



DÉCLARATION DE PROJET

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DU VAL SAINT-GERMAIN

18 FÉVRIER 2026



Table des matières

Partie 1 : Présentation du projet, de ses caractéristiques et de son intérêt général	2
Chapitre 1 : Cadre juridique et réglementaire	2
1. Dispositions et les modalités relatives à la déclaration de projet	2
2. Déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.....	2
3. Notion de projet d'intérêt général.....	3
4. Initiative de la déclaration de projet.....	4
5. Évaluation environnementale.....	4
6. Composition du dossier	5
7. Déroulement de la procédure.....	5
Chapitre 2 : Projet	7
1. Contexte géographique et administratif.....	7
2. Contexte supra communal.....	8
3. Acteurs du projet	10
4. Localisation du site.....	11
5. Historique du site.....	13
6. Fonctionnalité et organisation du domaine : l'importance des dépendances	14
7. Présentation du projet.....	17
8. Dispositions réglementaires du PLU incompatibles avec la remise en état de certaines dépendances	19
9. Utilité publique et intérêt général du projet	23
Partie 2 : Mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme	25
Chapitre 1 : Mise en compatibilité du document d'urbanisme	25
1. Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Val Saint-Germain.....	25
2. Éléments à modifier ou à ajouter dans le dossier de PLU	26
Chapitre 2 : L'autoévaluation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.....	38
Chapitre 3 : Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (attente procédure)	42
1. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint	42
2. Avis des personnes publiques associées.....	42

Partie 1 : Présentation du projet, de ses caractéristiques et de son intérêt général

Préalable

Le présent dossier vise à rendre compatible de Plan Local d'Urbanisme de la commune du Val-Saint-Germain au regard d'un projet d'hôtellerie de luxe, établissement recevant du public, attendu sur le domaine du Château du Marais, dont l'emprise se localise pour l'essentiel sur cette même commune.

Chapitre 1 : Cadre juridique et réglementaire

1. Dispositions et les modalités relatives à la déclaration de projet

La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité et son chapitre IV consacré à la déclaration de projet et à la déclaration d'utilité publique dans son article 144 repris dans l'article L.126-1 du Code de l'environnement précise les objectifs assignés à cette procédure : « Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'État ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée. La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. »

Dans ce cadre, la déclaration de projet prise sur le fondement du Code de l'environnement donne au responsable d'un projet, susceptible d'affecter l'environnement de manière notable, les moyens d'en affirmer l'intérêt général. Elle répond également à un souci de transparence et d'information des citoyens.

Dans le cas de la déclaration de projet en vue de réhabilitation du domaine du Château du Marais sur la commune du Val Saint-Germain, c'est le Maire du Val Saint-Germain qui est responsable du projet, et mène la procédure.

De plus, la loi de 2002 dans son article 150 modifiant le Code de l'urbanisme a permis à la déclaration de projet de déboucher sur une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec enquête publique unique portant à la fois sur l'intérêt général et la mise en compatibilité.

2. Déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme

Le porteur de projet, la société NEW CO SAB 279, a prévu de réhabiliter les bâtiments du domaine du Château du Marais, de restaurer ses infrastructures paysagères et hydrauliques, et de préserver son unité patrimoniale. Les terrains concernés sont les propriétés de la société NEW CO SAB 279.

En conséquence, la déclaration de projet relève de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme.

La loi n°2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 a entendu permettre « aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme

(PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération».

La déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux actions et opérations publiques ou privées permettant aux collectivités de disposer d'un instrument d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui bien qu'étant conduits par des opérateurs privés n'en sont pas moins d'intérêt général.

Ainsi « L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. »

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales, de leurs groupements consultés et des Personnes Publiques Associées. Elle indique, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête. En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque.

Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans. La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

3. Notion de projet d'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet.

Dans ce contexte, la notice de présentation comprend une justification de l'intérêt que revêt la nécessaire demande d'autorisation de travaux pour la restauration du clos et couvert des édifices et de la réhabilitation des douves et des berges du Château du Marais, d'un point de vue de l'intérêt patrimonial, mais également pour le territoire communal, eu égard, notamment aux intérêts économiques qui en découlent.

4. Initiative de la déclaration de projet

Le projet de préservation et de restauration du domaine rentre dans le champ de l'article R.153-16 du Code de l'urbanisme : « Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

- 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par [...] une collectivité territoriale [...] et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement.
La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement [...]

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, par le maire de la commune.

Le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, du rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est adopté par le conseil municipal. La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

5. Évaluation environnementale

L'article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme précise que « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

- 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;
- 3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

Le rapport de présentation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU s'appuie sur l'état initial de l'environnement développé dans le rapport de présentation du PLU et fait état d'une évaluation des incidences sur l'environnement de l'actualisation du PLU.

En l'occurrence, le PLU du Val Saint-Germain n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de la révision du document. La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc auprès de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France – MRAe IDF).

6. Composition du dossier

En application de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence :

1. L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.
2. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU comprend le présent dossier faisant état :

- D'une présentation du projet, de ses caractéristiques et de son intérêt général.
- De la mise en compatibilité du PLU, en précisant les compléments et modifications apportées au PLU (règlement écrit, et règlement graphique : plan de zonage).

7. Déroulement de la procédure

Examen conjoint

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite conformément à l'article R.153-13 du Code de l'urbanisme « [...] l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »

Enquête publique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre VI du Code de l'environnement.

L'adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU : lorsque la l'établissement de coopération intercommunale compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet il appartient au conseil municipal d'adopter la déclaration de projet conformément à l'article L.153-58 du Code de l'urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée par :

- La déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par [...] le conseil municipal [...] »
- Par délibération du conseil municipal compétent [...]. À défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du

commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59 « [...] la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. » La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Caractère exécutoire

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie du Val Saint-Germain, s'appliquent à l'acte de l'autorité compétente mettant en compatibilité le PLU. La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Chapitre 2 : Projet

1. Contexte géographique et administratif

Le Val Saint-Germain se situe à l'ouest du département de l'Essonne, à trente-huit kilomètres environ de Paris. Le village s'appelait autrefois Sainte-Julienne.

La superficie de territoire est de 1 261 hectares. Le village s'étend sur une partie de la vallée de la Rémarde, entre les derniers contreforts du Hurepoix au nord et le dôme de la Renarde au sud, culminant tous deux à 150 mètres. Au dernier recensement, la commune totalisait 1 550 habitants.

La commune est traversée par la route départementale 27 et est à proximité de l'échangeur de Longvilliers (A 10) ainsi que de la gare de Saint-Chéron (RER C) menant tous deux à Paris.



Situation nationale



Situation régionale



Situation départementale

Figure 1 : Situation de la commune

Le Val-Saint-Germain fait partie de la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix composée de 11 communes, représentant 26 946 habitants.

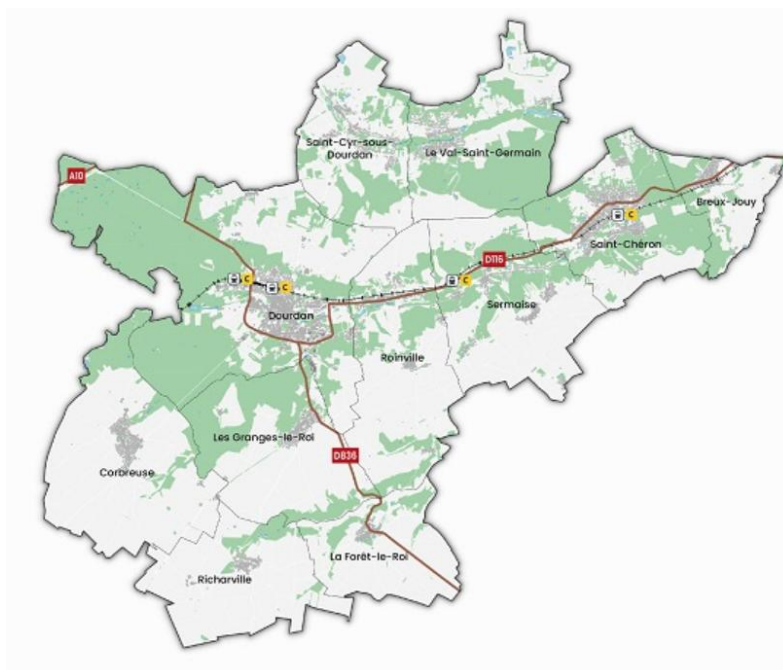


Figure 2 : Situation de la commune au sein de son EPCI

2. Contexte supra communal

Depuis l'approbation du PLU le 16 octobre 2018, le contexte supra communal a évolué avec l'adoption de la loi Climat & Résilience le 22 août 2021 et le SRIF-E 2040

