

New co Sab 279

# RESTAURATION DU CHÂTEAU ET DU DOMAINE DU MARAIS

## VAL-SAINT-GERMAIN (91)

## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE - 25 JUIN 2026



New Co Sab 279

ALTO STEP
16, passage Charles Dallery
www.altostep.com

**Qu'est-ce que le Résumé Non Technique (RNT) ?**

Ce résumé non technique **synthétise les enjeux et conclusions de l'étude d'impact.** Il permet de regrouper l'essentiel des enjeux pour une lecture rapide pour toutes personnes intéressées par le projet. L'étude d'impact étant un document technique complexe, ce résumé vise à mettre à disposition une grille de lecture du projet au grand public pour maîtriser l'essentiel tout en pouvant aller chercher les compléments voulus dans le dossier complet de l'étude d'impact soumis à une enquête publique.

Le résumé non technique est une **synthèse autonome de l'ensemble de l'étude d'impact**. Il reprend la trame du document et en présente l'ensemble des parties, en résumant les grandes lignes et les conclusions. Ce document peut donc être lu de manière indépendante. Toutefois, s'agissant d'un résumé, certains éléments peuvent nécessiter un renvoi à l'étude d'impact complète pour prendre en compte l'ensemble des détails de l'analyse.

*Le présent document est au format A3 paysage recto-verso*

# SOMMAIRE


1 PRÉAMBULE 4

1.1. CONTEXTE DU PROJET 5
1.1.1. Situation du projet et périmètre 5
1.1.2. Les acteurs du projet 6
1.2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 6
1.2.1. Évaluation environnementale 6
1.2.2. Justification du recours à une évaluation environnementale commune 6
1.2.3. Dossier loi sur l'eau 7
1.2.4. Dossier de demande de dérogation espèces protégées 7
1.2.5. Procédure d'enquête publique environnementale 7
1.2.6. Modification du PLU 7
1.3. AIRES D'ÉTUDE 8

2 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 9

2.1. CONTEXTE PHYSIQUE 10
Climat 10
Relief et topographie 10
Géologie 11
Hydrologie 11
Hydrologie et eaux souterraines 12
Risques naturels 12
Documents d'urbanisme et planification 13
Foncier 13
2.6. CONTEXTE HUMAIN 13
Contexte socio-économique 14
Habitat 14
Mobilités 15
Réseaux humides et secs 16
Energie et performances énergétiques des bâtiments 16
Risques technologiques et industriels 17
Nuisances sonores, air-santé et autres nuisances 17
Gestion des déchets 18
2.2. CONTEXTE PATRIMONIAL ET PAYSAGER 18
Paysage et patrimoine bâti et archéologique 18
Paysage et patrimoine naturel arboré 19
2.3. CONTEXTE NATUREL 19
Zone de protection et d'inventaire 19
Inventaires faune, flore et habitat 20
Zones humides 21
Patrimoine boisé 21
2.4. CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX 22
2.5. ÉVOLUTION PROBABLE EN L'ABSENCE DE PROJET 23

3 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET 32

3.1. POURQUOI RÉALISER CE PROJET 33
3.2. OBJECTIFS DU PROJET ET PHASAGE 33
3.3. COMPOSITION GÉNÉRALE ET PROGRAMMATION 35
3.4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU 36
3.4.1. Modification du PLU 36
3.4.2. Présentation des modifications apportées au règlement graphique 36
3.4.3. Présentation des modifications apportées au règlement écrit 40

4 INCIDENCES ET MESURES 43

4.1. LES EFFETS NÉGATIFS ET POSITIFS, DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS, À COURTS, MOYEN ET LONG TERME 44
4.2. QUELLES INCIDENCES CUMULÉES DU PROJET AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS 60
4.2.1. Définition des autres projets connus 60
4.2.2. Identification et description des projets connus 60

5 MÉTHODES UTILISÉES, DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET AUTEURS DE L'ÉTUDE 61

5.1. SOURCES DES DONNÉES UTILISÉES 62
5.2. PLAN DE L'ÉTUDE D'IMPACT COMMUNE 63
5.3. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES 63
5.4. AUTEURS DE L'ÉTUDE D'IMPACT 63

