Mairie Le-Val-Saint-Germain

République Française – Département de l'Essonne - Arrondissement d'Etampes –Canton de Saint-Chéron

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 03 JUIN 2025 – 19H00
N° 11 / 2025

Objet : ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÈCLARATION DE PROJET EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.300-6 DU CODE DE L'URBANISME

ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N° 01/2025 DU 25/03/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 03 juin à 19h00 en la mairie du Val St Germain se sont réunis les membres du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur DELOGES Serge, Maire.

Etaient présents : Messieurs DELOGES Serge, THIEBAUT Eric, PALLEAU Michel, DEMONCEAUX Henri, LENOIR Eric, PORÉE Didier,
. Mesdames MITHOUARD Françoise, LAROUSSE Nelly, CONAN-PETITOT Marie-Françoise, SÉVÉRÉ Raymonde, OLLIVIER-HENRY Sylvie, COLBOIS Maud.
Absent excusé : PELLETIER Pascal donne pouvoir à M. PORÉE Didier

Absent :

Monsieur le Maire après avoir constaté que le quorum est atteint ouvre la séance à 19h00.

Mme MITHOUARD est nommée secrétaire de séance.

Approbation du compte-rendu du conseil Municipal du 25 Mars 2025.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

Le château du Marais est considéré comme l'un des plus remarquables exemples de château de style Louis XVI en région Parisienne. Propriété de Monsieur KRETINSKY Daniel, le château et le domaine du Marais doivent faire l'objet d'une campagne de travaux visant à retrouver le rayonnement passé des lieux et participer également à une opération de « sauvetage » et de restauration devenue indispensable et urgente.

ENJEUX ET OBJECTIFS POURSUIVIS :

Le projet prévoit de remettre au cœur du domaine l'hospitalité qui le caractérisait, dans un cadre hôtelier adapté aux besoins actuels, et qui s'étendra sur l'ensemble des dépendances (incluant les espaces dédiés au personnel et les dispositifs techniques). La mise en place d'un art de vivre à la Française (restaurant gastronomique et son espace d'œnologie dans les communs, espaces de bien-être aux beaux sablons) sur un site d'exception sera la garantie de retrouver l'essence et l'esprit du Marais des XVIIIè et XIXè siècles.

L'aspiration à ce jour, est de garantir la préservation d'un joyau de l'architecture Française des vicissitudes du temps et d'en retrouver une unité spatio-temporelle qui fait sens.
Par conséquent ce projet est important au niveau local, tant en termes d'emplois que de patrimoine. Sa réalisation est cruciale pour assurer la pérénité du Château du Marais ainsi que pour développer un pôle économique en grande couronne.

- plan du projet et périmètre joint à la présente délibération

DESTINATION ET USAGE DES BÂTIMENTS :

Bâtiments principaux identifiés :

1- **Château**
   - Hébergement hôtelier, restauration, évènementiel
2- **Communs du Château**
   - Hébergement hôtelier, restauration, évènementiel
3- **Pavillon du lac**
   - Hébergement hôtelier
4- **Beaux sablons – parcelles A 403, A 984, A 986**
   - Soins et loisirs
5- **Ferme de la pointe,**
   - Hébergement hôtelier
6- **La lévrière + appentis**
   - Services et logistique
7- **Pavillon d'entrée Nord**
   - Services et logistique
8- **Coquelinière**
   - Hébergement hôtelier
9- **Ancien moulin**
   - Hébergement hôtelier

10-Grande serre

- Soins et loisirs

Constructions identifiées sur les parcelles adjacentes :

- **Vieille auberge – parcelle A 960**
  - hébergement / habitat
- **pavillon du Poète – parcelle A 652**
  - hébergement / habitat
- **construtions parcelles A 599, A 600, A 601**
  - hébergement / habitat
- **constructions – parcelles A 614, A 615**
  - hébergement / habitat

ÉVOLUTION REQUISE DU DOCUMENT D'URBANISME (PLU) :

Afin de permettre la réalisation du projet susvisé, la commune de Le-Val-Saint-Germain, doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en 2018, puis modifié en 2022, notamment par le déclassement d'espaces boisés classés (EBC) et l'ajustement de l'article 6 du règlement du PLU qui y fait référence. Egalement, est attendue la modification rédactionnelle des articles
N-1 : occupations et utilisations du sol interdites
et N-2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, relatifs à la zone naturelle.

