

1 RESUME NON TECHNIQUE (R.122-1-5 1° c.e.)

1.1 Le projet

Le projet du « secteur Château » répond aux attentes du dossier de réalisation de la ZAC de La Massaye définies par l'aménageur (Terre & Toit) et la commune de Guichen Pont-Réan.

Il est basé sur une valorisation d'une partie des constructions existantes et sur des constructions nouvelles proposant des logements et des services dans un cadre paysager préservé. Le bâti trop dégradé ou d'un faible intérêt patrimonial sera démoli.

Logements :

Tableau 2 : typologie des logements au sein du secteur Château

Destination	Type	Nombre
Logements	1 pièce	5
	2 pièces	78
	3 pièces	43
	4 pièces	10
	5 pièces	10
		146

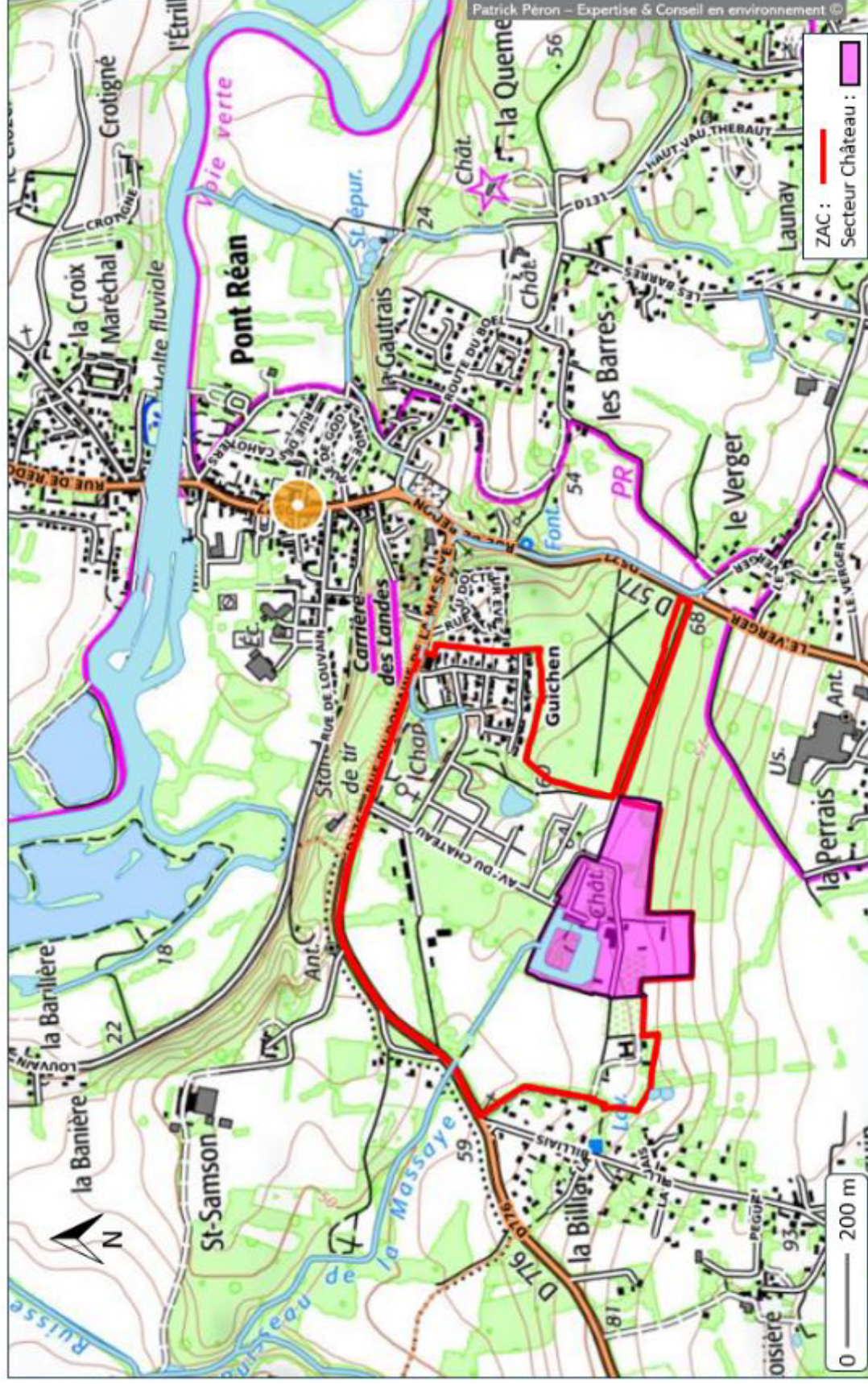
Quartiers	nb lots	
La Lisière, Le Clos, Le Patio	62	Longères
	35	Maisons accolées
Les Forestiers, La Lisière	23	Mini collectifs
Béguinage	26	Collectifs (15 T2 + 11 T3)
		146

