BILAN DE LA CONCERTATION

Annexe à la délibération N°XXXX du 18 juin 2026

1ère déclaration de projet entrainant mise en compatibilité du PLU du Val-Saint-Germain

1. PREAMBULE

La commune du Val-Saint-Germain a officiellement lancé la déclaration de projet entrainant mise en compatibilité de son PLU par délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2026 (annule et remplace la délibération du N°01/2026 du 16 février 2026).

À ce moment-là, la mise en œuvre d'une concertation préalable est rendue obligatoire par l'avis de la MRAE N° 013569/KK AC rendu le 23 avril 2026 concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale.

Au regard des enjeux du projet et d'une volonté affirmée de communiquer sur ces derniers, elle a volontairement souhaité prescrire des modalités de concertation minimale en sachant qu'elles seraient complétées par la suite. Les modalités inscrites sur la délibération sont les suivantes :

- La possibilité de consulter aux jours et heures habituels d'ouverture, un document présentant le projet et ses évolutions
- Un cahier d'observations mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture,

La concertation aura duré environ 3 mois du 26 juin au 5 septembre 2026. La première communication sur la déclaration de projet a été réalisée le 24 juin 2026 où le dossier de mise en compatibilité du PLU a été rendu public et téléchargeable sur le site de la commune : https://le-val-saint-germain.fr/plu/

2. LE DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

1.1. LA CONCERTATION DÉFINIE PAR LA DÉLIBÉRATION DU 18 JUIN 2026

a) LA MISE À DISPOSITION DES DOCUMENTS DE LA DÉCLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

À partir du 26 juin 2026, les documents de la mise en compatibilité du PLU ont été mis à la disposition des habitants en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

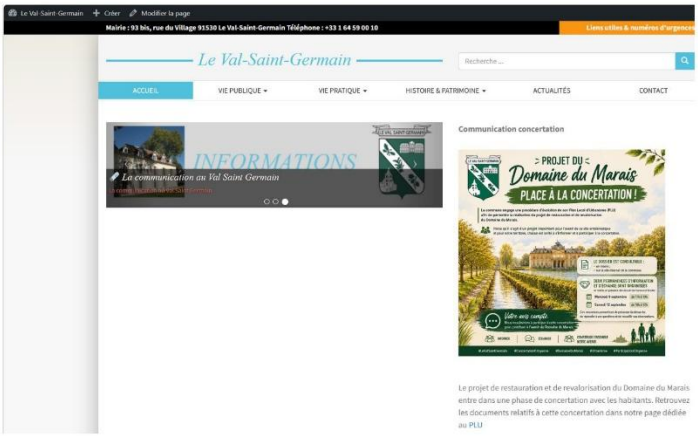
Ils ont également été mis à disposition en téléchargement sur le site internet de la commune à partir du 24 juin 2026 :

Publications sur le site web de la commune

Publication sur le site web de la commune (le-val-saint-germain.fr)

Mis en ligne le 24/06/2026

Page d'accueil avec lien vers la page PLU



Le projet de restauration et de revalorisation du Domaine du Marais entre dans une phase de concertation avec les habitants. Retrouvez les documents relatifs à cette concertation dans notre page dédiée au PLU

Page PLU avec les liens pour les 3 documents

PLU

Concertation déclaration de projet du Domaine du Marais



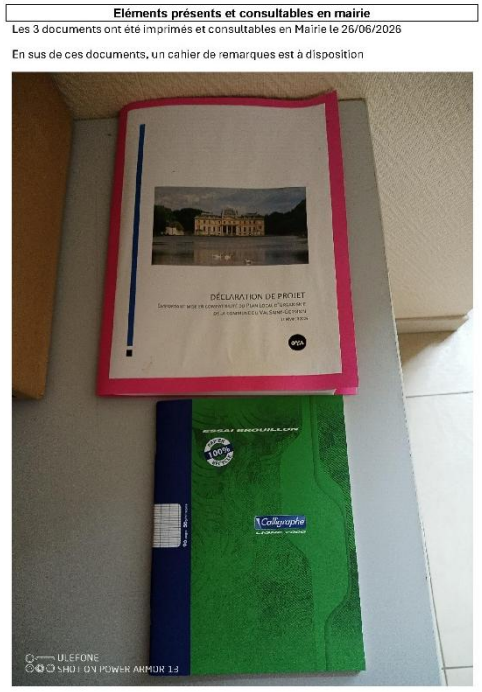
DP Le Val saint-Germain – 1a NOTICE DE PRESENTATION

