Yann (Chargé de mission Biodiversité) - DDTM 35/SEB/P-Bio <yann.rioche@ille-et-vilaine.gouv.fr>

Envoyé : jeudi 27 mars 2025 11:53

À : m.mahieu <m.mahieu@dervenn.com>; Matthieu Camuset <mc@groupe-metis.fr>; Alban BERTRAND <ab@domaine.org>

Cc : JIGOREL Sébastien (Chef d'Unité Pôle Planification eau et biodiversité) - DDTM 35/SEB/P-planif/Biodiv <sebastien.jigorel@ille-et-vilaine.gouv.fr>

Objet : Re: [INTERNET] RE: MASSAYE - RDV Echanges sur dossier de dérogations des espèces protégées

Bonjour,

J'accuse réception de ces documents de présentation de la réunion du 12/03/2025.

Conformément à nos échanges, et dans l'attente du dépôt de la demande de dérogation espèces protégées, il me semble important d'assurer dès que possible la sécurisation des parties de bâtiments utilisées par les chiroptères, et de limiter ainsi les risques de nuisances de tous ordres engendrés par la fréquentation du site par le public.

Compte-tenu de la période charnière actuelle vis-à-vis de l'activité chiroptérique, les interventions provisoires à mettre en œuvre devront être effectuées en prenant en compte cette activité, ce qui nécessite de mettre en place d'ores et déjà un suivi de ce groupe d'espèce sur le site par anticipation de la dérogation qui pourra formaliser ces obligations.

Je vous invite en conséquence, à prendre en compte cette demande et à me rendre compte des interventions prévues et/ou réaliser en ce sens par un porter à connaissance.

Dans l'attente de votre retour.

Cordialement

Yann RIOCHE

Chargé de mission Biodiversité

SEB/P-planif

Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine

Le Morgat 12 rue Maurice Fabre CS 23167 35031 RENNES CEDEX

Bureau : 218a

Tel : +33 2 21 86 28 57 - Mobile : +33 6 60 38 05 39

www.ecologie.gouv.fr

Direction Départementale des

**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

**Territoires et de la Mer d'Ille-et-
Vilaine**

Le 14/03/2025 à 12:19, > m.mahieu (par Internet) a écrit :

Bonjour,

Suite à la réunion de mercredi dernier, vous trouverez dans le lien suivant le diaporama : https://fromsmash.com/D6_IUhZ_he-ct

Vous en souhaitant bonne réception,

Bonne journée,

Cordialement,

**MARINE MAHIEU
Responsable Du POLE REGLEMENTAIRE
CHEFFE DE PROJET**

4 rue du Grand Rigné – 35830 Betton

Standard : 02 99 55 55 05 – Portable : 07 88 97 42 49

www.dervenn.com

G⁺ DERVENN, ENTREPRISE A MISSION :

Rendre compatibles les activités humaines et la préservation de la biodiversité

De : Alban BERTRAND <ab@domaine.org>

Envoyé : vendredi 28 février 2025 09:42

À : yann.rioche@ille-et-vilaine.gouv.fr

Cc : Marine Mahieu <m.mahieu@dervenn.com>; Matthieu Camuset <mc@groupe-metis.fr>

Objet : MASSAYE - RDV Echanges sur dossier de dérogations des espèces protégées

Bonjour M. RIOCHE,

Suite à notre discussion téléphonique d'hier, je vous confirme que nous sommes en mesure de venir vous rencontrer dans vos locaux mercredi 12 Mars matin ou après-midi.

Nous pouvons donc venir vous rencontrer mercredi à 9h00 si cela vous convient ?

Je vous laisse me confirmer par retour de mail pour vous diffuser l'invitation.

Bonne journée à vous,

Ref. : DD/CJ 25/564
Dossier suivi par : C. Jourquin
Tel. : 02 99 05 75 70

Groupe METIS
SCCV Domaine de la Massaye
Monsieur le Président
91 rue de l'Université
75007 PARIS

OBJET
Projet d'aménagement du secteur Château – ZAC La Massaye

Guichen, le 11 septembre 2025

Monsieur le Président,

Vous avez déposé un Permis de Construire afin d'aménager le secteur Château sur la ZAC de la Massaye et je tenais tout particulièrement à vous faire part de la satisfaction du groupe majoritaire sur votre projet.

En effet, vous nous avez fait part d'un aménagement respectueux de l'environnement, dont les futures habitations auront pour vocation à s'intégrer dans le paysage, en respectant l'utilisation de matériaux de qualité. Mon équipe et moi sommes très sensibles, notamment à la réhabilitation du château telle que vous l'envisagez ainsi que de ses dépendances, dans lesquelles vous accueillerez des partenaires économiques et de services qui bénéficieront au plus grand nombre. La requalification de ce site patrimonial exceptionnel, au passé chargé d'histoire, aujourd'hui abandonné, répond totalement aux attentes de notre équipe.

Votre projet d'ensemble est celui qui va permettre à la population locale de pouvoir conserver le lien très fort qui existe entre le château et toute son histoire, et les habitants de Pont-Réan.

La qualité du projet que vous nous avez présenté, qui permettra d'accueillir une nouvelle population de tous âges et de tous milieux, va de plus ouvrir des opportunités pour la réalisation d'expériences inédites sur notre territoire via vos projets de tiers-lieux, de maraîchage ou encore de Food-lab.