Services :

- Château (réhabilitation) : séminaires / événements et coworking / bureaux.
- La Galerie (réhabilitation) : restaurant (accessible à tous publics) et bureaux / ateliers.
- Ponton à l'arrière du château : accès exclusivement piétons, en partie accessible au public et en partie réservé aux clients du restaurant.
- Crèche (construction) : crèche, micro-crèche, maison des assistantes maternelles. Accessible à tous publics.
- Orangerie (réhabilitation) : événements.
- La Pendule (réhabilitation) : bureaux et ateliers (métiers manuels notamment).
- Grange est et Grange ouest¹ (réhabilitation) : cabinets paramédicaux / bien-être.
- Maison du gardien (réhabilitation) : bureaux.

¹ Remarque : sur les plans du projet, la grange ouest se situe à l'est, et la grange est à l'ouest

- Maison de l'étang (réhabilitation) : salle de fitness / yoga.
- Bergerie (réhabilitation) : bâtiment destiné à une future exploitation agricole (maraicher).
- Piscine (construction) : piscine avec SPA et espaces annexes. Réservée aux résidents et professionnels du domaine. Les professionnels installés sur le site pourront, sous conditions, y organiser des activités ouvertes au public extérieur (ex : cours de sport, bébé nageur, etc.), dans le respect des règles de copropriété et des capacités d'accueil.



Localisation du projet



Plan masse secteur château

1.2 Principales caractéristiques et enjeux du site d'étude

Le bâti, les milieux naturels (dont les zones humides), la faune et la flore (plantes herbacées, arbres et arbustes) ont été inventoriés à plusieurs reprises depuis la création de la ZAC en 2008 ; les dernières prospections ont été réalisées à l'automne 2025 et permettent de disposer d'une connaissance fine de la biodiversité du site et de son environnement.

Les principaux enjeux sont les suivants :

- **Biodiversité**

- Cinq espèces de chauve-souris, toutes protégées et dont quatre considérées comme vulnérables, utilisent certains bâtiments comme gîte d'été et d'hiver et les espaces riverains comme zone de chasse (boisements, haies, douves). Les effectifs y sont significatifs. Cette population exploite également d'autres bâtiments anciens au sein de la ZAC.

Les dégradations volontaires ou accidentelles (intempéries) subies par le bâti compromettent à terme la pérennité de cette population.

- Huit espèces d'amphibiens, toutes protégées. Les effectifs sont faibles, excepté pour la Salamandre tachetée.
- Trois espèces de reptiles, toutes protégées. Les effectifs sont faibles, excepté pour le Lézard des murailles.
- Trente-neuf espèces d'oiseaux recensées en période de nidification ; quatre sont considérées comme vulnérables (chardonneret élégant, le moineau domestique, le pic mar et le roitelet huppé) ; leurs effectifs sur le site sont faibles (1 à 7 individus selon les espèces).
- Deux zones humides (boisement, prairie) dont une (prairie) due à de la stagnation temporaire d'eau dans une petite dépression sur la dalle d'un bâtiment détruit.

Le site ne comprend aucun milieu naturel remarquable pour la région Bretagne et aucune plante rare et/ou protégée. A contrario, des plantes invasives, la plupart introduites volontairement, se propagent au sein du site.

- **Paysages :**

- Un vaste patrimoine arboré composé majoritairement d'essences exotiques dont une partie présente un état sanitaire médiocre à mauvais.
- Un patrimoine bâti fortement dégradé (squats, incivilités, intempéries, défaut d'entretien).
- Un potentiel important en voie de banalisation et d'uniformisation (dégradation continue du bâti, dépérissement d'arbres, enfrichement).

- **Assainissement** : la station d'épuration communale dispose d'une marge théorique significative de 2180 équivalents habitants (EH) mais des dysfonctionnements constatés depuis 2021 induisent des rejets en Vilaine non conformes réglementairement. La collectivité a engagé une étude « Diagnostic réseaux, schéma directeur, et scénarios d'évolution de la station d'épuration » en cours de finalisation et qui devrait déboucher sur des propositions d'actions correctives.