DP Le Val saint-Germain – 4 ZONAGE

DP Le Val saint-Germain – 4 REGLEMENT ECRIT

PIÈCES DU PLU TÉLÉCHARGEABLES

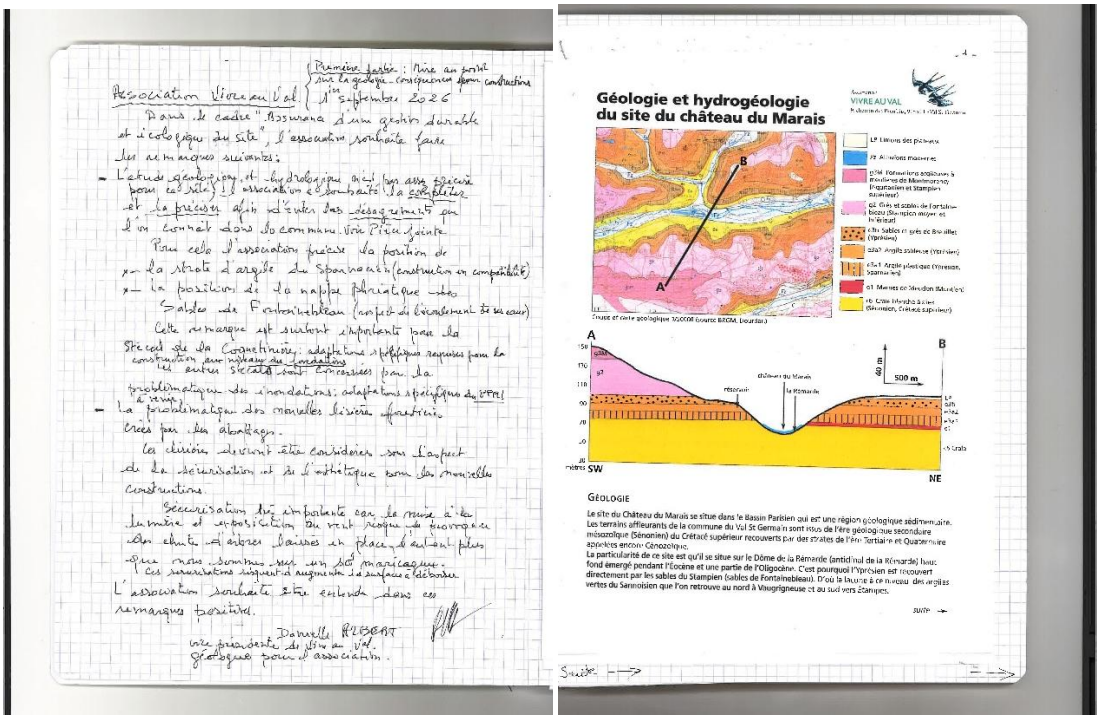
b) LA MISE À DISPOSITION D'UN CAHIER D'OBSERVATION



En parallèle, un cahier d'observation a été mis à la disposition des administrés qui souhaiteraient faire part de leurs observations, remarques et pourquoi pas de pistes d'évolution.

En date du 5 septembre 2026, date à laquelle le cahier n'a plus été mis à disposition, deux observations ont été portés au cahier d'observation signées par l'association Vivre au Val :

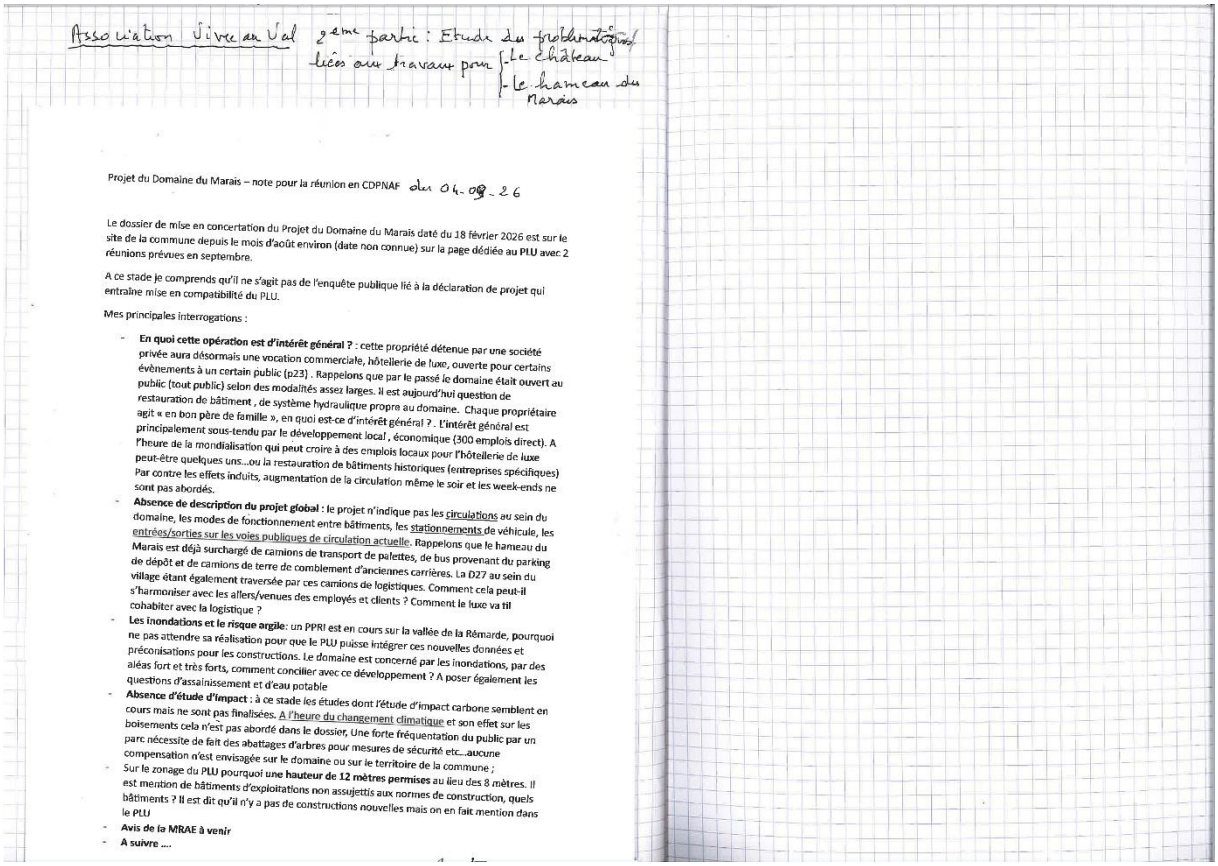
CONTRIBUTION N°1 : ASSOCIATION VIVRE AU VAL