PARTIE 1

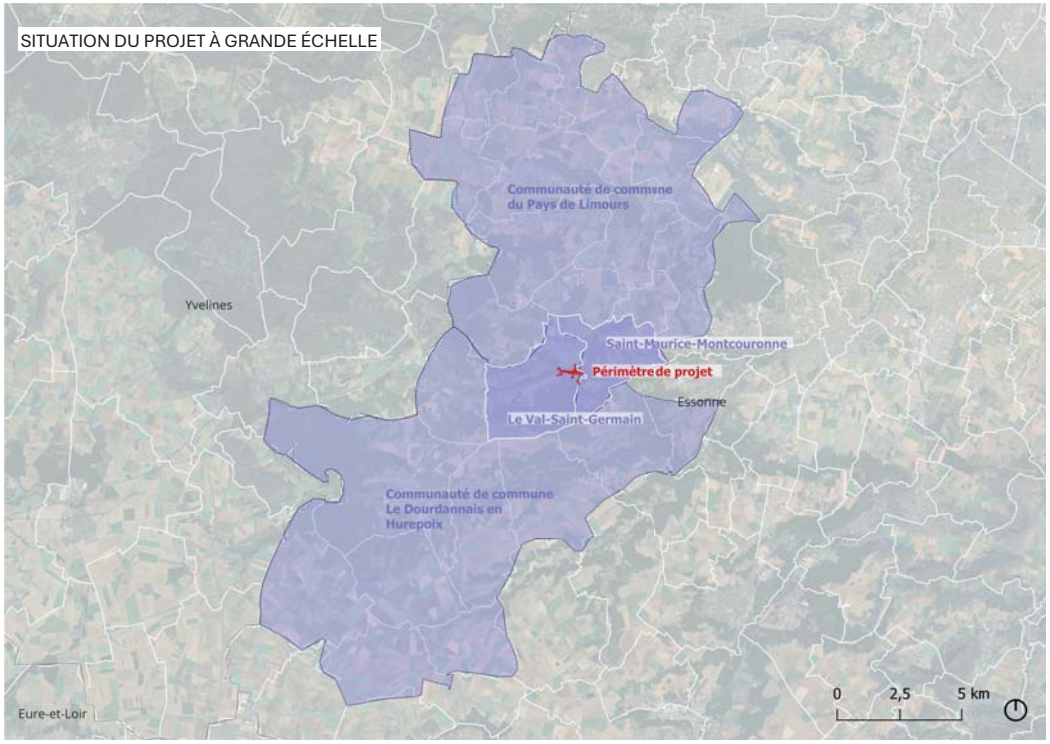
# 1 PRÉAMBULE

## 1.1. CONTEXTE DU PROJET

### 1.1.1. Situation du projet et périmètre

Le projet est localisé dans la région Île-de-France, dans le département de l'Essonne (91). **Le domaine du Château est partagé entre 2 communes, en grande partie Ouest sur la commune Le Val-Saint-Germain** de la communauté de commune Le Dourdannais en Hurepoix, et en plus petite partie Est sur la commune de St-Maurice-Montcouronne de la communauté de commune du Pays de Limours.

Le secteur de projet se situe **dans la vallée de la Rémarde** et est lui même traversé par ce cours d'eau, affluent d'Orge et en limite du grands bois du Marais. **Le site est majoritairement localisé en zone N du PLU et couvert par des espaces boisés classés (EBC).** Le secteur de projet se compose du château et ses communs, de ruines liées au château (ferme, auberge, pavillon...), ainsi qu'un large bassin en eau.

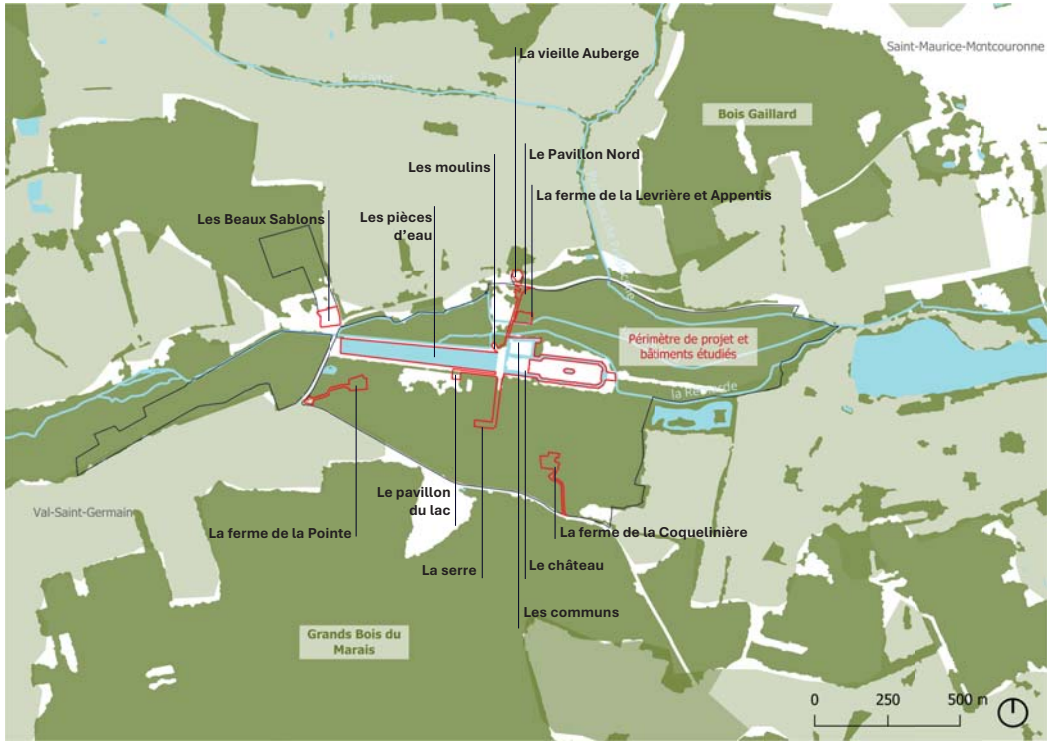



Carte de situation du projet, ALTO STEP, 2026

Le projet porte sur la réhabilitation du Château et son domaine en un établissement hôtelier et s'étend sur un **périmètre de 7,96 ha.**

### PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

Le **périmètre opérationnel du projet s'étend autour des bâtiments du domaine à rénover ou à réhabiliter** : le château et ses communs ; les moulins ; les cheminements ; la ferme de la Coquelinière ; la serre ; la ferme de la Pointe ; les pièces d'eau ; les Beaux-Sablons; la vieille auberge ; le pavillon d'entrée nord ; la Lévrière ; ainsi que les abords de chacun de ces lieux.