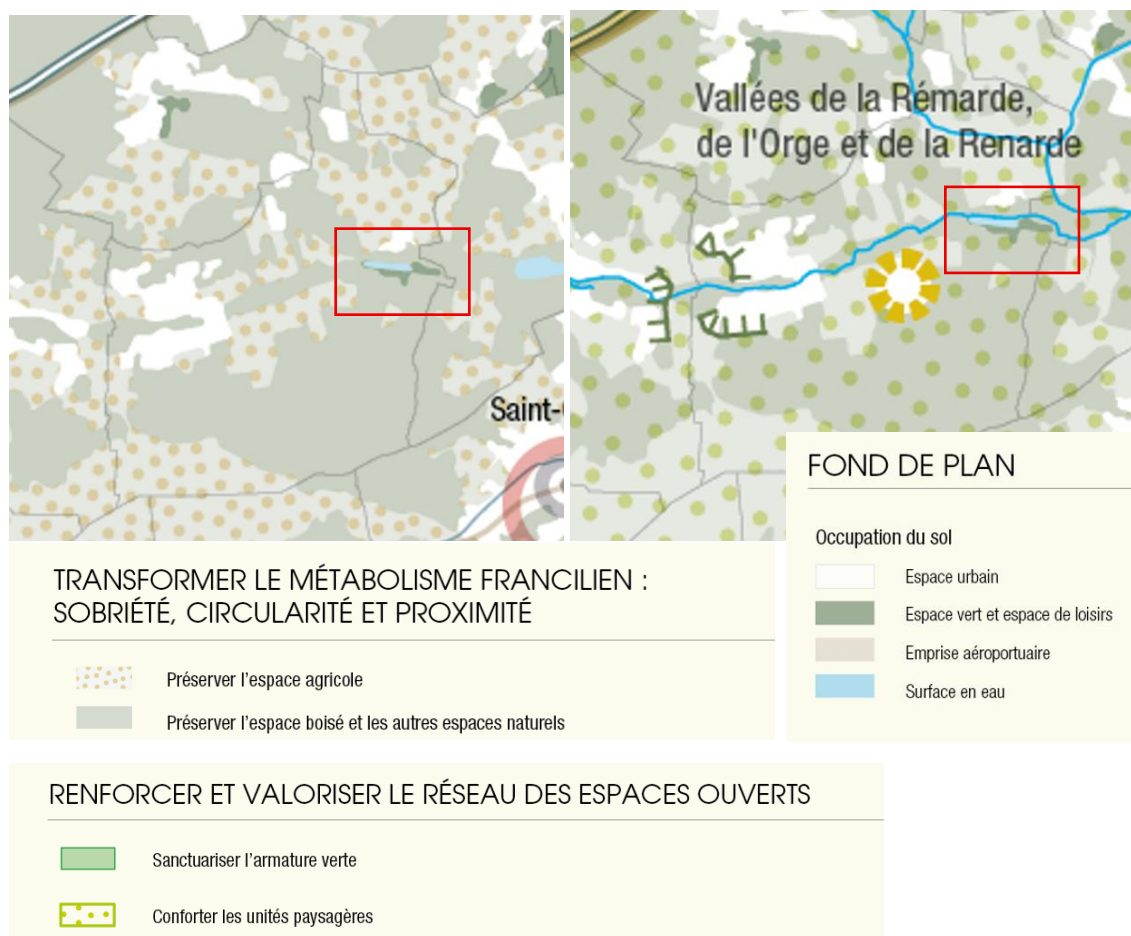
Le 17 novembre 2021, le Conseil Régional d'Île-de-France a voté la mise en révision du SDRIF, visant à aboutir à un SDRIF environnemental ou SDRIF-E, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme et à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Le 11 septembre 2024, les élus du Conseil Régional d'Île-de-France ont adopté le nouveau document. Le 12 juin 2025, par décret du Premier Ministre, le SDRIF-E a été approuvé définitivement.

Le SDRIF-E a pour objectifs :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles,
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements,
- De favoriser le rayonnement international de la région.

Dans le cadre de la présente déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU, la cartographie du SDRIFe identifie sur le domaine du Marais les objectifs suivants :

- Conforter les unités paysagères
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Espace vert / espace de loisirs



ORIENTATIONS DU SDRIF-E	COMPATIBILITÉ DE LA DÉCLARATION DE PROJET
OR 1 La grande armature paysagère à conforter consiste en des unités paysagères regroupant une large majorité d'espaces naturels, agricoles et forestiers, entretenant des liens fonctionnels entre eux et avec d'autres espaces similaires . L'urbanisation autorisée dans cette armature (voir 3.3 « Maîtriser les développements urbains », p. 37) ne doit pas porter atteinte à la fonctionnalité des espaces ouverts constitutifs de l'armature identifiée sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » (production agricole ou sylvicole, dynamiques écologiques liées à la biodiversité, équilibre du cycle de l'eau, écoulement des rivières, maîtrise des ruissellements, qualité paysagère).	Le projet d'ampleur de restauration du domaine du Marais et de ses dépendances n'entravera aucunement la fonctionnalité des milieux ouverts. En effet, aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Il s'agira de redonner vie au site par la restauration du clos et couvert des édifices existants du Château du Marais. La grande majorité des bâtiments sera concernée par une simple restauration. D'autres dépendances telles que la ferme de la Coquilinière, la Serre du Domaine, ferme de la Pointe et ferme de la Levrière sont en ruine et nécessiteront une reconstruction à l'identique.
OR 26 Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants. L'objet des espaces de loisirs peut toutefois évoluer, dès lors que les espaces concernés conservent une vocation d'espace vert ou d'espace de loisirs. Il convient d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les documents d'urbanisme prévoient les mesures permettant : • d'aménager les bases de loisirs ; • de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables	Les espaces verts et de loisirs identifiés au sein des cartographies du SDRIFe seront évidemment préservés. Une fois encore, il s'agira de contenir le développement aux strictes emprises déjà existantes des bâtiments et dépendances. Il s'agira de réhabilitation à l'identique dans le respect des enjeux patrimoniaux et historiques majeurs du domaine ; En ce sens, le projet de création d'un complexe hôtelier, respectueux des espaces naturels et boisés, contribuera à terme au rayonnement culturel et touristique du Dourdannais et plus largement du sud-ouest francilien.
OR 21 Les espaces en eau et les zones humides Les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés font l'objet d'ambitions multiples (préservation de la biodiversité, développement du transport fluvial, maintien et développement des espaces à vocation économique, gestion et prévention des risques, production d'électricité, etc.) qu'il convient de concilier afin de : • contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau ; • garantir un accès équitable et durable aux ressources en eau, respecter les différentes fonctions des réseaux hydrographiques et des espaces en eau ; • valoriser le fleuve pour	Souvent comparé à Versailles en raison de son système hydraulique, le parc du château est indissociable de son environnement naturel, notamment de la rivière la Remarde, qui alimente les douves et le miroir d'eau (450m de long). Le domaine possède un réseau hydraulique unique (canaux, douves, bassins), aujourd'hui dégradé et en partie asséché. Sa restauration permettra de préserver un écosystème fragile, en rétablissant l'équilibre entre l'eau, la faune et la flore du site. Cette gestion écologique du patrimoine paysager permettra de lutter contre l'érosion et les effondrements des berges des douves et du canal.

La déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU est compatible avec les dispositions du SDRIFe 2040.

3. Acteurs du projet

La restauration du Château du Marais mobilise plusieurs acteurs spécialisés dans la conservation du patrimoine, l'architecture, le financement et la gestion des sites classés.

- La **commune du Val Saint-Germain** par son maire et son conseil municipal, qui aspirent à la réalisation dudit projet.
- La **Société par actions simplifiée NEW CO SAB 279**, holding, dont le domaine d'activités est orienté vers l'acquisition, la mise en valeur, l'exploitation, l'aménagement, la gestion, la location et l'administration de tous immeubles quel qu'en soit l'usage (agricole, commercial, industriel, habitation, ou autre) et plus généralement du domaine "Château du Marais" et de ses dépendances situés au Val-Saint-Germain, Saint-Maurice Montcouronne, Sermaise et Angervilliers (Essonne).
Ainsi, cette société est propriétaire du Château du Marais et maître d'ouvrage du projet. Elle est également responsable du financement, de la gestion administrative et de la coordination des interventions, et est en charge des demandes d'autorisations et des relations avec les autorités patrimoniales.
- La maîtrise d'œuvre est assurée par **Perrot & Richard Architectes** (Architectes du patrimoine spécialisés dans les Monuments Historiques). Rédacteurs du projet de restauration Perrot & Richard Architectes sont en charge de la conception architecturale, de la supervision des de restauration des bâtiments, des dépendances et des infrastructures hydrauliques., de la validation des choix de matériaux et des techniques de restauration en accord avec les normes du patrimoine.

Compte-tenu du caractère Monument Historique du Château du Marais, le projet est supervisé par le ministère de la Culture – Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC Île-de-France) et les Architectes des Bâtiments de France (ABF), notamment dans la validation des choix architecturaux et des matériaux pour assurer la cohérence patrimoniale et le suivi des travaux pour garantir le respect des règles de protection des Monuments Historiques.

La pluralité des acteurs est à même de garantir une restauration respectueuse du patrimoine et conforme aux réglementations des Monuments Historiques.

4. Localisation du site

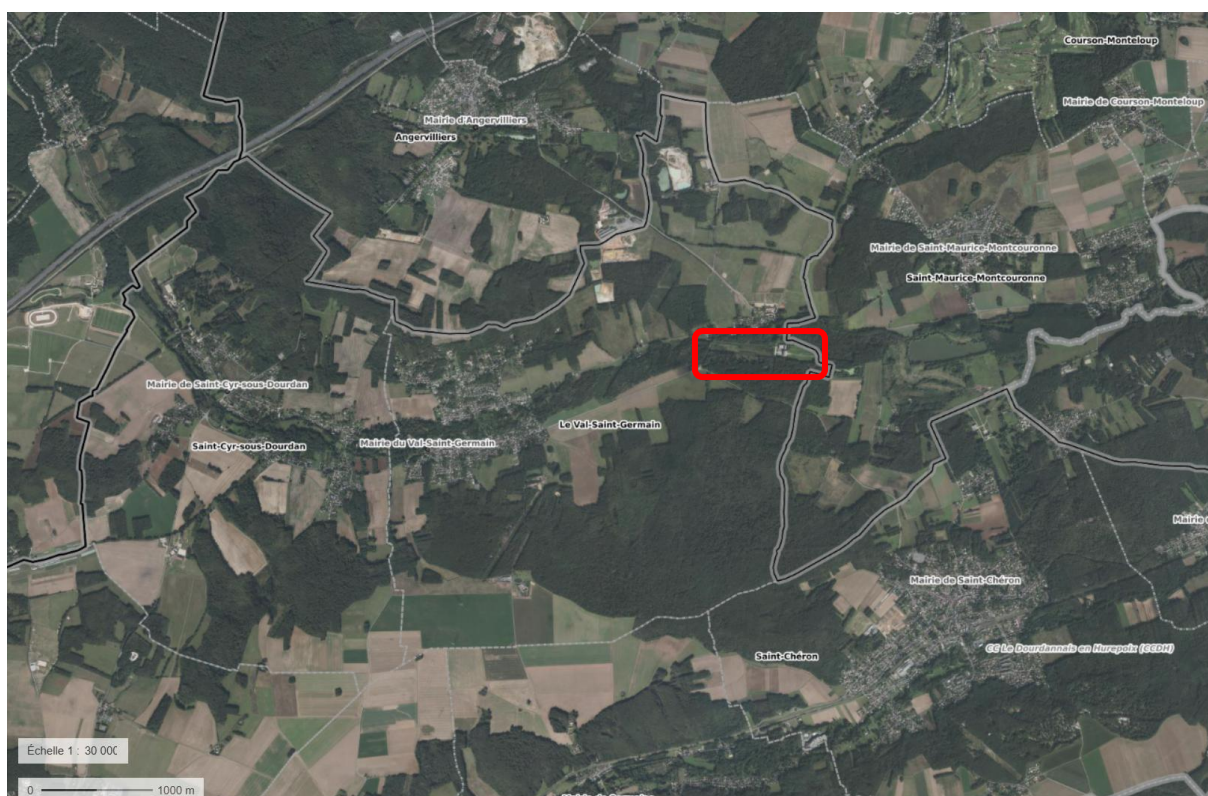
Le château du Marais est bâti sur le territoire de l'actuelle commune du Val-Saint-Germain, sur la rive de la Rémarde (affluent gauche de l'Orge).