La contribution n°1 concerne des sujets à intégrer lors des réflexions en phase « travaux ». Les thèmes évoquées (études géologiques, hydrologiques et lisières forestières) ont par ailleurs été également mentionnés par l'association lors des permanences. Lors de cette séance, il a été évoqué l'idée que ces réflexions soient portées aux différents bureaux d'études travaillant sur ces

sujets. Les études environnementales ont bien entendu été réalisées en parallèle de la procédure de mise en compatibilité du PLU et ont été transmises à l'autorité environnementales pour avis.

CONTRIBUTION N°2 : ASSOCIATION VIVRE AU VAL



Association Vivre au Val 2ème partie : Etude des problématiques liées aux travaux pour - le château - le hameau du Marais

Projet du Domaine du Marais – note pour la réunion en CDPNAF du 04-09-26

Le dossier de mise en concertation du Projet du Domaine du Marais daté du 18 février 2026 est sur le site de la commune depuis le mois d'août environ (date non connue) sur la page dédiée au PLU avec 2 réunions prévues en septembre.

A ce stade je comprends qu'il ne s'agit pas de l'enquête publique lié à la déclaration de projet qui entraine mise en compatibilité du PLU.

Mes principales interrogations :

- **En quoi cette opération est d'intérêt général ?** : cette propriété détenue par une société privée aura désormais une vocation commerciale, hôtellerie de luxe, ouverte pour certains évènements à un certain public (p23) . Rappelons que par le passé le domaine était ouvert au public (tout public) selon des modalités assez larges. Il est aujourd'hui question de restauration de bâtiment , de système hydraulique propre au domaine. Chaque propriétaire agit « en bon père de famille », en quoi est-ce d'intérêt général ? . L'intérêt général est principalement sous-tendu par le développement local , économique (300 emplois direct). A l'heure de la mondialisation qui peut croire à des emplois locaux pour l'hôtellerie de luxe peut-être quelques uns...ou la restauration de bâtiments historiques (entreprises spécifiques) Par contre les effets induits, augmentation de la circulation même le soir et les week-ends ne sont pas abordés.
- **Absence de description du projet global :** le projet n'indique pas les circulations au sein du domaine, les modes de fonctionnement entre bâtiments, les stationnements de véhicule, les entrées/sorties sur les voies publiques de circulation actuelle. Rappelons que le hameau du Marais est déjà surchargé de camions de transport de palettes, de bus provenant du parking de dépôt et de camions de terre de comblement d'anciennes carrières. La D27 au sein du village étant également traversée par ces camions de logistiques. Comment cela peut-il s'harmoniser avec les allers/venues des employés et clients ? Comment le luxe va til cohabiter avec la logistique ?
- **Les inondations et le risque argile**: un PPRI est en cours sur la vallée de la Rémarde, pourquoi ne pas attendre sa réalisation pour que le PLU puisse intégrer ces nouvelles données et préconisations pour les constructions. Le domaine est concerné par les inondations, par des aléas fort et très forts, comment concilier avec ce développement ? A poser également les questions d'assainissement et d'eau potable
- **Absence d'étude d'impact** : à ce stade les études dont l'étude d'impact carbone semblent en cours mais ne sont pas finalisées. A l'heure du changement climatique et son effet sur les boisements cela n'est pas abordé dans le dossier, Une forte fréquentation du public par un parc nécessite de fait des abattages d'arbres pour mesures de sécurité etc...aucune compensation n'est envisagée sur le domaine ou sur le territoire de la commune ;
- Sur le zonage du PLU pourquoi **une hauteur de 12 mètres permises** au lieu des 8 mètres. Il est mention de bâtiments d'exploitations non assujettis aux normes de construction, quels bâtiments ? Il est dit qu'il n'y a pas de constructions nouvelles mais on en fait mention dans le PLU
- **Avis de la MRAE à venir**
- **A suivre ....**