Périmètre de projet et alentours, ALTO STEP, 2026

En tout, ce sont **5 138, 64m² de surface de plancher qui sont créées**, dont 2 889,42m² pour les trois fermes, 254m² pour la grande Serre et 2 426,52m² pour les Beaux-Sablons. Aucune surface de plancher créée supplémentaire n'est attendue sur le château, ses communs, le moulin et le pavillon. **Le plan ci-après permet de détailler par secteur la programmation prévue.**

### 1.1.2. Les acteurs du projet

**Maîtrise d'ouvrage**



New co Sab 279

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ENVIRONNEMENT

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE

*Cadrage, pilotage et réalisation des études environnementales*

ALTO STEP

*Bureau d'étude Environnement*
*Réalise le dossier de cadrage préalable et l'étude d'impact du projet*

AC. PERROT F.RICHARD

PERROT & RICHARD ARCHITECTES

PCM

*Bureau d'étude Hydrologie et gestion des eaux pluviales*
*Réalise l'étude hydraulique du projet et le DLE, le cas échéant.*

écosphère

*Bureau d'étude Écologie et zones humides*
*Réalise les inventaires faune flore et l'étude de délimitation de la zone humide*

## 1.2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

### 1.2.1. Évaluation environnementale

Catégories de la nomenclature en annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement auxquelles est soumis le projet - Sources : Décret n°2023-1032 du 9 novembre 2023 en vigueur depuis le 12 novembre 2023

| CATÉGORIES DE PROJETS | PROJET SOUMIS À ÉTUDE D'IMPACT | PROJETS SOUMIS À EXAMEN AU CAS PAR CAS | SOUMISSION DU PROJET |
|---|---|---|---|
| 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha. | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000m$^2$. | **Le terrain d'assiette est de 7,96 ha.** |

Le projet est soumis à examen au **cas-par-cas par la rubrique 39.b**. Après demande d'examen au cas par cas et avis de la DRIEAT le 9 octobre 2025 (n°DRIEAT-SCDD-2025-175) au vu des caractéristiques naturelle et patrimoniale du secteur d'étude, **la DRIEAT soumet à étude d'impact le projet de restauration du Château et du domaine du Marais.**

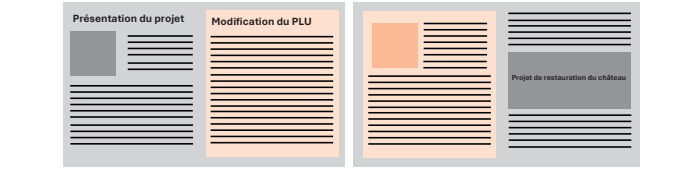
L'étude d'impact comporte les éléments suivants, en application du 2e du II de l'article L.122-3 et des caractéristiques du proejt et ces potentielles incidences sur l'environnement :

1. **Un résumé non technique** des informations ;
2. **Une description du projet**, y compris de sa localisation, ces caractéristiques physiques et opérationnelles, travaux, et estimation des émissions et nuisances ;
3. **Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement** et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet, et un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet ;
4. **Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet** : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ;
5. **Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement** ;
6. **Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement ;**
7. **Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage ;**
8. **Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour éviter** les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, **réduire** les effets n'ayant pu être évités **et compenser**, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.
9. Le cas échéant, les **modalités de suivi des mesures** d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;
10. **Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer** les incidences notables sur l'environnement ;
11. **Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études** ayant contribué à sa réalisation.

### 1.2.2. Justification du recours à une évaluation environnementale commune

Le projet de restauration du Château du Marais et de son domaine nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Val-Saint-Germain, notamment par l'adaptation du règlement graphique et écrit applicable au site de projet. La procédure de modification du PLU étant elle-même soumise à évaluation environnementale à la suite de la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), et le projet de restauration étant soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas de la DRIEAT, les conditions prévues par les articles L.122-13 du Code de l'environnement et R.104-38 du Code de l'urbanisme sont réunies pour mettre en œuvre **une procédure d'évaluation environnementale commune**. Ainsi, le présent dossier développe, pour chaque partie de l'étude d'impact, les éléments attendus en lien avec le projet de restauration du château

et du domaine du marais ainsi que les modifications du PLU sur le site de projet. Ces derniers sont présentés au fil de l'eau du dossier et se distinguent des éléments de projet grâce à un encart orange.




### 1.2.3. Dossier loi sur l'eau

L'étude hydraulique réalisée par le bureau d'étude PCM en 2026 a permis de confirmer que la réalisation du projet n'était **pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau concernant les pièces d'eau du Château.** Concernant la gestion des eaux pluviales, l'ensemble des ruissellements sont gérés dans les bassins existants, ainsi aucune incidence notable sur les milieux aquatiques n'est identifiée à ce stade dans le cadre de la réalisation du projet, justifiant la réalisation d'un dossier loi sur l'eau. Enfin, **les inventaires en cours sur les zones humides ne nous permettent pas de connaître actuellement la soumission du projet.** Ces éléments seront complétés, après réception de l'étude finalisée par Ecopshère, dans le cadre du mémoire en réponse et actualisation de l'étude d'impact au besoin. **Selon les conclusions de cette étude, un dossier loi sur l'eau sera réalisé si nécessaire.**

### 1.2.4. Dossier de demande de dérogation espèces protégées

**Ces demandes de dérogations peuvent se faire dans le cadre de projets d'aménagement,** mais aussi dans celui de demandes à caractère scientifique (capture, transport ou prélèvement de sujets ou d'échantillons à des fins de sauvetage ou d'inventaire, programmes de recherche, etc.).
Les dérogations sont généralement accordées aux porteurs de projets par les préfets de département, après avis du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN) ou du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN). Dans certains cas, elles sont accordées par le Ministre chargé de l'écologie et / ou le Ministre chargé des pêches maritimes.

Une **étude Faune Flore, Habitats 4 saisons est en cours par Ecosphère, et des mesures d'évitement et de réduction sont préalablement et continuellement intégrées au projet. Une demande de dérogation espèces protégées pourra être déposée si les impacts résiduels le nécessitent après application de la séquence ERC.**

### 1.2.5. Procédure d'enquête publique environnementale

**L'évaluation environnementale fera l'objet d'une enquête publique**, conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement.