Le domaine, d'une superficie d'environ 40 hectares, est bordé au nord par la RD27 et au sud par la RD132.

Le domaine du Château du Marais est classé, partiellement, Monument Historique, le 26 mars 1965. Sont classées les parties suivantes :

- le château proprement dit en totalité
- la cour d'honneur avec ses pavillons
- les douves
- les façades et toitures des communs
- le sol de la cour des communs
- le jardin à la française
- le parc boisé, y compris l'avenue plantée d'arbres qui va de la route au château et tous les plans d'eau

Les parties classées sont référencées au cadastre sous les n° 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, section A



5. Historique du site

Les paragraphes suivants sont un condensé du document produit et intitulé "Château du Marais – Étude historique et architecturale" qui est une étude approfondie réalisée par Adrien Goetz, Mallaury Lagresle et Christophe Parant, en collaboration avec Perrot & Richard Architectes (Mars 2024). Il constitue une analyse détaillée de l'histoire, de l'évolution architecturale et du patrimoine du Château du Marais. S'appuyant sur les archives conservées au château du Marais, ainsi que sur diverses sources extérieures, pour retracer l'histoire architecturale et domaniale des lieux.

S'il est généralement admis que le château et ses annexes sont relativement modernes (XVIII^e siècle) sont souvent méconnus les chantiers des XIX^e et XX^e siècles.

Préalable

Souvent comparé à Versailles en raison de son système hydraulique, le parc du château est indissociable de son environnement naturel, notamment de la rivière la Remarde, qui alimente les douves et le miroir d'eau (450m de long).

L'histoire du château avant le XVIII^e siècle

Dès le XIII^e siècle, le fief était propriété de la famille Saint-Yon. Un premier château féodal, mal documenté, existait avant la construction d'un second au XV^e siècle.

En 1515, la famille Hurault fait l'acquisition du domaine. S'en suit la construction d'un troisième château en 1623, souvent qualifié de château Louis XIII, qui subsista jusqu'en 1772.

Au XVII^e siècle, le domaine se voit doter d'un canal (influence des modèles italiens et palladiens) et l'accent est mis sur la restructuration des espaces paysagers, notamment par la réalisation de jardins à la française.

Le Château du XVIII^e siècle

En 1767, Jean Le Maistre acquiert le domaine et lance un projet de reconstruction totale. Jean-Benoît-Vincent Barré, architecte renommé, conçoit un château d'inspiration néo-classique, inspiré des modèles palladiens. La structure du château subit une transformation majeure par la réalisation d'un accès latéral novateur.

L'intérieur du château fait l'objet d'aménagements, sous l'égide du célèbre ébéniste Jean-Baptiste Leleu, notamment par la création de salons, d'une bibliothèque, d'une salle à manger et d'un escalier monumental.

Par ailleurs, le domaine s'agrandit et s'embellit, suivant les principes des jardins à la française et des perspectives symétriques.

Le Marais du XIX^e siècle

Adélaïde Prévost, plus connue sous le nom de Madame de La Briche devient par succession (elle est la nièce de Jean Le Maistre) la nouvelle propriétaire du domaine. Salonnière, elle transforme le château en un centre intellectuel et mondain. Un jardin à l'anglaise et la modernisation de certaines structures sont les principales évolutions que connaît le domaine. Par succession, le domaine devient propriété de sa fille (Caroline Molé née Lalive de La Briche) et sa petite-fille (Clotilde de La Ferté-Meun née Molé) qui ont recours à l'architecte Louis Visconti. Le château et le domaine connaissent alors plusieurs interventions : ajout d'une bibliothèque, modifications des façades et du pigeonnier, aménagement d'un parc romantique inspiré des grandes résidences européennes.

Le château durant le XXe siècle

En 1897, le château est acheté Boniface de Castellane et son épouse Anna Gould. Ceux-ci font appel à Achille Duchêne, paysagiste de renom, pour moderniser les jardins. Y est également construit un court de tennis et le système hydraulique est rénové.

En 1937, le château subit un incendie, entraînant des restaurations importantes.

Durant la Seconde Guerre mondiale, le château est occupé par les Allemands.

Classé Monument Historique en 1965, le château devient propriété de Gaston Palewski (diplomate et homme politique français) en 1969. Les installations du château sont modernisées, Gaston Palewski aménage un musée dans les communs. Les héritiers vendent le château en 2022 à Daniel Křetínský.

6. Fonctionnalité et organisation du domaine : l'importance des dépendances

Le Château du Marais ne se limite pas à son bâtiment principal, mais inclut une série d'édifices secondaires qui ont évolué au fil des siècles. Ces dépendances témoignent à la fois :

- de l'organisation économique du domaine (exploitation agricole, fermes, moulins, réserves),
- de son rôle résidentiel et de loisirs (orangerie, pavillons, serres, glacière),
- des innovations techniques liées à l'hydraulique et à la conservation

Ainsi, il existe plusieurs dépendances majeures chacune ayant une fonction bien précise dans l'écosystème du château.

La glacière

Installée dans une zone ombragée du domaine, elle servait à stocker la glace en hiver pour une conservation prolongée. Cette dépendance est un témoignage rare des techniques de conservation avant l'invention du réfrigérateur.

La Coquelinère (objet de la procédure)

Bâtiment dont la fonction a varié au fil du temps, la Coquelinère a été à la fois une ferme et une résidence secondaire pour certains intendants du domaine. Il s'agit d'un exemple typique d'une structure de service évolutive, adaptée aux besoins changeants des propriétaires successifs.

La Folletière et le pavillon du lac

Le pavillon du lac a été conçu comme un lieu de détente, permettant d'organiser des fêtes et réceptions au bord de l'eau. La Folletière semble avoir été une dépendance résidentielle, peut-être destinée aux invités de passage.

La ferme de la Pointe (objet de la procédure)

La ferme de la Pointe était la grande ferme du domaine, qui produisait des denrées alimentaires pour le château. Elle comprenait des écuries, des étables et des greniers à blé. Son emprise témoigne de la dimension agricole du Marais.

Les Beaux Sablons (hors domaine propre)

Les Beaux Sablons constituaient un ensemble de bâtiments secondaires utilisés à différentes époques pour l'exploitation des terres. Cet ensemble témoigne de l'évolution des méthodes agricoles et de la gestion du domaine.

La maison de garde – pavillon nord

Positionnée à une entrée du domaine, elle servait de logement pour les gardiens du Marais et de bâtiment signifiant le début du domaine.

Le moulin du Marais

Moulin historique, essentiel à la production agricole puis au complexe hydraulique du domaine.

L'orangerie – Grande serre

Construite pour l'hivernage des plantes exotiques, notamment des agrumes, elle témoigne de l'influence des jardins à la française, où les orangeries étaient des éléments symboliques de prestige et de l'intérêt botanique des propriétaires successifs.

La Cave du Marais

Cette cave permettait la conservation du vin et d'autres denrées alimentaires. Elle témoigne d'une gestion domestique minutieuse, nécessitant une maîtrise des températures.

La vieille auberge

Bâtiment appartenant au domaine depuis le XVIII^e siècle au moins situé à l'entrée face du pavillon nord aujourd'hui en ruine avec le portail d'entrée.

Les dépendances montrent que le Marais était plus qu'un château de plaisance, c'était aussi un centre économique productif. Le domaine disposait d'un système agricole et hydraulique efficace, appuyé par des fermes, moulins et réseaux d'eau.

Certaines de ces dépendances ont connu des rénovations et modernisations au fil des siècles. Plus largement elles s'intègrent dans un vaste ensemble paysager.

Ainsi, il apparaît que leur rôle demeure central dans la gestion et l'histoire du domaine. Elles illustrent non seulement l'évolution du château, mais aussi les mutations des pratiques agricoles, économiques et sociales entre le Moyen Âge et le XX^e siècle. Certaines d'entre elles témoignent également du raffinement et du prestige des propriétaires successifs.