Je sais que vous avez travaillé avec les différents services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) d'Ille-et-Vilaine et notamment le service biodiversité afin d'envisager les mesures compensatoires liées à l'abattage de certains arbres pour permettre de conserver la faune protégée et que vous avez obtenu leur accord.

A ce titre, la Commune a validé les mesures de compensations écologiques qui doivent être mises en œuvre dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau et au titre des demandes de Dérogations des Espèces Protégées, au regard des impacts respectivement sur les zones humides et sur les habitats desdites espèces protégées. Certaines de ces mesures de compensation seront effectuées sur le foncier se situant en dehors du périmètre du secteur Château, qui au terme de la concession avec Terre & Toit reviendra à la Commune.

Je vous sais attaché à la préservation des zones humides, de la biodiversité, de la faune et de la flore locales et c'est pourquoi il a été diligenté, en complément des études initiales menées sur la ZAC (étude environnementale datant de 2008 et complétée en 2012), des inventaires faunistiques et arboré ainsi qu'une étude hydraulique des douves.

L'équipe qui vous accompagne est d'ores et déjà très impliquée dans le futur projet, tant au niveau de sa future architecture, que son intégration dans le site mais aussi de son futur fonctionnement, via des partenariats avec des entreprises, des artisans, des habitants ou des associations locales. Plusieurs événements marquants ont aussi été organisés sur le site, que vous avez en partie défriché pour le rendre accessible au public, et de nombreux acteurs locaux se sont déplacés, intéressés par ce projet structurant.

Je sais que c'est grâce à toutes ces attentions, notamment liées à l'environnement naturel qui entoure ce projet, que sa réalisation ne pourra être qu'une réussite pour notre Commune, dans un secteur qui depuis trop longtemps est à l'abandon.

Je suis très sensible également à la démarche vertueuse du projet qui prend en considération l'importance des énergies renouvelables, par le biais de l'installation de panneaux photovoltaïques et d'ombrières sur plusieurs zones de stationnement.

Nous espérons que vous pourrez démarrer les travaux dans les meilleurs délais, considérant notamment la détérioration grandissante du château et de ses annexes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

Dominique DELAMARRE



Thorigné-Fouillard, le 11 Septembre 2025

Direction Régionale de
l'Environnement de l'Aménagement
et du Logement BRETAGNE
Service CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10, Rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes Cédex

A l'attention de Monsieur le Préfet

**Objet : ZAC DU DOMAINE DE LA MASSAYE - GUICHEN –
Recours Gracieux – SCCV Domaine de la Massaye**

Vos réf : Demande d'examen au cas par cas n°20256012534
Décision du 26 août 2025

Monsieur le Préfet,

La société Terre et Toit, en sa qualité d'aménageur de la ZAC de la Massaye pour le compte de la commune de Guichen-Pont-Réan, accompagne depuis de très nombreux mois la société METIS et aujourd'hui la SCCV Domaine de la Massaye dans l'émergence d'un projet immobilier d'envergure de par son objet : la requalification d'un site patrimonial d'exception aujourd'hui abandonné au sein du domaine sur 10 ha environ, la diversité des affectations projetées répondant aux objectifs de programmation de la ZAC et la réponse à différents enjeux autour de la préservation des différents milieux.

Il fait suite à diverses tentatives depuis plus d'une dizaine d'années de trouver un preneur susceptible de redonner vie à ce site alors même que le bien est en proie aux dégradations répétées, à l'enfrichement et aux attentes pressantes de la population de redécouvrir ce patrimoine.

Ainsi, le promoteur a proposé un projet immobilier qui s'inscrit dans le cadre de l'opération d'ensemble initiée par la Collectivité et porté par l'aménageur. Ce dernier constitue : une opportunité pour le territoire de développer un programme mixte attractif, et un gage de mise en valeur d'un site, de sa préservation. Le non aboutissement constituerait pour la SEM comme pour la collectivité une charge importante avec le risque de devoir revoir les ambitions projetées en termes de transformation et de préservation du site.

La maturation dudit projet d'aménagement a abouti au dépôt d'un permis de construire ainsi qu'à celui d'une demande d'examen au cas par cas que vous avez instruite.



Les grands enjeux écologiques et environnementaux ont été identifiés dès la création de la ZAC et ont fait l'objet régulièrement de compléments d'études en dehors de l'actualisation de l'étude d'impact pour une prise en compte dans les aménagements mais aussi dans la construction des projets immobiliers que ce soit ceux développés par les particuliers mais aussi par les promoteurs au travers des cahiers des charges imposés. Ces études ont pu ainsi porter sur le patrimoine arboricole, les zones humides, le système hydraulique du site, la faune, la flore, le passé lié aux activités antérieurs, etc. Il a pu s'agir également de s'emparer de nouvelles thématiques et aboutir à des prescriptions notamment en termes de performances des projets de constructions.

De notre point de vue, ce projet s'inscrit dans les ambitions, recommandations, prescriptions sur les enjeux territoriaux, urbains, programmatiques, environnementaux, écologiques et faunistiques tels qu'ils ont pu être identifiés dans les études menées autour de la ZAC de la Massaye, depuis sa création complétée également d'une veille sur les nouveaux défis à venir.

Dès lors, nous nous inscrivons et adhérons à la démarche du promoteur d'introduire un recours gracieux à l'encontre de la décision rendue le 26 août dernier.

Nous restons bien sûr à votre disposition pour tous compléments d'information,

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de mes respectueuses salutations.



Jean-François BROUTELE
Directeur Général

Copie SCCV Domaine de la Massaye