### 1.2.6. Modification du PLU

**Identification du PLU**

| RENSEIGNEMENT GÉNÉRAUX | |
|---|---|
| **TYPE DE DOCUMENT CONCERNÉ (PLU, PLUI)** | Plan Local d'Urbanisme (PLU) |
| **INTITULÉ DU DOCUMENT** | PLU du VAL-SAINT-GERMAIN |
| **LE CAS ÉCHÉANT, LA DATE D'APPROBATION ET L'ADRESSE DU SITE INTERNET QUI PERMET DE PRENDRE CONNAISSANCE DU DOCUMENT** | La commune du Val-Saint-Germain est couverte par un Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée par délibération d u 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 (modification n°1 du PLU).<br><br>https://le-val-saint-germain.fr/plu/ |
| **TERRITOIRE (COMMUNE(S) OU EPCI) COUVERT PAR LE PLU** | Ville du Val-Saint-Germain (91 630) |
| **SECTEURS DU TERRITOIRE CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION** | Domaine du Marais et son château, en limite Est de la commune du Val-Saint-Germain |

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de restauration du château du Marais et de son domaine, une modification du PLU actuel du Val-Saint-Germain est nécessaire. La mise en œuvre du projet de restauration du château du marais et son domaine nécessite **d'apporter des évolutions au PLU actuel sur le règlement écrit et les documents graphiques** (plan de zonage). Les évolutions seront présentées plus en détail dans la *partie 3.6 Présentation et Justification de la modification du PLU*. **Elles portent uniquement sur les bâtiments et abords du périmètre de projet**.

Pour rappel, après l'avis de la décision au cas-par-cas n°013569/KK AAC PLU en date du 23 avril 2026 par la MRAe, la modification du PLU au droit du site de projet est soumise à évaluation environnementale au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Ainsi, dans le cadre de la modification du PLU, portant sur le site de projet (château du Marais et son domaine), la procédure choisie est une **évaluation environnementale commune** et la réalisation d'une **enquête publique unique** commune au projet et à la modification du PLU.

## 1.3. AIRES D'ÉTUDE

Les aires d'étude ont été définies de manière proportionnée aux caractéristiques du projet, à la sensibilité environnementale du site et à la nature des incidences potentielles identifiées. Leur délimitation repose notamment sur l'emprise du projet, les continuités écologiques et hydrauliques, les covisibilités paysagères et patrimoniales, ainsi que les interactions possibles avec les territoires environnants. Afin d'adapter l'analyse aux différents enjeux étudiés, trois niveaux de périmètres ont été retenus :

- une aire d'étude élargie, permettant d'appréhender le contexte territorial et les incidences indirectes ou cumulées ;
- une aire d'étude rapprochée, correspondant aux secteurs directement concernés par les investigations environnementales ;
- le périmètre opérationnel du projet, correspondant aux emprises mobilisées par les travaux et les évolutions du PLU associées.

Ces périmètres permettent de garantir une analyse cohérente et graduée des enjeux et incidences du projet sur l'environnement.

Trois échelles d'étude ont ainsi été identifiées afin d'analyser l'état actuel de l'environnement et de prendre en compte toutes les composantes territoriales :

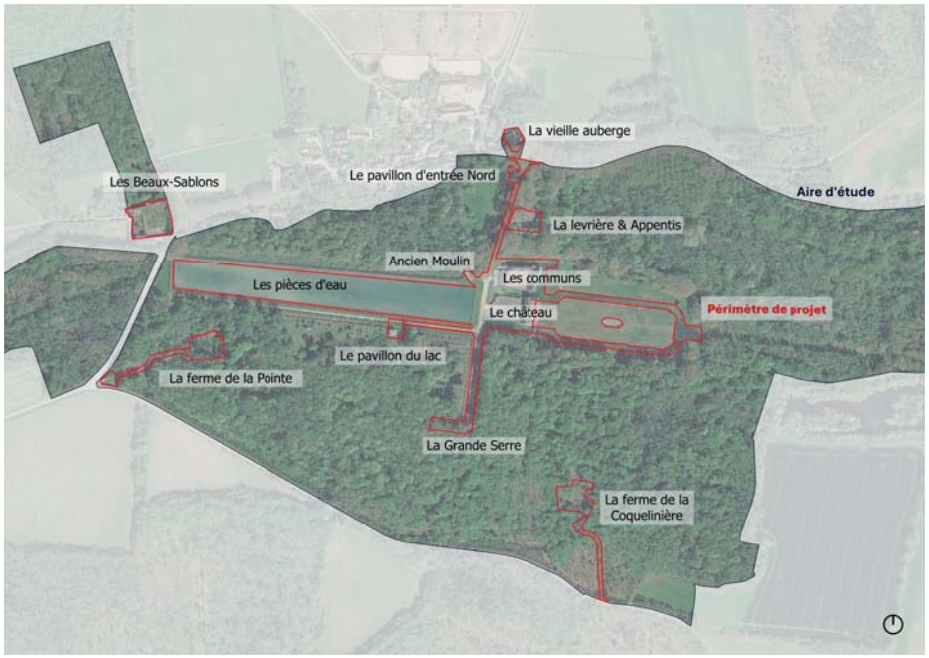
- **L'aire d'étude élargie, soit 5 km,** intégrant les grandes entités géographiques telles que la Rémarde, l'Orge, les Bois de Bajolet et du Marais, ainsi que les communes proches telles que Dourdan, Angervillieres ou Saint-Chéron. Ce périmètre concerne notamment les impacts cumulés aux projets d'aménagements connexes *(cf. Partie 4.5 Incidence cumulées)* ;
- **L'aire d'étude** qui correspond à un périmètre étendu autour du château du Marais et de ses annexes, sur lequel sont réalisés notamment les relevés écologiques et piézomètriques. Il s'étend sur environ 90 ha et intègre les environs boisés, la Rémarde, une partie du hameau l'Enclos du Beau Sablon, une part des cheminements et routes du domaine ;
- **Le périmètre de projet** correspondant au périmètre d'emprise nécessaire au projet, notamment en phase travaux. Il correspond à un périmètre élargi des emprises des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimitée dans le cadre du projet de réhabilitation et des secteurs faisant l'objet d'une déclassement d'EBC.