La contribution n°2 interpelle sur la notion d'intérêt général, l'absence de description du projet, les risques ainsi que l'absence d'étude d'impact. Dans le cadre de la modification du PLU, l'intérêt général pourra être étayé. Concernant l'étude d'impact, cette dernière est en cours d'instruction par l'autorité environnementale. Concernant les risques, le PPRI et supra au PLU et s'imposera aux demandes d'autorisation d'urbanisme. L'objectif est donc d'avancer sur le document d'urbanisme afin que les demandes d'autorisation puissent être accordées. Enfin et sur le projet global, il s'agit d'une réflexion portant sur le projet en lui-même. Il a été évoqué lors des permanences que ces questions sont aujourd'hui prématurées par rapport aux réflexions.

1.2. LA CONCERTATION RÉALISÉE EN COMPLÉMENT DE LA DÉLIBÉRATION

Au-delà des modalités définies par la délibération du 18 juin 2026, la commune a souhaité étoffer les mesures de concertation et les moyens de communication à la disposition des administrés. L'objectif était de s'assurer que l'ensemble des habitants aient bien pris connaissance du sujet.

a) DIFFUSION DE L'INFORMATION SUR DES PERMANENCES EN MAIRIE

Deux permanences ont été réalisées en mairie afin de rencontrer les habitants et de pouvoir échanger à la fois sur l'évolution du Plan Local d'Urbanisme mais également sur le projet en lui-même de restauration du domaine du Marais.

Afin d'assurer la présence du plus grand nombre, plusieurs canaux d'informations ont été mis en place :

1. **La distribution de La Lettre du Val dans toutes les boîtes aux lettres**

Des bulletins ont été distribués dans 750 boîtes aux lettres des Val-Saint-Germinois correspondant à l'ensemble du territoire.

La distribution a été réalisée début juillet 2026 soit environ 2 mois avant la première permanence. Cette temporalité assez longue permet d'assurer la bonne information, notamment pendant la période estivale.

Le bulletin rappelle les contours ainsi que les enjeux du projet. Il annonce les dates des permanences et invite la population à y participer.

VIE MUNICIPALE

Panneau Pocket : l'information de votre commune dans votre poche

Afin de renforcer la communication avec les habitants, la commune du Val-Saint-Germain met désormais à votre disposition l'application PanneauPocket.

Gratuite, simple d'utilisation et sans inscription, elle permet de recevoir en temps réel les informations municipales, les alertes importantes, les actualités locales ainsi que les événements de la commune. Il suffit de télécharger l'application PanneauPocket, de rechercher « Le Val-Saint-Germain » et d'ajouter la commune en favori.

Un nouvel outil pratique pour rester informé où que vous soyez.



Les réseaux sociaux de la commune ont fait peau neuve !



Facebook et Instagram vous permettent désormais de suivre plus facilement l'actualité du Val-Saint-Germain : informations pratiques, événements, travaux, vie associative, projets municipaux et bien plus encore. Des supports modernes et réactifs pour vous informer au plus près de la vie de notre village.

Pensez à vous abonner pour ne rien manquer !

Et bientôt un site internet entièrement repensé !

Le projet du domaine du Marais : place à la concertation !

La commune engage une procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre la réalisation du projet de restauration et de revalorisation du Domaine du Marais.

Ce projet est important pour ce site emblématique mais également pour notre territoire. Ainsi chacun peut consulter le dossier en mairie ou sur le site internet de la commune.

Deux permanences d'information et d'échanges seront également organisée en mairie en présence des élus et des bureaux d'études le mercredi 9 septembre de 17h à 19h et le samedi 12 septembre de 10h à 12h.

Ces rencontres permettront de présenter la démarche, de répondre à vos questions et de recueillir vos observations.



Votre avis compte. Nous vous invitons à participer à cette concertation pour contribuer à l'avenir du Domaine du Marais.



2. L’information par Newsletters

Les abonnées de la newsletter de la commune ont reçu dans leur boîte mail le 26 juin 2026 une communication de la commune spécifiquement dédiée à la mise en compatibilité du PLU et aux permanences prévues sur le mois de septembre :

Gmail - Newsletter Le Val Saint Germain https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=c4d62b0b19&view=pt&search...

Projet du Domaine du Marais : place à la concertation !

La commune engage une procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre la réalisation du projet de restauration et de revalorisation du Domaine du Marais.

Parce qu'il s'agit d'un projet important pour l'avenir de ce site emblématique et pour notre territoire, chacun est invité à s'informer et à participer à la concertation.