1.3 Justification du projet retenu et démarche E.R.C.

Le projet répond à un besoin de constructions neuves identifié par la commune de Guichen en 2008 via la création de la ZAC ; L'aménagement du secteur Château, inclus dans la ZAC, a été confié par Terre & Toit, aménageur de la ZAC, à l'opérateur DOMAINE. Le cahier des charges Terre & Toit impose en particulier une réhabilitation-valorisation de tout ou partie du bâti existant, et la production d'un nombre minimal de logements. L'opérateur du secteur Château n'a donc pas eu de possibilité de localisation alternative du projet urbain.

Contrairement à une approche classique entièrement en pavillons individuels, la solution retenue (mix de maisons en bandes et d'habitat collectif ou semi-collectif) a été spécifiquement conçue pour limiter la consommation de foncier, préserver autant que possible la biodiversité, et aménager un cadre de vie agréable ; seront ainsi préservés l'esplanade du château, la zone humide boisée au sud-ouest, l'îlot boisé ceinturé par la douve moyennant un défrichement partiel du sous-bois, et le boisement de feuillus au sud-est du secteur Château. Les arbres remarquables et en état sanitaire satisfaisant sont pour la plupart conservés.

1.3.1 Milieux naturels, faune, flore

Aucune plante rare ou protégée ne sera impactée par le projet ; Ce dernier impacte en revanche 1094 m² de bâtiments accueillant de façon plus ou moins régulière des chauves-souris, et 2.4 ha de milieux participant au cycle de vie d'espèces protégées : bois, bosquets, arbres (dont 4 arbres à cavité susceptibles d'être utilisés par certains oiseaux ou chauves-souris), fourrés, ronciers, prairies. Les principales mesures de réduction et de compensation de ces impacts sont décrites ci-après.

1.3.1.1 Chauves-souris

- **L'aménagement** des **combles du bâtiment annexe** (La Galerie), principal enjeu, **a été abandonné.**

La maison du clos et la bergerie recevront des aménagements dédiés aux chauves-souris pour permettre le report des individus éventuellement dérangés par les travaux de La Galerie.

L'accès aux combles sera sécurisé tout en permettant les suivis par l'écologue missionné par le Domaine. Aucun dispositif de ventilation, moteur ou autre élément technique ne sera installé dans les combles. L'accès actuel pour les espèces sera maintenu et pérennisé.

- L'abattage des 4 arbres à cavité sera réalisé en présence d'un écologue entre le 1er septembre et le 30 octobre, période durant laquelle les jeunes sont autonomes et l'ensemble des individus actifs. En cas de présence de chauve-souris ou de traces de leur présence, un spécialiste interviendra afin de définir la conduite à tenir.
- L'éclairage vers les vers douves et les espaces boisés sera autant que possible limité, et les luminaires diffuseront une lumière ambrée, vers le bas (pas d'éclairage zénithal) afin de réduire le risque de dérangement des chauves-souris ; Un plan d'éclairage inspiré des actions déjà mises en œuvre sur l'espace public de Guichen sera établi sur le secteur Château.
- Les abattages d'arbres seront compensés par des plantations d'arbres et d'arbustes (302).
- Une porte sécurisée (avec caisson intérieur et découpe permettant l'accès des chauves-souris) sera installée à l'entrée du Dôme afin de le rendre plus favorable à ces espèces.
- La Maison du Clos sera aménagée en faveur des chauves-souris : le rez-de-chaussée pourra servir de site d'hibernation en hiver, et les combles de site pour la mise-bas et l'élevage des jeunes à la période estivale. Une trappe sera créée dans le plancher entre le rez-de-chaussée et les combles. La porte d'entrée sera cadenassée et évidée pour assurer un accès pour les espèces tout en garantissant leur tranquillité. Au besoin, une réfection de la toiture sera prévue. Des micro-gîtes seront installées au rez-de-chaussée et dans les combles.
- Des gîtes artificiels seront installés sur des façades de bâtiment.
- Un suivi sera mis en place pendant toute la durée des travaux puis à N+1, N+3 et N+5, N+10, N+15, N+20. Il est également prévu à l'échelle de la ZAC la mise en place d'un suivi du Grand Rhinolophe qui constitue l'espèce à enjeu majeur du site avec la présence d'individus en hivernage et en mise bas, ceci avec des effectifs importants.