Aire d'étude, ALTO STEP, 2026




Aire d'étude élargie, ALTO STEP, 2026




Périmètre de projet, ALTO STEP, 2026

PARTIE 2

# 2 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 2.1. CONTEXTE PHYSIQUE

### CLIMAT — ENJEU FAIBLE

**Etat initial**

- Le site d'étude bénéficie d'un climat océanique : répartition régulière des précipitations dans l'année et faible écart entre les températures moyennes hivernales.
- Le secteur d'étude est sujet a des vents principaux du Sud-Ouest et Nord-Est relativement rapides (20 à 30km/h), potentiellement ralentis par la présence forte des sujets arborés.
- La commune est concernée par un ensoleillement faible.
- La commune de Val-Saint-Germain connaîtra en 2050 une évolution rapide des températures (+1,6°C), néanmoins elle reste parmi les communes où le réchauffement sera le plus limité.
- Le contexte boisé du site d'étude ainsi que la proximité immédiate avec des éléments favorables au rafraîchissement (cours d'eau, plan d'eau et forêt principalement) permettent d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

**Enjeux**

- Prise en compte du contexte climatique et de son évolution dans la conception et l'implantation des bâtiments et des espaces extérieurs, par le respect de la réglementation en vigueur et des normes constructives.
- Maintien des îlots de fraîcheur du site.

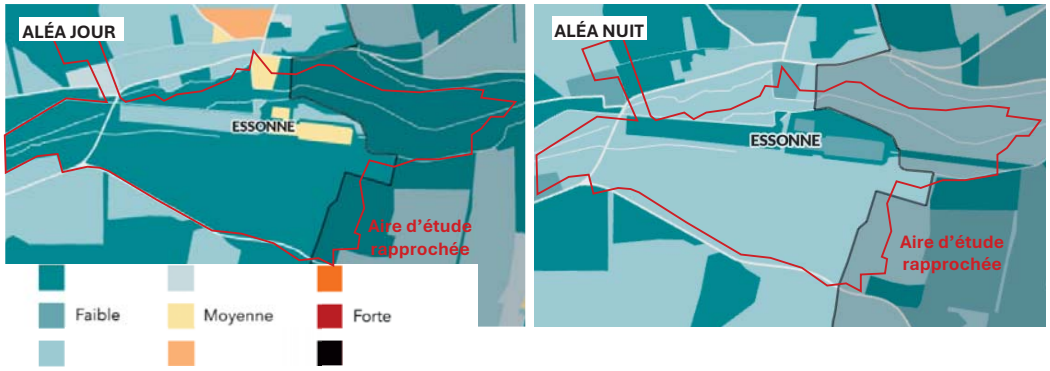
### RELIEF ET TOPOGRAPHIE — ENJEU FAIBLE

**Etat initial**

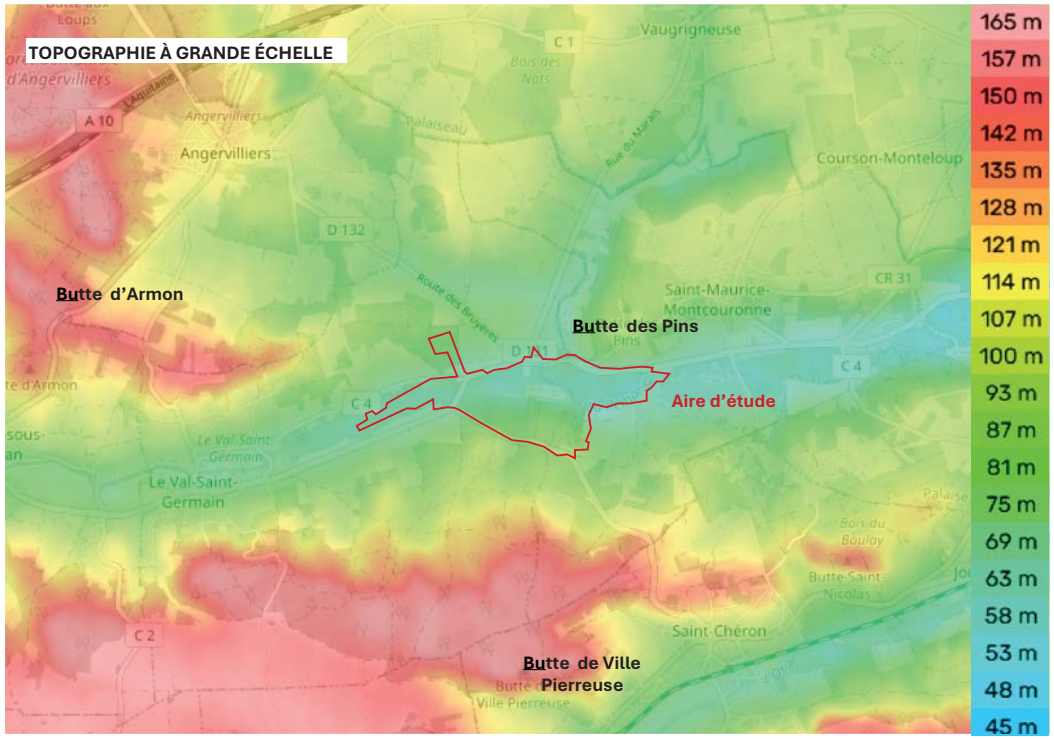
- A l'échelle du secteur d'étude les altitudes varient entre 59,9mNGF et 70mNGF, descendantes vers le sud. Elles sont plus marquées en limite de secteur du fait de la proximité avec les buttes de Ville Pierreuse (160mNGF), d'Armon (150mNGF), des Pins (98mNGF).
- Les pentes varient au sein du secteur d'étude entre 0 et 28 degrés. Elles sont plus importantes aux abords de la vallée.