Le dossier est consultable :

• en mairie ;

• sur le site internet de la commune.

Deux permanences d'information et d'échange sont organisées en mairie, en présence des élus et des bureaux d'études :

Mercredi 9 septembre de 17h à 19h

Samedi 12 septembre de 10h à 12h

Ces rencontres permettront de présenter la démarche, de répondre à vos questions et de recueillir vos observations.

Votre avis compte. Nous vous invitons à participer à cette concertation pour contribuer à l'avenir du Domaine du Marais.

Gmail - Newsletter Le Val Saint Germain https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=c4d62b0b19&view=pt&search...



Cet e-mail a été envoyé à xxxxxxx@gmail.com, cliquez ici pour vous désinscrire.

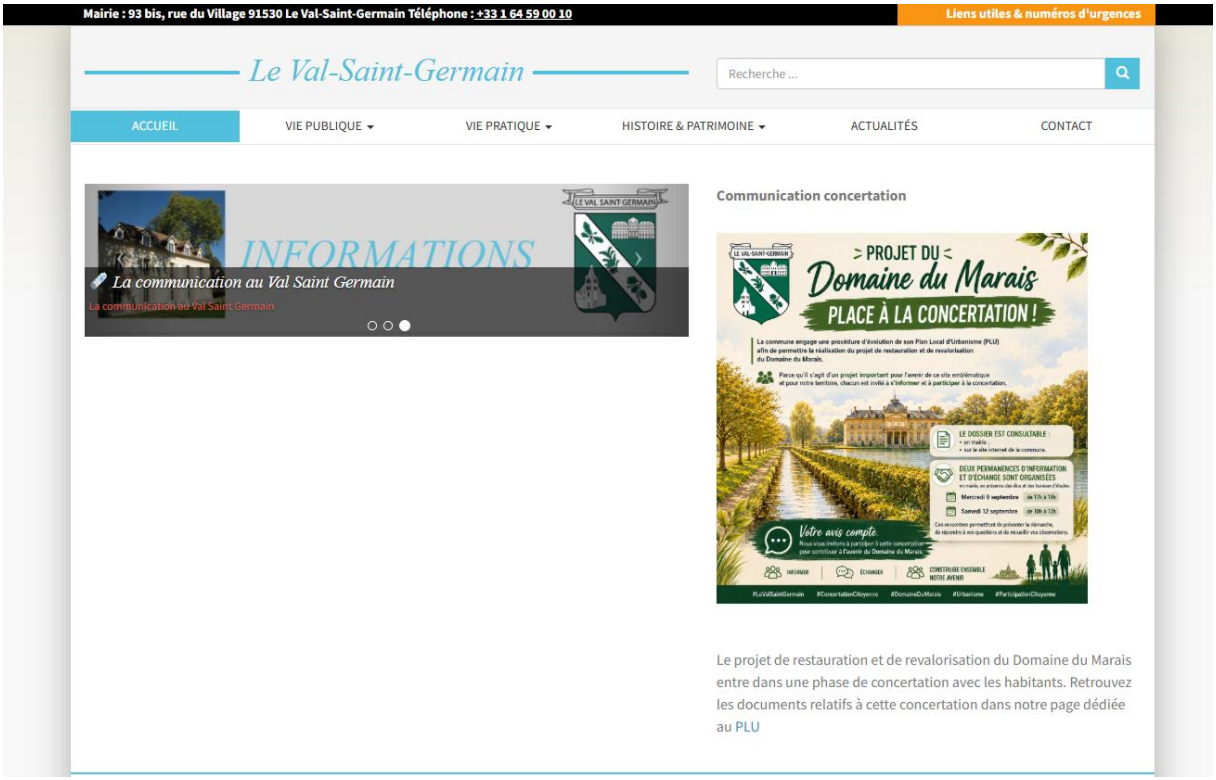
93 bis Rue du Village 91530 le val saint germain FR