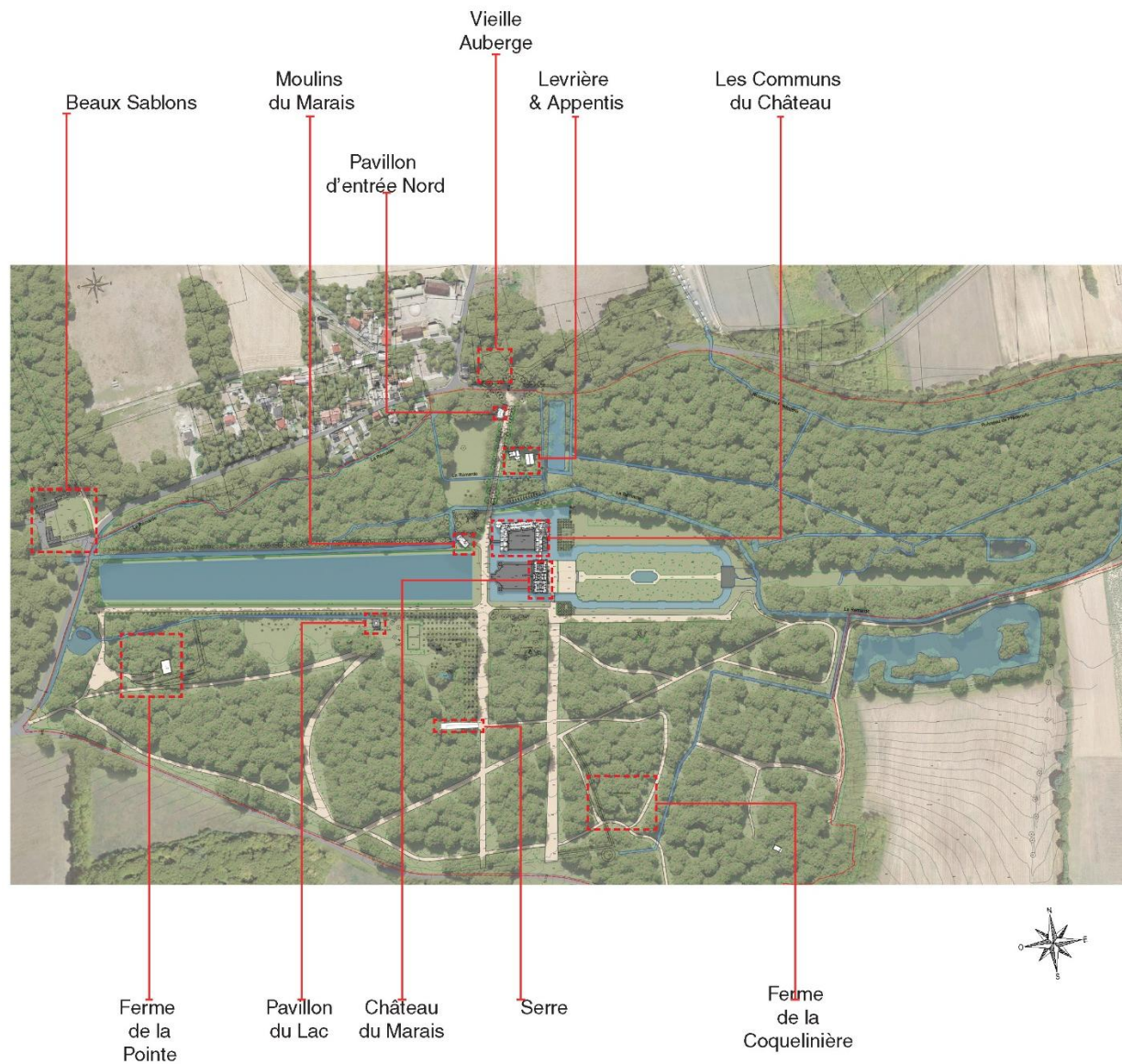


Figure 5 : Situation des principales dépendances
(source : Perrot & Richard Architectes)

7. Présentation du projet

Objectifs du projet

L'objectif du projet est que le domaine du Château du Marais devienne à brève échéance, un complexe dédié à l'hôtellerie de luxe. Ainsi, le programme de travaux vise à restaurer le clos et couvert des édifices du Château du Marais. Il concerne également la réhabilitation des douves et des berges. L'objectif principal est de réhabiliter les bâtiments du domaine, de restaurer ses infrastructures paysagères et hydrauliques, et de préserver son unité patrimoniale.

Pour ce faire, le porteur du projet souhaite :

- Restaurer les bâtiments existants et leurs toitures.
- Reconstruire certaines dépendances disparues, en s'appuyant sur des relevés et archives.
- Réhabiliter le réseau hydraulique du domaine.
- Restaurer les éléments sculptés et décoratifs.

Les édifices concernés par cette restauration sont de natures différentes :

- Les bâtiments existants à restaurer ou à consolider :
 - o Le Château du Marais (façades, charpente, toiture, menuiseries).
 - o Les Communs du Château.
 - o Le Pavillon du Lac
 - o Le Pavillon d'entrée Nord.
 - o Le Moulin du Marais.
 - o La Ferme de la Pointe
 - o La Ferme de la Levrière (parties existantes)
 - o Les douves et berges du domaine.
- Les dépendances en ruine à reconstruire
 - o La Ferme de la Coquelinière
 - o La Ferme de la Levrière
 - o La Ferme de la Pointe
 - o La Serre du Domaine.

Ces bâtiments constituaient autrefois une partie essentielle du domaine et leur restitution permettra de retrouver la cohérence historique et paysagère du site.

Diagnostic et interventions prévues

Suite aux investigations menées, pour que le domaine retrouve son éclat d'antan, plusieurs interventions sont attendues. En premier lieu, la **restauration des communs du château**. Les travaux sur les façades et les toitures viseront à :

Sur le **château**

- Restaurer complètement la toiture en ardoises et plomb.
- Consolider les charpentes et les fondations
- Remplacer les pierres de façades détériorées
- Restaurer les souches de cheminée et les corniches sculptées
- Traiter les fissures et rejoiner les parements en pierre de taille

Sur les **communs** :

- Réfectionner les toitures et charpentes.
- Consolider les murs et restaurer les parements enduits.
- Réhabiliter les cours pavées et les accès.
- Reconstruire Ferme de la Coquelinière et Serre du domaine selon les plans historiques.
- Réhabiliter les anciens moulins pour retrouver leur rôle architectural et paysager.

Sur les **menuiseries extérieures**, des travaux sont prévus pour :

- Restaurer les fenêtres et persiennes d'origine.
- Remettre en état les ferronneries et les grilles d'entrée.

Les **espaces extérieurs** doivent faire l'objet de plusieurs interventions, à savoir :

- Réfectionner le pavage des cours d'honneur
- Remettre en état les balustrades et les terrasses
- Reconstruire les parcelles reliant le parc et le château

Des travaux sont également nécessaires sur les **infrastructures hydrauliques** (douve, pièces d'eau). En effet, l'érosion des berges, et l'affaissement des murs des douves, la colonisation végétale et les remontées par capillarité, qui fragilisent les éléments maçonnés, et la détérioration des systèmes de drainage doivent être solutionnés.

Il est donc prévu de :

- Nettoyer et restaurer les fossés d'alimentation sur environ 800 mètres linéaires.
- Assurer l'étanchéité complète des douves
- Réfectionner les parapets en pierre et les grilles d'entrée.
- Reconstruire les murets effondrés et consolider les berges.
- restituer les bordures du jardin ornemental et les passerelles.
- Remettre en état les cascades et autres rocailles.

8. Dispositions réglementaires du PLU incompatibles avec la remise en état de certaines dépendances

Le projet vise à mettre en valeur l'ensemble du domaine, tant dans ces aspects paysagers qu'architecturaux. La présente procédure vise à rendre possible la restauration l'ensemble du domaine, dans toutes ses composantes, monumentales ou non, existantes ou passées. Ainsi, le recours à l'espace boisé classé (EBC) dès les premiers documents d'urbanisme (Plans d'Occupation des Sols), et repris quasi systématiquement dans les Plans Locaux d'Urbanisme, a eu pour effet d'enfricher certaines dépendances du château.

En effet, l'espace boisé classé (EBC) est un outil réglementaire qui permet de préserver :

- des espaces boisés, bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer (qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non, et qu'ils soient attenants ou non à des habitations) ;
- des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement en EBC a en particulier pour effets :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exception) ;
- de soumettre à déclaration préalable (DP) les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf exception)

De fait, si le recours à cette prescription est louable, notamment dans la préservation du couvert forestier qui participe pleinement à la biodiversité, ses effets ont été manifestes pour certaines dépendances, reflets de l'histoire du domaine.

Le tableau ci-après, rappelle l'histoire, récapitule l'état actuel et les principales interventions de restauration envisagées sur ces édifices, rendues impossibles pour certaines d'entre-elles eu égard à l'existence des EBC dans le PLU du Val Saint-Germain.

L'enjeu d'une restauration fidèle à la typologie d'origine ne sera rendu possible qu'en abrogeant les EBC sur les emprises historiques de ces constructions.

HISTORIQUE ET ÉTAT ACTUEL		PRINCIPALES INTERVENTIONS DE RESTAURATION ENVISAGÉES
Les serres	La serre du Château du Marais est dans un état très dégradé. Autrefois un élément central du domaine, elle a subi un abandon progressif dès les années 1880-1890, notamment après la vente de matériaux comme le cuivre et le plomb en 1899. Bien que certaines serres aient été rénovées en 1904 et qu'une activité ait perduré jusqu'aux années 1940, l'entretien a été difficile et coûteux. Au XIXe siècle, la grande serre comprenait plusieurs espaces : - Serre aux orchidées, - Serre chaude et serre tempérée, Dans les années 1850-1860, elles nécessitaient des travaux constants (maçonnerie, charpenterie, peinture, vitrerie, serrurerie). Un chauffage à charbon était utilisé jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, mais l'arrêt progressif de ce système a accéléré leur dégradation. Aujourd'hui, il ne reste de la grande serre que ses caves courant sur une cinquantaine de mètres.	Objectifs du projet - Restauration des caves et restitution d'une structure de serre chaude constituée d'une ossature métallique et de vitrage clair. Destination qui sera liée au service hôtelier. Travaux prévus - Restauration des caves - Restitution de la structure de la serre et des terrasses.

HISTORIQUE ET ÉTAT ACTUEL		PRINCIPALES INTERVENTIONS DE RESTAURATION ENVISAGÉES
La ferme de la Coquelinière	La ferme de la Coquelinière n'est plus qu'un ensemble de ruines, dispersées dans les bois. Les murs de clôture écroulés et un portail en pierre avec linteau intact sont les derniers vestiges encore visibles. Cette ferme était encore entretenue au XIXe siècle, mais elle a décliné avec le château à l'époque des Noailles. Un document de 1780 décrit son organisation d'origine, qui comprenait : - Un logement du fermier avec cuisine, laiterie, chambres et grenier. - Une grange à blé, une bergerie, une vacherie et un colombier carré servant de poulailler.	Objectifs du projet - Stabiliser les ruines et reconstruire partiellement les bâtiments effondrés. - Restituer l'organisation d'origine (grange, bergerie, écuries, logement du fermier). Travaux prévus - Consolidation des murs existants, notamment le long mur de clôture et le portail en pierre.