1.3.1.2 Oiseaux

- Les abattages d'arbres seront réalisés en dehors de la période de sensibilité des espèces (entre septembre et février).
- Les arbres isolés susceptibles d'être impactés lors des travaux bénéficieront d'une protection individuelle.
- L'écologue en charge du suivi des travaux sera alerté en cas de découverte de nid, de moineau domestique notamment, afin de définir la conduite à tenir.
- La destruction de milieux susceptibles d'être utilisés par des espèces protégées sera compensée par l'installation au minimum de 10 nichoirs (sur les murs, ou intégré aux bardages en bois) ciblant préférentiellement le Moineau domestique, le Rougesser familier et le Troglodyte mignon.
- Deux haies bocagères (linéaire total = 287 m) composées d'essences locales seront plantées dans les espaces non aménagés (prairies de fauche) à l'ouest de la ZAC, au sud du ruisseau de La Massaye reméandré, et en partie ouest de la Tranche 3.
- La suppression de 980 m² de bois sera compensée par la création d'un boisement d'essences locales de 1470 m².

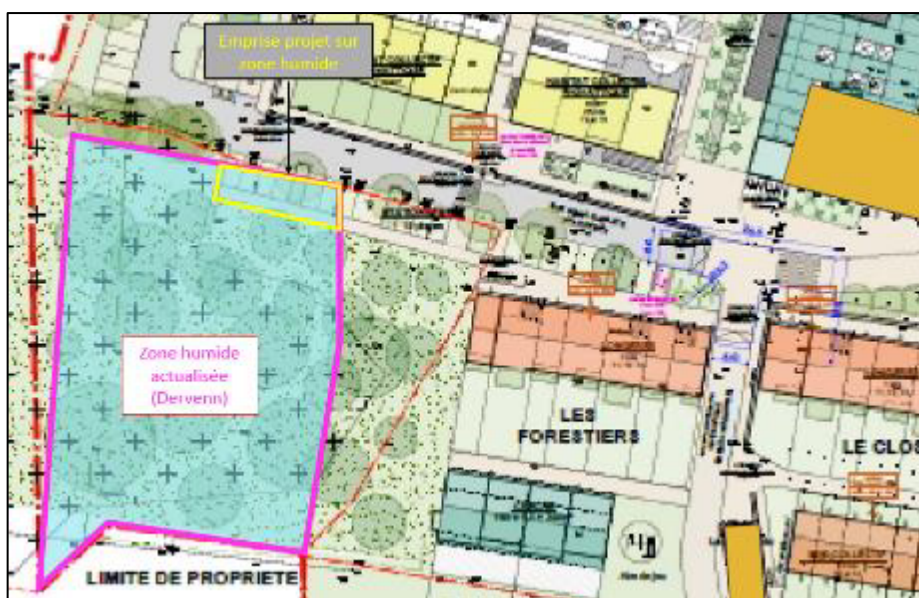
- La suppression de fourrés arbustifs sera compensée par l'implantation de nouveaux fourrés au sein des espaces préservés en partie ouest de la ZAC.
- 10 nichoirs minimum seront installés directement sur des façades ou intégrés sous des bardages bois, en particulier pour le Moineau domestique, le rougegorge familier et le Troglodyte mignon.
- Un suivi de ces mesures sera assuré par un écologue pendant toute la durée des travaux puis à N+1, N+3 et N+5, N+10, N+15, N+20.

1.3.1.3 Reptiles et amphibiens

- Au moins 5 abris ou gîtes artificiels pour reptiles et amphibiens (exemple : tas de bois) seront aménagés à l'issue des suppressions d'arbres du site car les produits de coupe seront en partie valorisés pour les réaliser.
- Les douves doivent faire l'objet d'une vidange afin de permettre le remplacement de l'ouvrage de sortie au niveau de la digue. Cette vidange sera effectuée à l'automne, en dehors de la période de la principale période de reproduction des amphibiens.
- L'ajustement du projet préserve une grande partie des murs de pierre avec un impact résiduel de 50 m² pour le passage de voiries ou l'amélioration de visibilité sur les douves depuis les équipements. L'impact sera compensé par l'implantation de deux gabions en pierres non jointées ayant également une fonction de soutènement (habitats favorables aux reptiles).

1.3.1.4 Zone humide

La zone humide boisée au sud-ouest est préservée dans le projet ; Celui-ci a également été ajusté afin d'éviter une destruction de zone humide par la réalisation de stationnements à l'ouest (périmètre jaune ci-dessous).