Powered by sinch mailjet

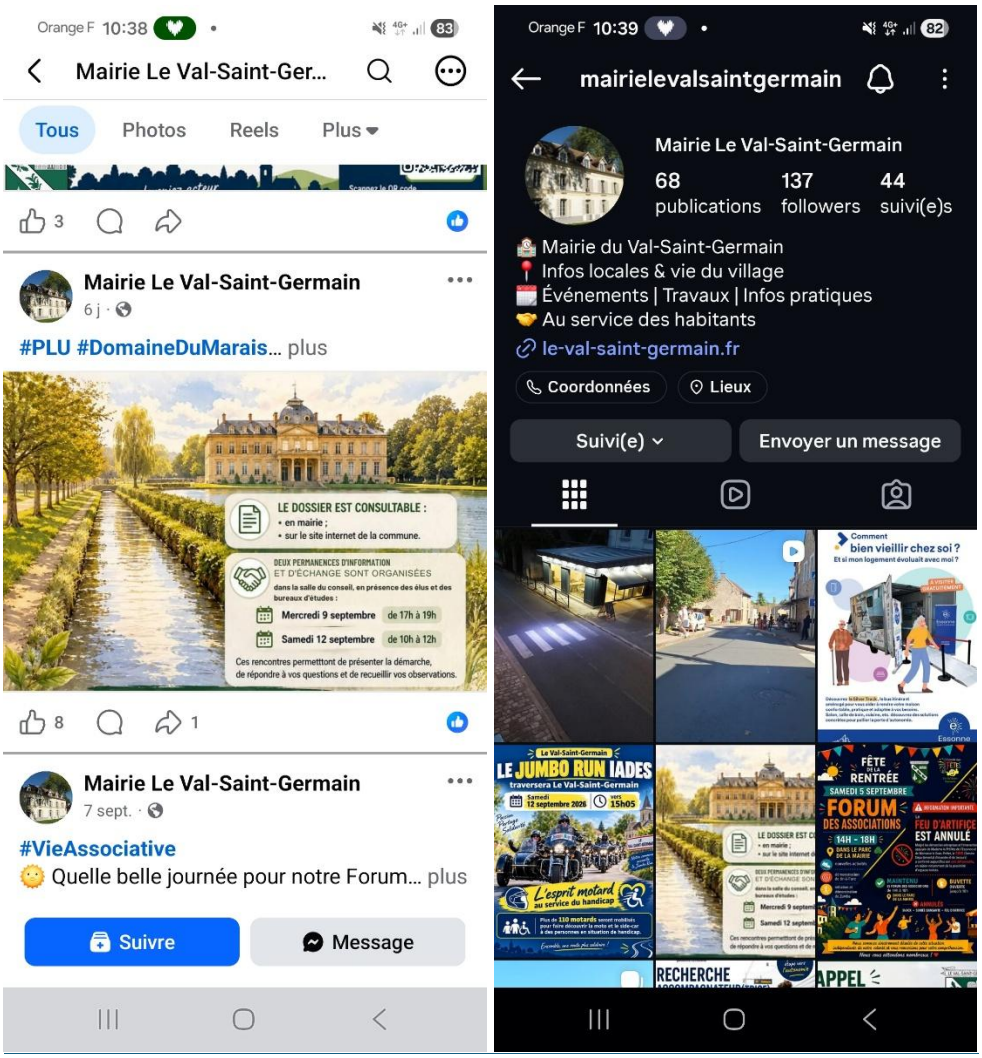
3. La publication sur le site internet de la commune, sur les réseaux sociaux et sur PanneauPocket

Afin que l'information soit plus largement transmise, l'ensemble des canaux numériques a diffusé l'information en complément des courriers et courriels :

- La première page du site internet de la commune du Val-Saint-Germain rubrique « accueil » https://le-val-saint-germain.fr/
- L'application PanneauPocket le 26 juin 2026 et le 5 septembre 2026
- Les réseaux sociaux et notamment Facebook et Instagram qui ont publié le 16 août et le 8 septembre des articles rappelant l'échéance proche des permanences.
- Le panneau lumineux de la commune le 1er septembre 2026



Page d'accueil du site internet : https://le-val-saint-germain.fr/



Capture d'écran des pages Facebook et Instagram du Val-Saint-Germain (publication le 16 août et le 8 septembre 2026).

b) LES PERMANENCES EN MAIRIE (CONCERTATION PARTICIPATIVE)

Deux permanences en salle du conseil municipal ont été réalisées les

- 9 septembre 2026 de 17h00 à 19h00
- 12 septembre 2026 de 10h00 à 12h00.

Dans le cadre de la concertation menée autour du projet d'évolution du PLU et du devenir du domaine du Marais, deux permanences ont été organisées les 9 et 12 septembre 2026. Ces temps d'échange ont permis aux habitants de rencontrer les représentants de la commune et du projet, de prendre connaissance des principales orientations envisagées et de faire part de leurs interrogations, attentes et préoccupations.

Le format en « permanences » a été choisi afin d'avoir un échange fluide et adapté avec les habitants du territoire. Une rapide présentation de la mise en compatibilité du PLU et du projet

permettait d'amorcer les séances. Les bureaux d'études étaient présents pour répondre à l'ensemble des questions des participants.

La mobilisation observée lors de ces deux permanences témoigne d'un intérêt important des habitants pour l'avenir du domaine du Marais mais, plus largement, pour les évolutions susceptibles d'affecter le hameau.