**Enjeux**

- Prise en compte de la topographie dans les aménagements.




Vulnérabilité aux ICU, Carte «Chaleur en Ville» Institut Paris Région, 2023




Carte topographique sur le périmètre élargi, TopographicMap, traitement ALTOSTEP 2026

## GÉOLOGIE — ENJEU FAIBLE

**Etat initial**

- Le site d'étude se situe principalement dans le lit majeur de la Rémarde, le sol est donc constitué d'alluvions modernes, et plus au Sud du domaine, de sables argileux de Loecère.
- Le secteur d'étude n'accueille aucun site potentiellement pollué ou anciennement pollué.

**Enjeux**

- Approfondissmeent des conaissances sur les sols et sous-sols par la réalisation d'une étude géotechnique dédiée.
- Prise en compte des caractétistiques géologiques et géotechniques du site dans les aménagements futurs (fondations).

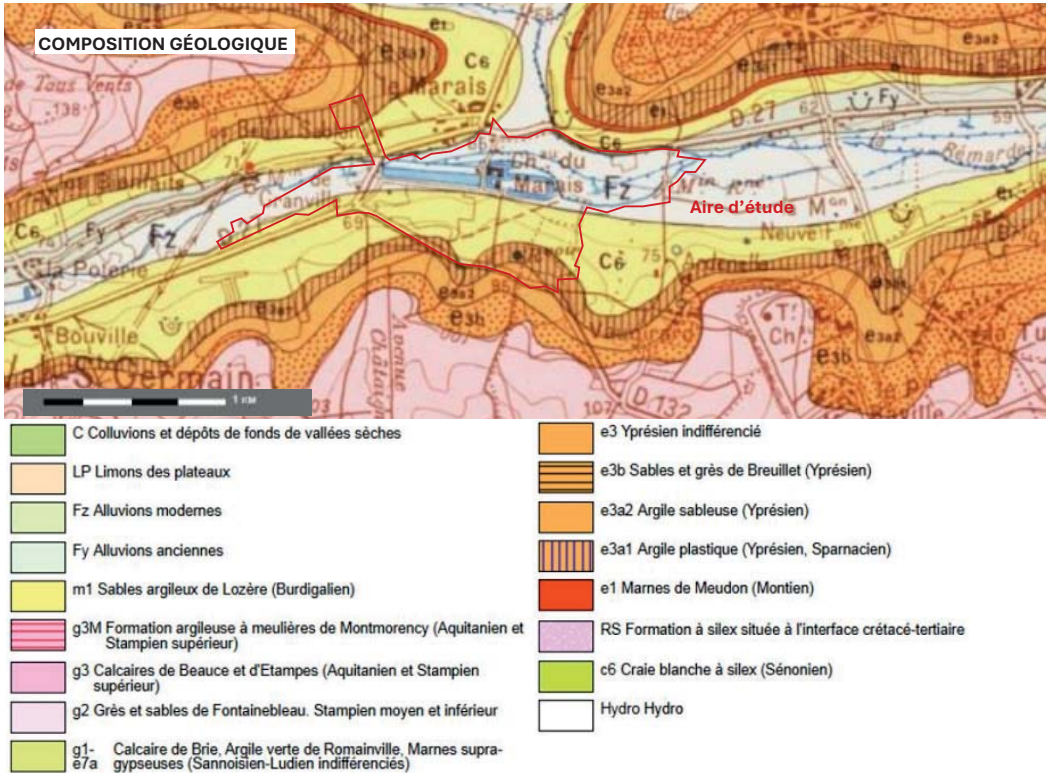
## HYDROLOGIE — ENJEU FORT

**Etat initial**

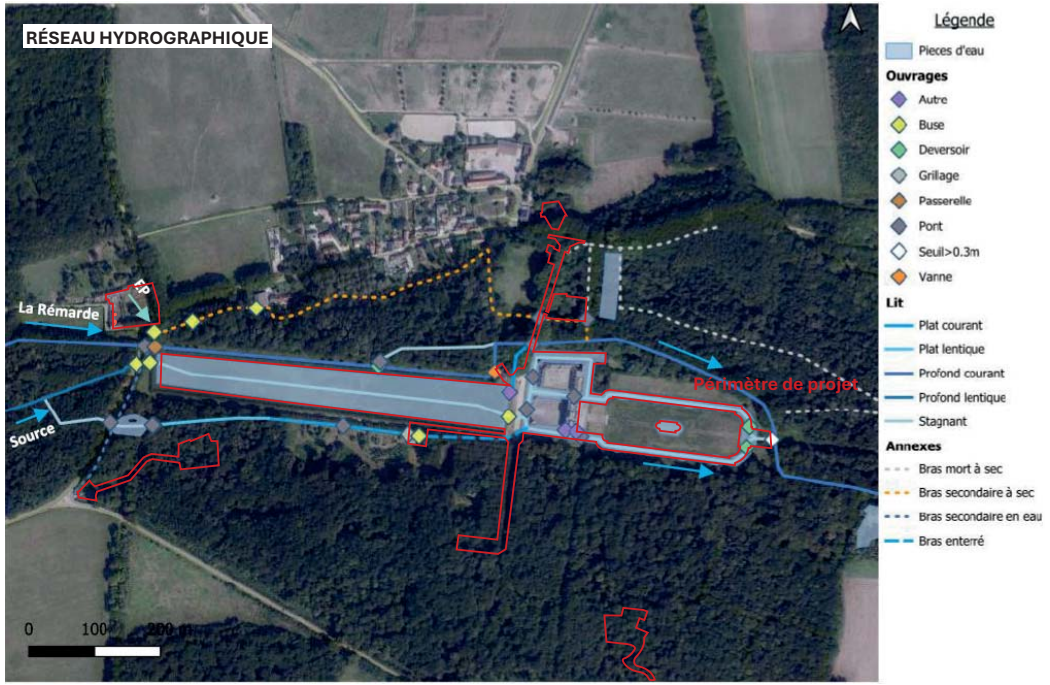
- Le secteur d'étude est compris dans l'Unité Hydrographique de l'Orge et est traversé par la Rémarde, cours d'eau longeant le périmètre de projet, et s'écoulant d'Ouest en Est pour se jeter dans l'Orge à Arpajon.
- Le secteur d'étude se trouve à proximité de différents plans d'eau, mares et marais et compte lui-même des pièces d'eau et un grand bassin prenant source (Fontaine Moreau, appartenant à la propriété de NewCo Sab 279) dans les bois et les eaux pluviales.
- Les pièces d'eaux et douves du domaine sont fortement envasées (près de 15 000m³). Des dépassements ponctuels des seuils de référence des sédiments en plomb et zinc ont été relevées.