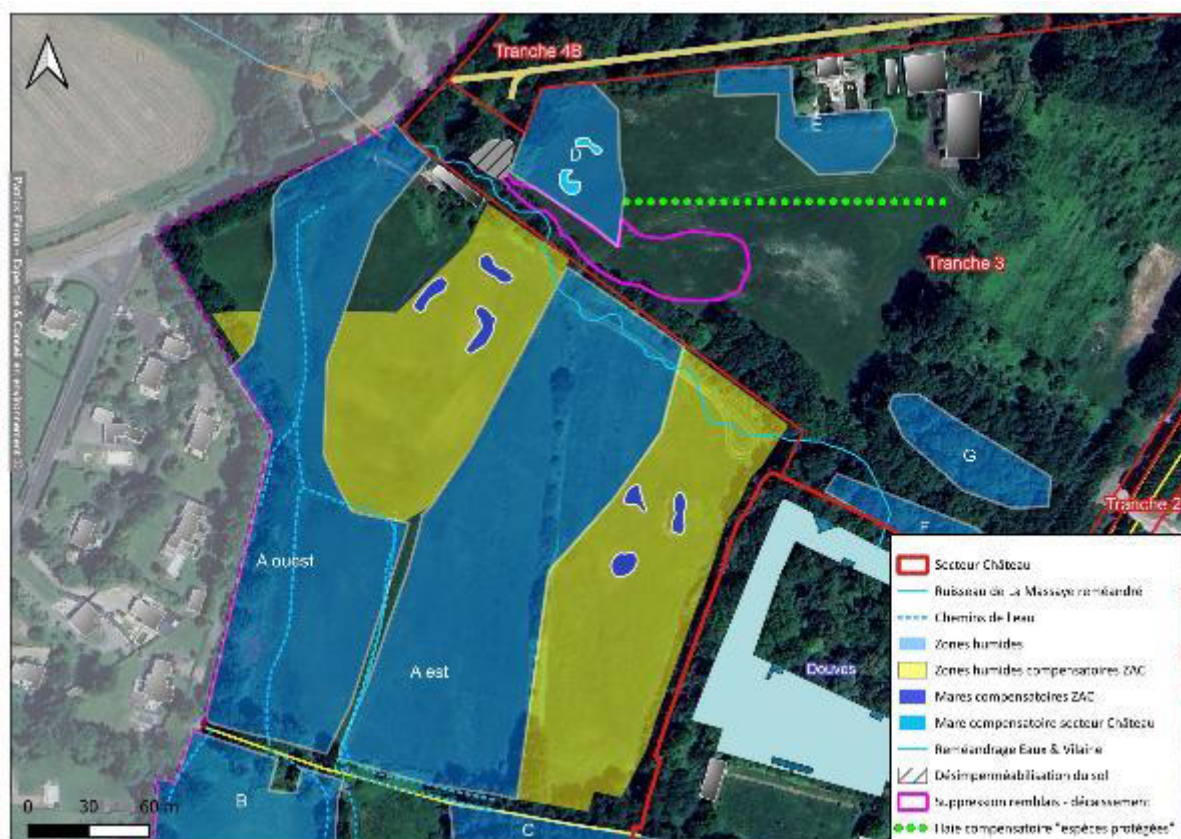


En définitive, seuls les 1508 m² de zone humide à l'est du secteur Château seront détruits ; sa conservation aurait en effet sensiblement contraint l'aménagement urbain du secteur. Les fonctions assurées par cette zone sont très limitées.

Des mesures compensatoires « zones humides » ont d'ores et déjà été mises en œuvre dans le cadre de la ZAC via la restauration de 2.55 ha de zones humides incluant la création de 5 mares, pour une surface impactée initialement estimée à 1,24 ha. L'impact définitif de la ZAC sur les zones humides étant de 1,03 ha, secteur Château inclus, on aurait pu considérer que les mesures compensatoires déjà réalisées suffisaient.

Cependant, il a été décidé de compenser spécifiquement la destruction de la zone humide du secteur Château au sein de la ZAC. La mesure compensatoire comprend (voir carte ci-après) :

- Etrépage, décapage, décaissement de sol ou suppression de remblais (ancien terrain de basket)
- Création de mares



1.3.2 Paysage

L'urbanisation du secteur Château va modifier très sensiblement le paysage du secteur Château ; le projet a en effet été conçu afin de préserver, réhabiliter et mettre en valeur les composantes patrimoniales de ce site à savoir les principaux arbres de haut-jet dont l'état sanitaire permet la conservation, les douves, le parvis du château, du bâti, et les différentes perspectives et ambiances liées à ces composantes. Les espaces actuellement en friche seront convertis en pelouses et espaces dédiés au maraîchage.