	- Un jardin clos de murs avec des arbres fruitiers	- Restitution des volumes disparus, en se basant sur les plans cadastraux de 1825 et 1899. - Reconstruction du corps principal de la ferme, en respectant les matériaux d'époque (pierres meulières, charpente en bois). - Réhabilitation des espaces agricoles -
--	--	--

HISTORIQUE ET ÉTAT ACTUEL		PRINCIPALES INTERVENTIONS DE RESTAURATION ENVISAGÉES
La ferme de la Levrière	Cette ferme est partiellement en ruines, mais des indices archéologiques et archivistiques permettent d'en reconstituer l'organisation. Le bâtiment principal se composait de deux corps imbriqués en L. Les planchers et charpentes ont disparu, mais des traces visibles permettent d'estimer leur emplacement d'origine. Les façades étaient enduites et agrémentées de bandeaux d'égout et d'encadrements de fenêtres en maçonnerie. La toiture et les souches de cheminées ont été déposées il y a longtemps.	Objectifs du projet - Restaurer les ruines et reconstituer partiellement les bâtiments disparus. - Préserver les éléments encore visibles et les réintégrer dans le projet de réhabilitation. - Redonner un usage fonctionnel à la ferme, en respectant l'organisation historique. Travaux prévus - Consolidation des murs existants et stabilisation des fondations. - Reconstruction de la toiture et des charpentes, en respectant l'architecture d'origine. - Reconstitution des planchers et des ouvertures (portes et fenêtres) d'après les traces visibles sur site. - Intégration d'un usage contemporain

HISTORIQUE ET ÉTAT ACTUEL		PRINCIPALES INTERVENTIONS DE RESTAURATION ENVISAGÉES
La ferme de la Pointe	L'état actuel de la ferme de la Pointe est très dégradé, avec uniquement un bâtiment subsistant et des fondations visibles. Autrefois un point d'entrée stratégique du domaine, elle comprenait : Une grange à blé, une laiterie, un poulailler, des étables et des écuries. Une double entrée avec grandes portes et un bâtiment résidentiel. Dès 1884, après la mort de Fernand de La Ferté-Meun, la ferme tombe en désuétude. Un plan des années 1920 n'indique plus qu'une "ancienne ferme", ce qui suggère que les bâtiments étaient déjà à l'abandon.	Objectifs du projet - Restaurer la grange existante et reconstruire les bâtiments disparus. - Reconstituer l'organisation d'origine, notamment la cour centrale et les bâtiments annexes. Travaux prévus - Restauration complète de la grange, qui est l'un des seuls bâtiments encore debout. - Reconstruction de certaines parties disparues, en s'appuyant sur les plans anciens (avant 1780). - Mise en place d'une utilisation contemporaine, qui pourrait inclure un espace d'exposition ou un hébergement rural lié au projet hôtelier.

9. Utilité publique et intérêt général du projet

Le projet de restauration du Château du Marais vise à préserver, valoriser et transmettre un patrimoine historique majeur, tout en intégrant des enjeux contemporains liés à la conservation, au développement culturel et à la mise en valeur du territoire.

Préservation et valorisation du patrimoine

Le château du Marais est un monument historique exceptionnel. Exemple remarquable de l'architecture Louis XVI, son cadre paysager demeure unique, composé de douves, d'un grand canal, d'un réseau hydraulique et de dépendances historiques, ce qui en fait un site d'exception.

Néanmoins, les dégradations du temps et du manque d'entretien mettent en péril l'intégrité architecturale et paysagère du domaine, d'où la nécessité d'une intervention urgente.

Ainsi l'intérêt général du projet repose sur la nécessaire restauration des bâtiments et des infrastructures en péril. Le projet prévoit donc :

- La restauration du clos et couvert des bâtiments existants (château, communs, moulin, pavillons, fermes).
- La réhabilitation du système hydraulique (douve, canaux, bassins, cascades).
- La reconstruction de certaines dépendances disparues (serre du domaine, ferme de la Coquelinière, Pointe, Levrière). Cet objectif est le sujet de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Redynamisation culturelle et touristique

Peu connu du grand public, le domaine du Marais fait état d'un potentiel touristique réel mais sous exploité. En effet, Malgré son importance historique et architecturale, le domaine du Marais est peu ouvert au public et son rayonnement reste limité.

Ainsi, sa restauration permettra d'intégrer le château dans un circuit de visites culturelles, aux côtés d'autres sites prestigieux (Château de Courson, Château de Breteuil, Rambouillet), situés dans un rayon de 15/20 km.

Une fois la restauration des lieux accomplie, le site est à même de recevoir différents évènements (culturels, expositions...) laissant entrevoir la découverte du domaine à un certain public.

En tout état de cause, le projet contribuera à terme au rayonnement culturel et touristique du Dourdannais et plus largement du sud-ouest francilien.

Intérêt pour le développement local

Dans le cadre de sa restauration, les travaux attendus sur le domaine du Marais vont nécessiter le recours à différents corps de métiers et plus particulièrement dans le domaine du patrimoine (tailleurs de pierre, charpentiers, restaurateurs d'art...). Ainsi, un tel projet ne peut que générer de l'emploi, considérant qu'une fois les travaux réalisés, l'emploi de professionnels du patrimoine sera nécessaire pour assurer l'entretien du domaine.

Plus largement, un chantier de cette ampleur permet d'avoir une incidence positive sur le bassin économique local : emplois directs, sous-traitance locale (génie civil), hébergement et restauration.

De surcroît, la nature même du projet (hôtellerie de luxe) requiert des professionnels de l'hôtellerie-restauration (héberger – restaurer – servir – divertir). Ainsi c'est plus **de 300 emplois directs** qui seront induits par le projet.

Mise en valeur du paysage et de l'environnement

Le domaine possède un réseau hydraulique unique (canaux, douves, bassins), aujourd'hui dégradé et en partie asséché.

Sa restauration permettra de préserver un écosystème fragile, en rétablissant l'équilibre entre l'eau, la faune et la flore du site.

Cette gestion écologique du patrimoine paysager permettra de lutter contre l'érosion et les effondrements des berges des douves et du canal.

Un projet conforme aux exigences réglementaires

Le Château du Marais et son parc sont classés aux Monuments Historiques, impliquant une restauration conforme aux règles de protection du patrimoine. Ainsi, le projet a été soumis à une Demande d'Autorisation de Travaux (DAT) et répond aux exigences des Architectes des Bâtiments de France.

Le projet est piloté par l'agence Perrot & Richard Architectes, experts en restauration patrimoniale. Le fondement du projet s'appuie sur des archives historiques, des relevés précis et des techniques de restauration authentiques.

Bilan coûts/avantages

Le bilan coûts / avantages permet de mieux appréhender l'intérêt général du projet. Il peut s'établir comme suit :

BILAN COÛTS - AVANTAGES	
Points négatifs	Points positifs
- Intégrité des lieux durant la phase travaux	- Préservation d'un monument exceptionnel et son cadre paysager unique. - Dynamisation l'attractivité culturelle et touristique du territoire. - Création d'emplois et soutien de métiers du patrimoine. - Assurance d'une gestion durable et écologique du site. - Respect des exigences réglementaires des Monuments Historiques.

En conclusion, il s'agit d'un projet d'avenir, à la croisée du patrimoine, du tourisme et de l'environnement.

Partie 2 : Mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme

Chapitre 1 : Mise en compatibilité du document d'urbanisme

1. Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Val Saint-Germain

La commune du Val Saint-Germain est couverte par un Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2018. Le document a fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun approuvée le 6 octobre 2022.

En l'état, le règlement écrit et graphique (zonage du PLU) du PLU ne sont pas adaptés au projet ciblé par la présente procédure. En effet, l'assiette foncière des dépendances historiques (Ferme de la Pointe, Serre du Domaine, Ferme de la Coquelinère, Ferme de la Levrière) est encadrée par les dispositions relatives aux espaces boisés classés (article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme) qui entraîne le rejet de plein droit toute demande d'autorisation de défrichement.

Considérant l'existence passée de ces bâtiments (donc d'une emprise au sol avérée), doit être envisagé la suppression de cette disposition réglementaire sur l'emprise historique de ces dépendances. Parallèlement, il est proposé de compléter la trame des espaces boisés classés sur des parcelles pourtant boisées mais pour lesquelles les prescriptions relatives aux espaces boisés classés ne s'appliquent pas dans le PLU en vigueur.

Ainsi, il apparaît donc nécessaire de faire évoluer le dossier de PLU afin de le mettre en compatibilité avec le présent objet d'intérêt général promouvant l'intérêt patrimonial et le développement économique local.

2. Éléments à modifier ou à ajouter dans le dossier de PLU

Le rapport de présentation :

Le présent dossier de déclaration de projet servira d'additif au rapport de présentation afin d'exposer l'intérêt général du projet.

Le règlement écrit :

Ont évolué :

- Les dispositions particulières relatives à la zone naturelle (N) et notamment les articles :
 - Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
 - Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
 - Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
 - Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
 - Article N-9 : Emprise au sol.
 - Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.
 - Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
 - Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le règlement graphique :

Évolutions des Espaces Boisés Classés

Le plan de zonage est modifié sur les terrains concernés par des constructions dont l'existence passée est avérée, mais assujettie dans le PLU aux prescriptions relatives aux espaces boisés classés.

Création d'un STECAL Nch

Encore une fois, ces mêmes terrains concernés par des constructions sinistrées ou disparues au sein du domaine du Marais sont détournés par un STECAL Nch où s'appliquent des règles particulières.

Ajout d'une trame « changement de destination »

Sur les bâtiments historiques existants (château du Marais principalement) dont le changement de destination est nécessaire pour la mise en œuvre de la future exploitation hôtelière.

Les autres pièces du dossier (PADD, servitudes d'utilité publique, annexes...) ne seront pas modifiées.

Évolutions du règlement écrit

Les modifications effectuées dans le corps du règlement sont les suivantes :

PLU opposable	PLU mis en compatibilité
Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
SONT INTERDITS : • Les constructions d’habitation et leurs annexes qui ne sont pas liées à l’activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance, • Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services, • Les entrepôts, • Les constructions à vocation agricole, • Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, • Les installations de camping et les stationnements de caravanes. • Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets. • L’ouverture ou l’exploitation de carrières. • Hormis pour les cimetières, les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels. • Tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation de nature à compromettre les EBC (L 113-1 et L 113-2 du CU).	SONT INTERDITS : • Les constructions d’habitation et leurs annexes qui ne sont pas liées à l’activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance, • Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services, • Les entrepôts, • Les constructions à vocation agricole, • Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, • Les installations de camping et les stationnements de caravanes. • Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets. • L’ouverture ou l’exploitation de carrières. • Hormis pour les cimetières, les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels. • Tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation de nature à compromettre les EBC (L 113-1 et L 113-2 du CU).