Était présents lors de ces permanences

- Eric Thiebaut, Maire
- Michel Palleau, premier adjoint chargé d'Urbanisme, Planification territoriale, PLU et Travaux, Voirie, Réseaux
- Olga Sekulic , représentante du propriétaire du domaine du Marais
- Morgane Foulon, Urbaniste chez OYA chargée de la mise en compatibilité du PLU
- Florent Richard , architecte associé chez PERROT & RICHARD architectes
- Mathieu Mareuil, architecte chez PERROT & RICHARD architectes

Restitution des permanences de concertation des 9 et 12 septembre 2026

Un besoin de compréhension du projet et de son articulation avec le PLU
Plusieurs interventions ont porté sur la nature même de la procédure engagée et sur ses conséquences à l'échelle communale. Les habitants ont notamment souhaité comprendre la nécessité de faire évoluer le PLU, les possibilités nouvelles de construction susceptibles d'en découler ainsi que les garanties permettant de circonscrire les évolutions réglementaires aux besoins du projet présenté.

Les échanges ont également porté sur la genèse du projet, son calendrier, les usages futurs du domaine et la destination des constructions existantes ou projetées. Les architectes ont souligné lors des deux permanences, qu'à ce stade, certaines modalités précises d'exploitation et/ou d'usage restaient encore à définir. Cependant, il a été très enrichissant de voir l'intérêt des habitants pour le projet, et la possibilité de créer, par exemple, un musée ou un lieu accessible à la population.

La question de l'emprise des constructions nouvelles a également été abordée. Il a été rappelé que le projet devait s'inscrire dans un cadre réglementaire précisément délimité, notamment au travers du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées envisagé au PLU (STECAL).

Une attention particulière portée à la circulation dans le hameau du Marais
Les conditions de circulation constituent l'une des principales préoccupations exprimées au cours des deux permanences.

Les habitants ont rappelé les nuisances importantes actuellement occasionnées par le passage de poids lourds dans le hameau et les difficultés quotidiennes qui en résultent. Plusieurs participants ont notamment interrogé la compatibilité entre les ambitions de valorisation patrimoniale et paysagère du domaine et le maintien d'un trafic routier important.

La situation de la SAVAC et l'hypothèse de sa relocalisation ont ainsi occupé une place importante dans les échanges. Il a été indiqué que cette problématique était identifiée et faisait

l'objet de discussions avec les collectivités et instances concernées. Les représentants du projet ont également souligné l'objectif partagé d'un apaisement de la circulation, indispensable à la qualité future du site et à son exploitation.

Les conditions de circulation pendant la phase de travaux ont également été évoquées. Il a été précisé que les véhicules mobilisés pour le chantier ne présenteraient pas nécessairement les mêmes gabarits que les poids lourds circulant actuellement dans le hameau, qu'ils disposeraient d'accès particulier en fonction de la localisation des bâtiments concernés et qu'un suivi du chantier serait organisé afin de gérer les éventuelles difficultés.

Des interrogations sur la programmation et la fréquentation future du domaine
Plusieurs habitants ont cherché à mieux appréhender la nature et l'ampleur de la fréquentation future du domaine.

Le projet présenté prévoit notamment une capacité d'environ 70 chambres, comprenant les chambres existantes dans le château, et pourrait conduire à la création d'environ 150 emplois. L'objectif d'ouverture et d'achèvement global du projet se situe à l'horizon 2030-2032.

Des interrogations ont également été formulées sur le niveau de fréquentation susceptible d'être atteint et sur les moyens de transport qui pourraient être utilisés par la clientèle. À ce titre, il a notamment été indiqué que l'utilisation régulière d'hélicoptères ne correspondait ni à l'esprit ni aux ambitions environnementales et patrimoniales du projet.

La préservation de la biodiversité, du paysage et du patrimoine
La préservation du caractère naturel et patrimonial du domaine a constitué un autre sujet majeur des échanges.

Plusieurs habitants ont exprimé leur vigilance concernant une éventuelle artificialisation du site. Les discussions ont porté sur l'emprise des futures constructions, la préservation des espaces boisés, la gestion forestière du domaine ainsi que la conservation d'éléments paysagers remarquables.

La préservation des vieux châtaigniers a notamment été évoquée, tout comme la gestion des boisements en mauvais état bordant la route départementale. Les échanges ont également permis d'aborder la perception du domaine depuis les routes environnantes et l'intérêt de préserver certaines vues lointaines sur le site.

Les réseaux, l'assainissement et la gestion de l'eau
La capacité des réseaux existants constitue également une préoccupation importante.

Il a été rappelé que la station d'épuration actuelle atteint ses limites de capacité. Le projet représente à ce titre une opportunité pour réfléchir à une solution d'assainissement répondant à la fois aux besoins futurs du domaine et à ceux du hameau. Les modalités de réalisation et de financement de cette future installation ont été abordées lors des échanges.

La question de l'alimentation en eau potable a également été évoquée, le réseau et certains équipements présents sur le domaine étant anciens.

Plus largement, plusieurs échanges ont porté sur la gestion hydraulique historique du domaine et sur le risque d'inondation. Les architectes ont rappelé le rôle ancien joué par les bassins et les ouvrages hydrauliques dans la maîtrise des eaux. Il a été indiqué que les acteurs compétents en matière de gestion des cours d'eau et des milieux aquatiques étaient associés aux réflexions.