**Enjeux**

- Prise en compte du réseau hydrographique dans le projet.
- Prise en compte des objectifs de préservation et d'amélioration de la qualité des eaux dans le projet.
- Poursuite des investigations de la qualité des sédiments sur l'ensemble des paramètres HAP et réalisation de tests de lixiviation.




Carte géologique n°256 (Dourdan), Infoterre BRGM




Réseau hydrographique du secteur d'étude, Étude du fonctionnement hydraulique du château du Marais à Le Val-Saint-Germain, PCM, 2026

## HYDROLOGIE ET EAUX SOUTERRAINES — ENJEU FORT

**Etat initial**

- Le secteur d'étude se trouve concerné par plusieurs nappes aquifères affleurante et poreuses. La première nappe phréatique générale attendue au droit du site est celle des Alluvions quaternaires en relation avec les rivières de la Remarde et la Précedelle. Elle devrait se situer en périodes normales à faibles profondeur. Des infiltrations et circulations d'eaux anarchiques sont susceptibles de se produire au sein des horizons superficiels, notamment en périodes pluvieuses.
- Le secteur se situe en zone potentiellement sujette aux inondations de caves et aux débordements de nappe.
- Les premiers relevés issus du suivi piézométrique par SAGA, du 4 mars 2026, ont permis d'identifier la présence d'une nappe souterraine proche de la surface, entre 0,64 mTN et 1,55 m/TN). Un suivi sur 12 mois est en cours.

**Enjeux**

- Caractérisation de la nappe, ses dynamiques annuelles et la qualité des eaux.
- Le château et les dépendances (hormis le pavillon Nord) ne comportent pas de caves ou autres locaux souterrains.
- Prise en compte des enjeux liés à la nappe affleurante au sein du projet (restauration des pièces d'eau, terrassements, fondations, géothermie, prélèvements) et risques d'inondation par remontée de nappe.