PLU opposable	PLU mis en compatibilité
Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
SONT ADMIS : Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu’elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :	SONT ADMIS DANS L’ENSEMBLE DE LA ZONE N : Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu’elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et

• Les équipements publics et aménagements d'intérêt collectif légers de loisirs (type stade), ainsi que les cimetières. • Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels. • L'extension limitée des constructions légales à vocation d'habitation, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher, conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme, et avec un plafond (pour l'ensemble de la construction et des extensions) de 120 m² de SDP. • La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre. • Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols. • Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles. • Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements. • Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les stationnements perméables et les sanitaires. Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel... Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.	utilisations des sols suivantes : • Les équipements publics et aménagements d'intérêt collectif légers de loisirs (type stade), ainsi que les cimetières. • Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels. • L'extension limitée des constructions légales à vocation d'habitation, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher, conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme, et avec un plafond (pour l'ensemble de la construction et des extensions) de 120 m² de SDP. • La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre. • Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols. • Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles. • Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements. • Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les stationnements perméables et les sanitaires. <u>En zone N, pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique :</u>
--	---

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.	Sont autorisées les destinations suivantes : – activités de service avec accueil du public ; – hébergement hôtelier ; – habitation ; – restauration. SONT EN PLUS ADMIS DANS LE STECAL Nch La restauration à l'identique des parties existantes abîmées ou disparues par restitution des bâtiments ou terrains liés historiquement au domaine du Marais dans le respect des sous-destinations du Code de l'Urbanisme suivantes : • Exploitation agricole ; • Logement ; • Restauration ; • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; • Hôtels. Les travaux devront respecter les caractéristiques du domaine dans lequel l'ensemble s'inscrit. Les dispositions architecturales ou paysagères d'ordre patrimonial devront ainsi assurer une cohérence et une harmonie avec son environnement. Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel... Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés
---	--

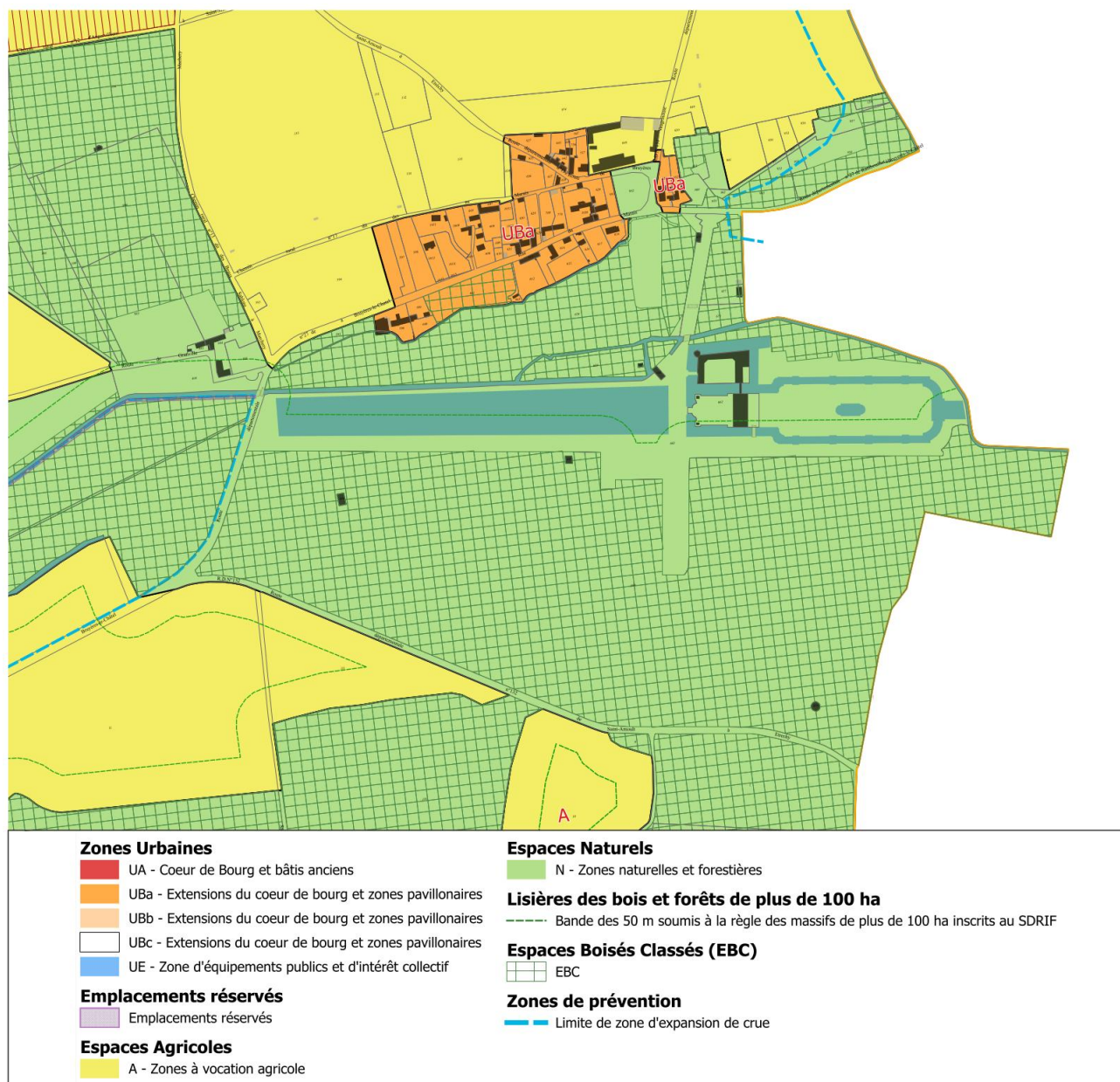
	selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.
Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Les extensions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 5 mètres.	Les extensions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 5 mètres. <u>Dans le STECAL Nch</u> Il n'est pas fixé de règle
Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	
Toutes les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.	Toutes les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives. <u>Dans le STECAL Nch</u> Il n'est pas fixé de règle
Article N-9 : Emprise au sol.	
L'emprise totale des constructions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage...) ne doit pas excéder 150m².	L'emprise totale des constructions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage...) ne doit pas excéder 150m². <u>Dans le STECAL Nch</u> L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 5 000 m² calculée sur la totalité des secteurs Nch.
Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.	

La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.	La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres. <u>Dans le STECAL Nch</u> La hauteur de la construction hors-tout ne doit pas excéder 12 mètres.
---	--

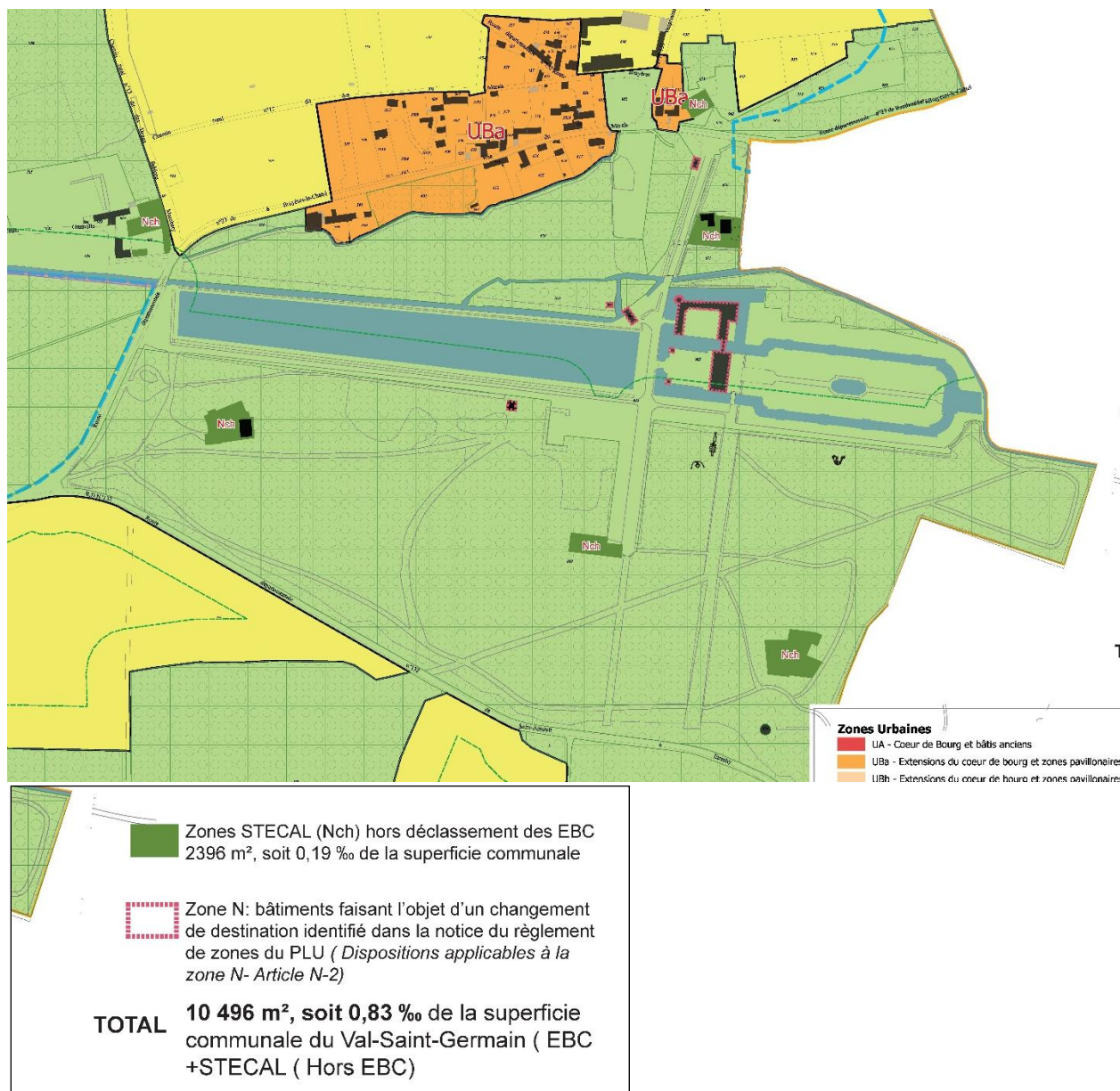
Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.	
<i>Dispositions générales :</i> La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales". Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site. A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération : • la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ; • les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage. Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.	<i>Dispositions générales :</i> La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales". Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site. A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération : • la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ; • les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage. Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps. <u>Dans le STECAL Nch et sur les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique</u> La restauration des parties de bâtiments construites existantes, sinistrées ou disparues est autorisée, à condition que l'aspect architectural soit similaire à celui des constructions légales existantes et de leurs parties disparues ou détruites.
Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	
Les nouvelles extensions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques	À l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation du domaine du Marais classé au titre des Monuments Historiques, les nouvelles extensions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau,

renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.	déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.
<u>JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT</u> Un STECAL Nch destiné au domaine du Marais a été créé. Il est composé de plusieurs micropastilles correspondant à d'anciens bâtiments du domaine partiellement ou totalement en ruine dont l'ambition est de permettre leur reconstruction dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'époque. Pour les bâtiments du Domaine du Marais existants et où aucune reconstruction n'est nécessaire, le zonage identifie dorénavant un changement de destination possible afin que la future activité puisse légalement exister. Des règles spécifiques et différentes de la zone N devaient être proposées. Il est rappelé dans l'article 2 les sous-destinations autorisées en Nch ainsi que pour les changements de destination. Seule la restauration de bâtiments ayant déjà existé est autorisée. Il ne s'agit aucunement de permettre l'autorisation de nouvelles constructions, mais bien de redonner au lieu, son prestige d'autrefois. Les bâtiments en question ayant des caractéristiques architecturales très distinctes les uns des autres (serres en structure métallique, anciens corps de ferme, etc.), il semble impossible de définir des règles de gabarits et d'implantation identiques sur l'ensemble des différents sous-secteurs Nch. C'est pourquoi les articles N6 et N7 ne sont pas réglementés pour les STECAL. Pour l'article N9 concernant l'emprise au sol, il est proposé de reprendre l'emprise totale des futures constructions / réhabilitation après travaux. Enfin concernant, l'article N10 sur les hauteurs maximales autorisées, la hauteur maximale de 12 mètres correspond au bâtiment le plus haut du STECAL après travaux. En revanche, l'article N11 relatif à l'aspect des constructions et des aménagements de leurs abords précise, toujours pour le secteur Nch, que la restauration des bâtiments partiellement ou totalement détruits ne peut être autorisée que si l'aspect projeté <u>est identique</u> aux anciens bâtiments. Une fois encore, il s'agit de retrouver le site dans sa richesse patrimoniale de l'époque. Cela inclut dans le respect des principes de gabarits, des matériaux et de l'architecture de cette période. L'article N15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales n'impose dorénavant pas de conformité des constructions du domaine du Marais avec la réglementation thermique en vigueur. La restauration du patrimoine à l'extérieur comme à l'intérieur des bâtiments est un objectif antinomique avec les objectifs de performances énergétiques.	

Plan de zonage en vigueur



a) **LA CREATION D'UN STECAL « Nch » ET L'AJOUT D'UNE TRAME « Changement de destination »**



JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Comme évoqué dans les justifications du règlement écrit des pastilles correspondant à des STECAL Nch ont été créées. Les emprises des pastilles ont été délimitées afin de contenir en totalité les bâtiments après leur reconstruction ou réhabilitation. Le règlement écrit autorise uniquement la réhabilitation du bâti dans le respect de la construction d'époque. Aucune construction nouvelle et supplémentaire n'y sera autorisée. Cet objectif concourt à un impact neutre en termes d'artificialisation des sols et de consommation d'espace.

De plus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été localisés au plan de zonage. Il s'agit de bâtiments existants non concernés par des travaux de reconstruction, mais qui

seront nécessaires au futur site hôtelier. Il s'agit principalement du château du Marais et de quelques annexes situées autour de ce dernier.

b) DÉCLASSEMENT DE TERRAINS ENCADRÉS PAR DES PRESCRIPTIONS « ESPACES BOISÉS CLASSÉS »

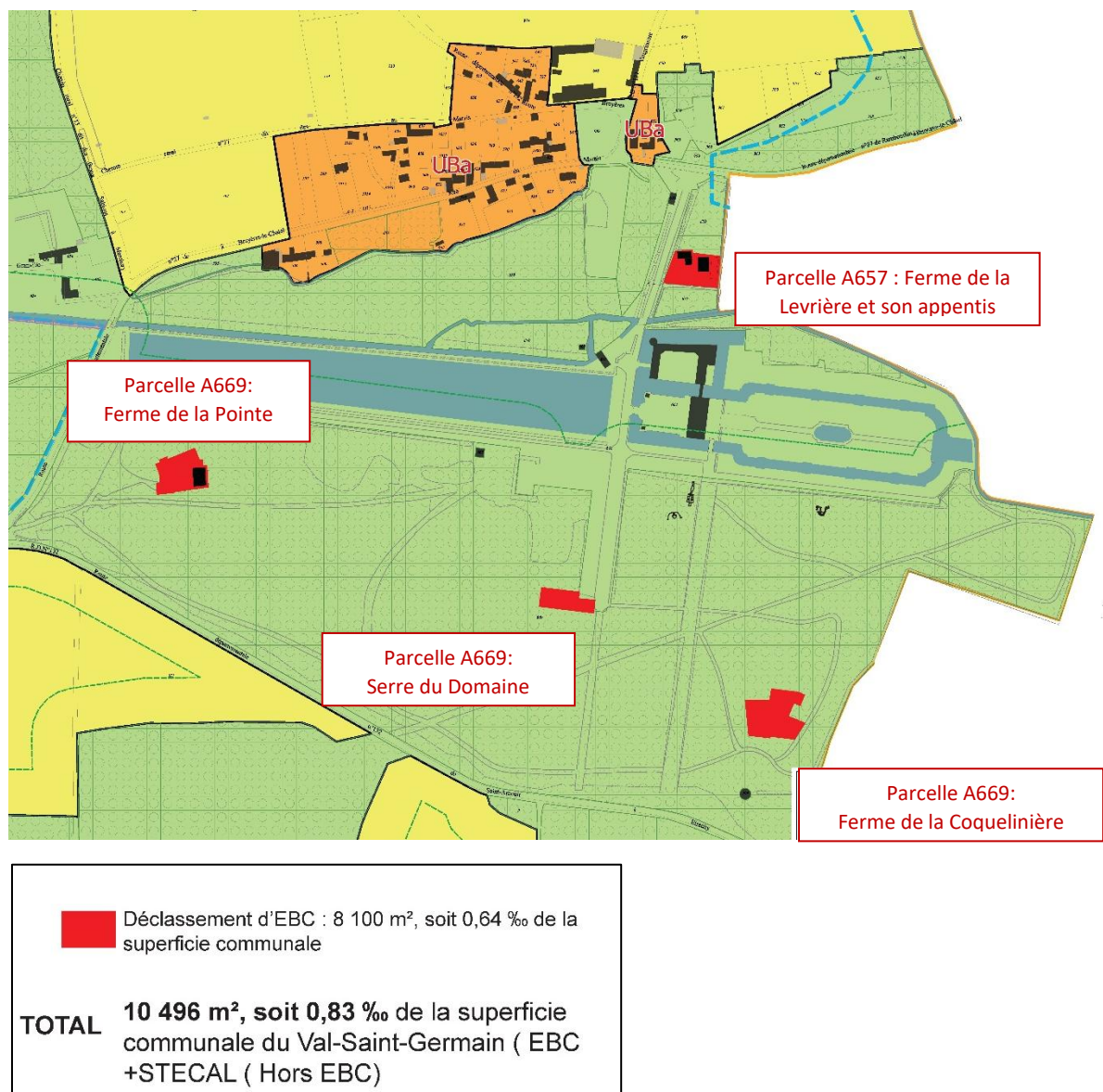


Figure 6: Plan de zonage : déclassement de terrains en EBC

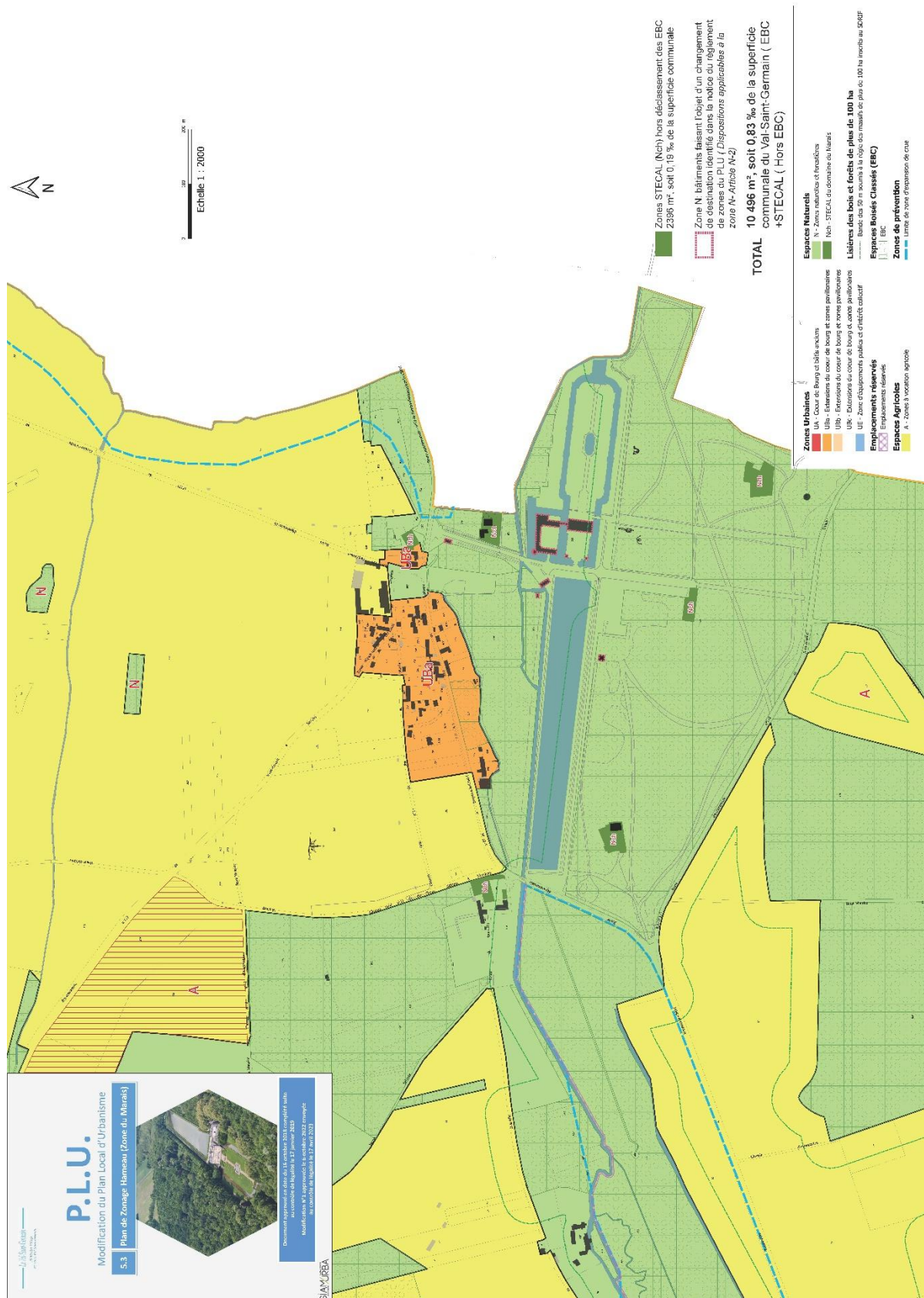
Parcelles concernées :