Des interrogations plus larges sur l'avenir du hameau
Au-delà du projet lui-même, les deux permanences ont mis en évidence une interrogation plus générale des habitants sur le devenir du hameau du Marais.

Plusieurs participants ont interrogé les porteurs de projets sur d'éventuelles acquisitions futures ou sur une stratégie plus globale concernant le hameau.

Il a été rappelé qu'aucune volonté générale d'acquisition ou d'appropriation foncière du hameau n'était envisagée. Certaines opportunités pourraient néanmoins être étudiées ponctuellement lorsqu'elles présentent un intérêt pour la cohérence du domaine, la préservation du patrimoine ou l'amélioration du cadre de vie.

Enseignements des permanences
Il ressort globalement de ces permanences un retour positif de la part des habitants de la commune et plus particulièrement du hameau du Marais.

Les échanges intervenus lors des deux permanences font apparaître une adhésion à l'objectif général de sauvegarde et de valorisation du domaine, accompagnée d'une forte vigilance concernant les conséquences concrètes du projet sur le fonctionnement quotidien du hameau.

Ces permanences ont ainsi permis de préciser plusieurs aspects du projet, mais également de faire émerger des interrogations qui seront prises en considération dans la poursuite des études et dans la définition des mesures d'accompagnement du projet.

c) DES RETOURS DE LA PRESSE EXTÉRIEURE

Le journal d'information « La semaine de l'Île-de-France » a également diffusé dans son journal n°36 du 8 septembre 2026 (rubrique économie et patrimoine) un article retraçant le projet de valorisation du domaine du Marais à la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune.



ÉCONOMIE
PATRIMOINE

ESSONNE

VAL-SAINT-GERMAIN, LE DOMAINE DU MARAIS PRÉPARE SA RENAISSANCE

La commune essonnienne lance une concertation autour du projet de restauration de ce site historique, appelé à devenir un complexe hôtelier de luxe.

Exemple remarquable de l'architecture Louis XVI

Intérêt pour le développement local

3. LE BILAN DE LA CONCERTATION

LA CONCERTATION DÉFINIE PAR LA DÉLIBÉRATION DU 18 JUIN 2026		**Bilan mitigé**. Le cahier de concertation a reçu deux contributions. Il est possible que les simples modalités prescrites par la délibération ne permissent pas d'avoir un niveau d'informations suffisant, ce qui se retranscrit dans le cahier d'observation qui n'a reçu que deux contributions de la même association. Cette concertation préalable a donc été étoffée.
INFORMATION SUR LES PROJETS ET LES PERMANENCES		**Bilan positif.** L'information sur les permanences destinées au public a bien été transmise. Les différents canaux de communication utilisés permettent d'affirmer que l'entièreté de la population a bien reçu l'information. Pour rappel, il s'agissait : - De Bulletins déposés dans les boîtes aux lettres ; - De la Newsletter envoyée aux abonnés ; - Du site internet de la mairie rappelant les dates des permanences en page d'accueil et permettant de télécharger les documents du PLU ; - Des annonces PanneauPocket ; - Des publications sur les réseaux sociaux Facebook et Instagram.
PERMANENCES EN SALLE DU CONSEIL		**Bilan positif.** Il ressort de ces permanences un bilan très positif. Les quelques inquiétudes ont pu être abordées sereinement et cela a permis d'apporter de premiers éléments de réponses. Le projet est de manière générale accueilli positivement. Les citoyens se sont dits intéressés, que ce soit pour les études en cours (associations environnementales et patrimoniales) ou pour le futur site après travaux. À titre d'exemples, il a plusieurs fois été évoqué un intérêt pour visiter le château et son parc ou avoir un bâtiment dédié à un musée. Au total, une quarantaine de participants ont assisté aux permanences, les questions étaient pertinentes et plusieurs informations contribueront à nourrir le projet.

4. CONCLUSION

La commune du Val-Saint-Germain a mené une concertation continue veillant à informer et associer l'ensemble de la population. Les modalités de concertation définies par le conseil municipal ont été scrupuleusement respectées et ont même été enrichies au cours de la procédure.

La collectivité a en effet choisi d'aller au-delà des dispositions initiales prévues lors de la délibération de lancement, permettant ainsi de toucher un public plus large et de renforcer l'adhésion autour du projet.

Les différents canaux de communication qui ont alors été déployés permettent d'affirmer aujourd'hui que le niveau d'information des habitants est bon. Le retour sur les permanences est positif. Elles ont suscité la présence des pétitionnaires avec intérêt et les observations ou questions furent pertinentes et enrichissantes.

En conclusion, le bilan de la concertation relative à la déclaration du projet entrainant mise en compatibilité du PLU du Val-Saint-Germain est positif. Les participants ont pu mieux

comprendre les enjeux et contribuer à l'élaboration des mesures prévues. Les modalités ont été respectées et ont même été enrichies.