A ce stade, les déclassements d'EBC restent très marginaux, en termes de superficie, la mise en compatibilité du PLU intervient dans une forme de pointillisme cartographiques appuyant la réfection d'anciens bâtiments notyés aujourd'hui dans la verdure. Ce détourage ne vient donc pas grever la forêt de futures constructions, mais tenir de la réalité du terrain avec une stricte application de constructibilité.

Selon l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme :
« Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livrer 1er du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'interêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction »

En application de ces dispositions la déclaration de projet permet à la personne publique qui est à l'origine (ou qui est saisie par une personne privée porteuse du projet) d'une action ou d'une opération d'aménagement, ou d'un programme de construction, de se prononcer sur son caractère d'intérêt général et de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation dudit projet, autrement dit d'assortir la

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

déclaration de projet d'une mise en compatibilité du PLU selon la procédure décrite à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme conformément à l'article R 104-13 du même code, le PLU pourra fera l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa mise en compatibilité suite à l'avis de l'autorité environnementale (examen au cas par cas ad hoc)

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

DÉTAIL DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET :

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, encadrée par le Code de l'Urbanisme et par le Code de l'Environnement sera composée des étapes et pièces suivantes :

- la présente délibération du Conseil Municipal initiant la procédure de déclaration de projet,
- réalisation d'une évaluation environnementale (sous réserve de l'avis de l'autorité environnementale),
- réalisation d'un dossier de déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU,
- Constitution du dossier d'enquête publique,
- transmission du projet aux personnes publiques associées menée par l'autorité compétente,
- examen conjoint du dossier avec les personnes publiques associées menée par l'autorité compétente,
- enquête publique portant à la fois sur l'interêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU,
- délibération du Conseil Municipal approuvant la déclaration de projet emportant mise en compabibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet visé,

DÉCLARATION D'INTENTION :

Il est précisé que la présente délibération vaut déclaration d'intention, en application des dispositions des articles L.121-18 et R 121-25 du Code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.121-18 du Code de l'Environnement, il est précisé que la mise en compatibilité du PLU de la commune de Le-Val-Saint-Germain :

- portera uniquement sur le domaine du Château du Marais sur la commune du Val-Saint-Germain,
- est susceptible d'engendrer des incidences potentielles limitées sur l'environnement. L'évaluation environnementale permettra de confirmer ou de nuancer ce constat.

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

En conséquence, le Maire propose au Conseil Municipal d'adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L. 123-1 à L.123-18 et R.123-1 et suivants, R.122-19, L.121-17 à L.121-19 et R.121-25 à R.121-27

VU le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.300-6, les articles L. 153-54 à L.153-59 ainsi que les articles R.153-15 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 octobre 2018, et la modification n° 1 approuvée le 06 octobre 2022

CONSIDÉRANT la nécéssité de faire évoluer les dispositions réglementaires du PLU pour garantir les objectifs du programme dont l'intérêt général et le caractère d'utilité publique seront démontrés,

CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas lieu de procéder à la mise en œuvre de modalités de concertation,

CONSIDÉRANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois en mairie du Val-Saint-Germain, conformément à l'article L.153-55 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'une réunion publique,

CONSIDÉRANT que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé des informations relatives au projet visé,

SEDI 30700 UZES (1102) - Réf. 309355

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Autorise le Maire à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
Autorise Le Maire à demander des dotations pour cette procédure.

INDIQUE que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie du Val-Saint-Germain durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans le journal diffusé dans le département.

Adopté à l'unanimité.
13 voix pour ou repésentées

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.
Date de convocation du Conseil Municipal le 19/05/2025

Fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus.
Pour extrait conforme.

Fait au Val St Germain, le 03 juin 2025

Le Maire
Serge DELOGES

MAIRIE DE VAL-SAINT-GERMAIN (Essonne)