- A657 en partie: Pour l'emprise bâtie de la ferme de la Levrière et de son apprentis
- A669 en partie: Pour la Ferme de la Pointe, la ferme de la Coquelinière, la Serre du Domaine

JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La suppression de la trame de protection EBC est nécessaire sur les emprises des ruines ou vestiges des bâtiments historiques du château pour permettre leur reconstruction / réhabilitation.

Plan de zonage après déclaration de projet



Chapitre 2 : L'autoévaluation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

1. Une procédure d'urbanisme soumise à examen au cas par cas ad hoc

Dans le cadre d'une déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU, la procédure est soumise à évaluation environnementale systématique (Article R.104-13 du Code de l'urbanisme) lorsque :

La mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 et :

- change les orientations définies par le PADD ;
- dont l'incidence porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU, pour une superficie totale supérieure à :
 - 5 ha ;
 - 1 ‰ du territoire communal ;
 - 0,1 ‰ du territoire intercommunal (si PLUi).

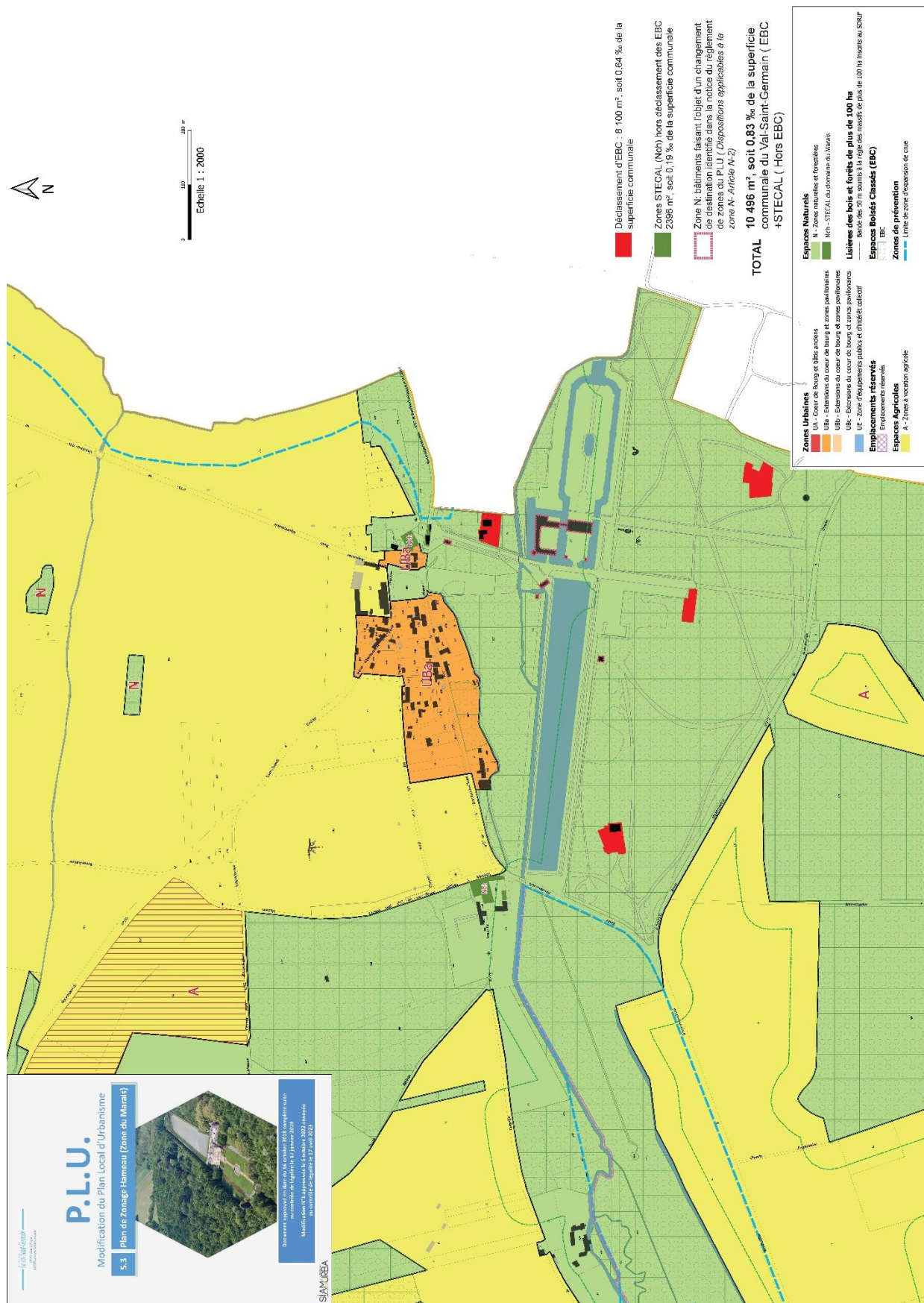
La déclaration de projet du PLU du Val-Saint-Germain :

- Ne remet pas en question les grandes orientations du PADD qui évoque notamment les objectifs suivants :
 - « Inventorier, protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et bâti local » du « petit » patrimoine local, mais également du patrimoine bâti (château du Marais et ses dépendances, classé comme monument historique)... »
 - « Conforter les facteurs d'attractivité du territoire - EN EXPLOITANT LA DYNAMIQUE RECREATIVE ET DE LOISIRS AUTOUR DE LA VALLEE DE LA REMARDE ET DU CHATEAU DU MARAIS »

La déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU est menée dans le but de concrétiser un projet à la fois de valorisation du patrimoine historique du domaine du Maire et d'attractivité territoriale.

- Porte sur une aire de 1,04 ha
- Représentant 0,83‰ du territoire communal ;

Le plan présenté à la page suivante synthétise ces évolutions.



2. Un projet soumis à étude d'impact

Il faut rappeler dans la présente partie que le projet est soumis à une étude d'impact.

Les études sont en cours et sont conditionnées par les calendriers ci-après :

	2026											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DP emportant MECDU (si dispense EE)		Saisine MRAE au titre de l'examen au cas par cas – 2 mois		CDPENAF + Examen conjoint des PPA 1 mois	Enquête publique 1 mois	Remise du rapport d'enquête 1 mois	Approbation de la DP au CM + Contrôle de légalité (2 mois)					
Autorisations d'urbanisme (ATMH et PC)					Dépôts possibles ATMH ET PC	Instructions ATMH – 4 mois Instruction PC – 3 mois						
Dossier de cadrage préalable		Production	Saisine MRAe – 2 mois (non fixé réglementairement)									
Evaluation environnementale du projet (PC Beaux Sablons)		Intégration des études en cours (FF, ZH, Hydraulique...)				Saisine MRAe – 2 mois						
Etude FF - 4 saisons + VNEI	Terrain									VNEI		
Etude Zone Humide		Terrain			Terrain							
Etude hydraulique	Terrain et modélisation											

Concernant les études Faunes/Flores et l'identification des zones humides. Les phases d'inventaires ont d'ores et déjà démarré et plusieurs étapes de prospection seront encore nécessaires afin de disposer d'un diagnostic faunistique et floristique et zone humide complet.

Ils sont répartis sur l'année 2026 comme suit :

	Calendrier des inventaires											
	2026											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Prospections flore/habitat				X	X		X					
Prospections chiroptères	X	X				X		X				
Prospections avifaune	X	X	X		X	X						
Prospections entomologiques (tous groupes)					X		X	X				
Prospections batraciens			X		X							
Rédaction de l'état initial								X				
Échange sur les mesures								X				
Rendu de l'état initial									X			
Rendu de l'étude d'impact final*										X		

* Délai possible si transmission du projet finalisé et validé aux dates indiquées

X Passage réalisé

X Passage complémentaire

Les comptes rendus des passages déjà réalisés sont joints au présent dossier. Ils sont accompagnés de cartographies permettant de les spatialiser. Plus précisément sont annexés au présent dossier (annexes volontaires) :

- Le rapport d'expertise des enjeux de biodiversité réalisé par écosphère mise à jour et complétée (28/01/2026)
- Le Compte rendu n°1 du double passage ciblant : les oiseaux hivernants, les chauves-souris en hibernation et les potentialités d'accueil des gîtes arboricoles (27/01/06)
- Compte rendu n°2 du passage ciblant les potentialités d'accueil des gîtes arboricoles ainsi que les zones humides (06/02/26)

Concernant l'étude du fonctionnement hydraulique du château du Marais dans la commune du Val-Saint-Germain, elle est en cours de réalisation. L'objectif final de cette étude est de caractériser le système global du réseau hydraulique du domaine et de définir un programme de restauration du réseau hydraulique du domaine. Le rapport d'étude du fonctionnement hydraulique (version provisoire du 29/01/26) du BE PCM est annexé au présent dossier (annexe volontaire).

Enfin, une étude de l'impact carbone du projet sera également réalisée courant 2026.

Chapitre 3 : Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (attente procédure)

1. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
2. Avis des personnes publiques associées