Terrasses à l'arrière du château



Place de la Pendule



Perspective sur le château depuis les maisons accolées

1.3.3 Assainissement

Terre & Toit a fait savoir que la tranche 4 de la ZAC n'est pas programmée à court terme et que la tranche 4C est abandonnée. Le secteur Château est quant à lui programmé de 2028 à 2030 environ. Dans nos simulations, nous avons de ce fait considéré un scénario sans la charge de la tranche 4 (259 Equivalents Habitants (EH)).

La charge induite par le secteur Château sera de 555 EH. La ZAC secteur Château inclus induira une charge globale de 1472 EH, soit **47 EH de moins que dans l'évaluation effectuée au stade réalisation** de la ZAC en 2012.

En considérant uniquement la ZAC, la station d'épuration atteindrait vers 2030 à une charge de **6909 EH** soit **1191 EH en-deçà de sa capacité nominale**.

Si l'on intègre les autres projets urbains susceptibles d'intervenir sur d'autres secteurs de la commune d'ici 2030 (d'après l'étude prévisionnelle figurant dans le PLU), la charge totale raccordée à la station à l'achèvement de la ZAC hors tranche 4 serait d'environ **8292 EH** soit **292 EH de plus que sa capacité nominale**.

Vallon de Haute Bretagne Communauté (VHBC), compétente en termes d'assainissement collectif, a produit un avis « favorable avec prescriptions » au permis de construire du secteur Château. La commune est cependant au fait des dysfonctionnements actuels du dispositif d'assainissement et **veillera à ce que les actions correctives nécessaires soient réalisés au moment du raccordement des premiers lots du secteur Château** (prévisionnel DOMAINE actuel = 3^{ème} trimestre 2027) et tout au long de la livraison des différentes tranches. Ces actions seront définies à l'issue de **l'étude de diagnostic de réseau et de devenir de la STEP** en cours de finalisation.

1.3.4 Conditions de déplacement

L'accès véhicules au secteur Château se fera par la voie d'entrée/sortie de ZAC depuis la RD766. Il sera réservé aux résidents et professionnels, via un système de contrôle (badges, barrières, etc.) pour limiter la circulation et préserver la tranquillité du site. Le secteur Château restera cependant accessible au public désirant traverser le domaine à pied.

L'évolution du programme de la ZAC depuis 2012 induit une augmentation des prévisions de trafic (712 véhicules à l'heure de pointe du matin estimé en 2026, contre 514 en 2012). L'incidence sera majorée par l'augmentation de trafic qu'a connu la RD776 entre 2010 et 2022 (+51%).

En 2012, le complément d'étude d'impact de la ZAC indiquait qu'à l'achèvement de la ZAC, alors prévu en 2025, des difficultés étaient attendues à l'entrée de Pont-Réan en venant de Guichen (+50% par rapport à 2011), du pont (+20%), au niveau de la route de Louvain aux abords des écoles Sainte-

Marie et Marcel Greff, et du gymnase Henrie Brouillard (+147%), avec une fluidité médiocre mais sans saturation.

Mesures de réductions :

- Des zones de stationnement pour les vélos sont prévues dans les espaces publics du secteur Château afin de réduire l'usage de la voiture.
- Les entrées/sorties de ZAC ont d'ores et déjà fait l'objet de travaux de sécurisation.
- Une liaison piétonne directe a été aménagée entre la 1^{ère} tranche de la ZAC et le lotissement riverain à l'est afin de faciliter et sécuriser l'accès à la RD577 puis aux services du bourg de Pont-Réan.
- Un réseau de liaisons douces en site propre est en cours d'aménagement au sein des tranches de la ZAC.
- Une aire de stationnement public de 18 places a été aménagée à l'entrée de la ZAC pour limiter la pénétration de véhicules dans le domaine.
- L'organisation d'un dispositif de covoiturage à l'échelle de la ZAC sera étudiée lors de la dernière tranche de la ZAC.

La mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC par l'aménageur Terre & Toit lors de la dernière tranche inclura une étude de trafic basée sur des comptages afin de réévaluer les risques de perturbation de trafic et de définir les éventuelles mesures complémentaires.