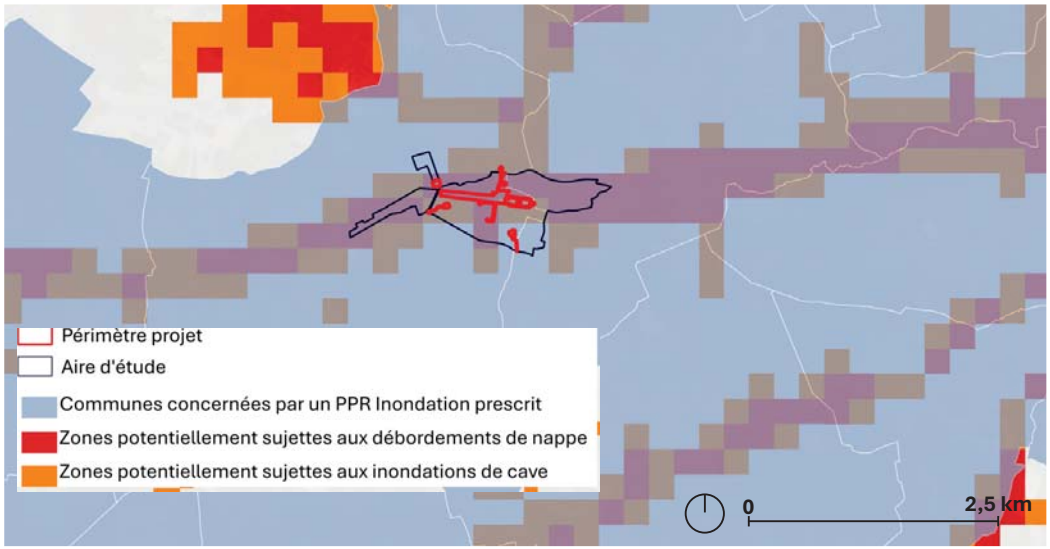
## RISQUES NATURELS — ENJEU FORT

**Etat initial**

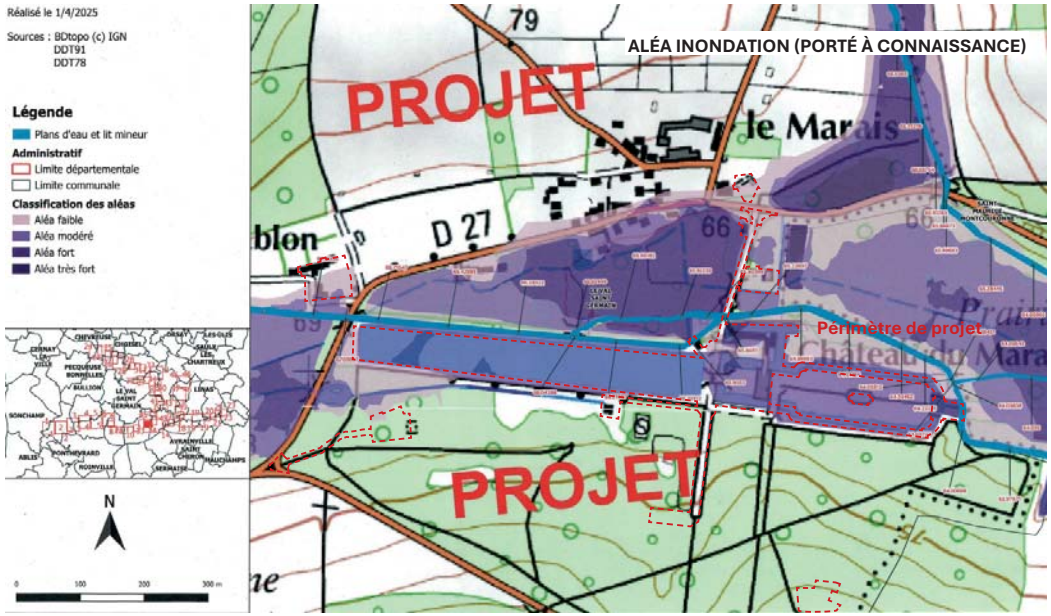
- Un PPRI est en cours d'élaboration, toutefois, le secteur de projet est concerné par un Porté à connaissance (PAC) le caractérisant en aléa inondation faible à fort. Les modélisations des zones inondées pour différentes période de retour de crue (2 à 50ans) sont cohérentes avec la carte du PAC. Seuls 2 bâtiments sont considérés comme hors d'eau en cas de crue (le château et l'enclos).
- Le secteur est soumis à un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à fort.

**Enjeux**

- Prise en compte du risque d'inondation (crue de cours d'eau) dans la conception du projet et notamment des lieux d'usages.
- Prise en compte de l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles pour les fondations.




Zones potentiellement sujettes aux inondations par remontée de nappe et inondation de cave, Géorisques, Traitement ALTO STEP 2026




Extrait du porté à Connaissance sur l'aléa inondation de la Rémarde et de ses affluents, DDT Essonne et Yvelines, 2024

## 2.6. CONTEXTE HUMAIN

| DOCUMENTS D' URBANISME ET PLANIFICATION | ENJEU FORT |
|---|---|

**Etat initial**

- Le site se trouve dans une commune rurale du SDRIF-e considérée comme des piliers de la résilience régionale. Il s'agit notamment de préserver une diversité de milieux naturels, agricoles et d'espaces de «loisirs» dont le château du Marais.
- Le projet se développe dans la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix, porteur d'un projet de territoire où la poursuite et la diversification de la stratégie touristique, ainsi que la préservation des milieux naturels et humides sont des priorités.
- Le Val-Saint-Germain est concerné par un PLU approuvé en 2018 et modifié en 2022. Le site de projet est entièrement compris en zone N et pour grande partie concerné par un classement en EBC. Il est concerné par 3 servitudes d'utilités publiques AC1 - servitude de protection de monuments historiques, AC2 - servitude de protection de sites pittoresques et A4 - servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux. Il est également concerné par une prescription urbaine liée à un Bâti Ancien à Protéger au droit du clos des Beaux Sablons.
- Le PLU de Val-Saint-Germain fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet sur le château du Marais au titre de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, permettant de rendre compatible le projet avec le PLU. Cette MECDU fait l'objet d'une évaluation environnementale, objet du présent dossier.

**Enjeux**

- Respect des orientations du SDRIF-e pour la préservation et valorisation des milieux naturels et de loisirs.
- Inscription du projet dans la poursuite et diversification de l'offre touristique de la communauté de communes tout en préservant et mettant en valeur le patrimoine naturel.
- Respect des servitudes d'utilité publique dans le cadre de la restauration du château et de son parc.
- Déclaration de projet pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet.

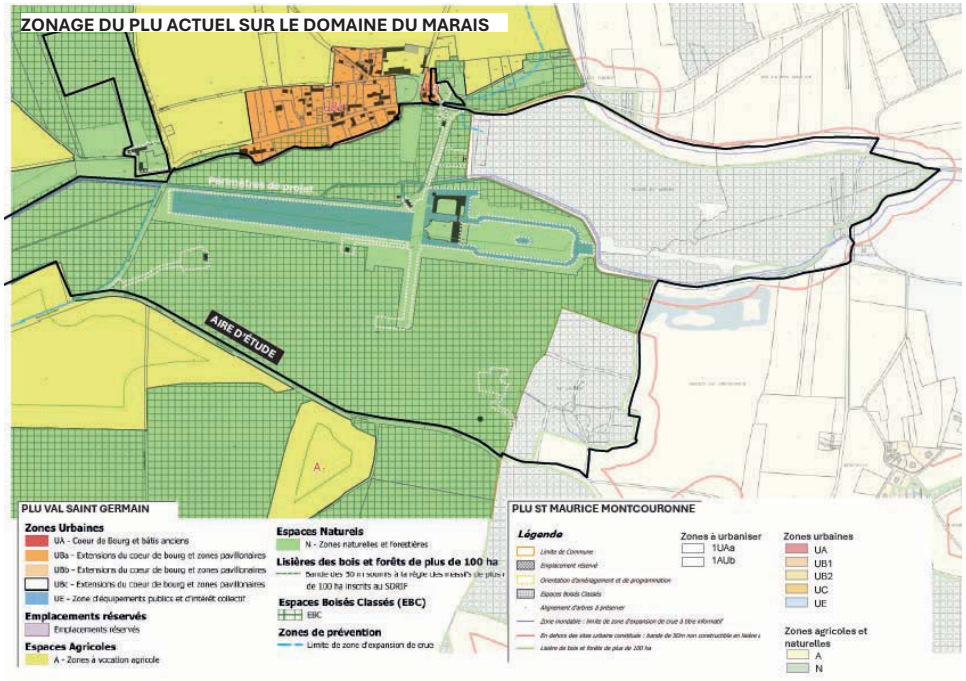
| FONCIER | ENJEU NUL |
|---|---|

**Etat initial**

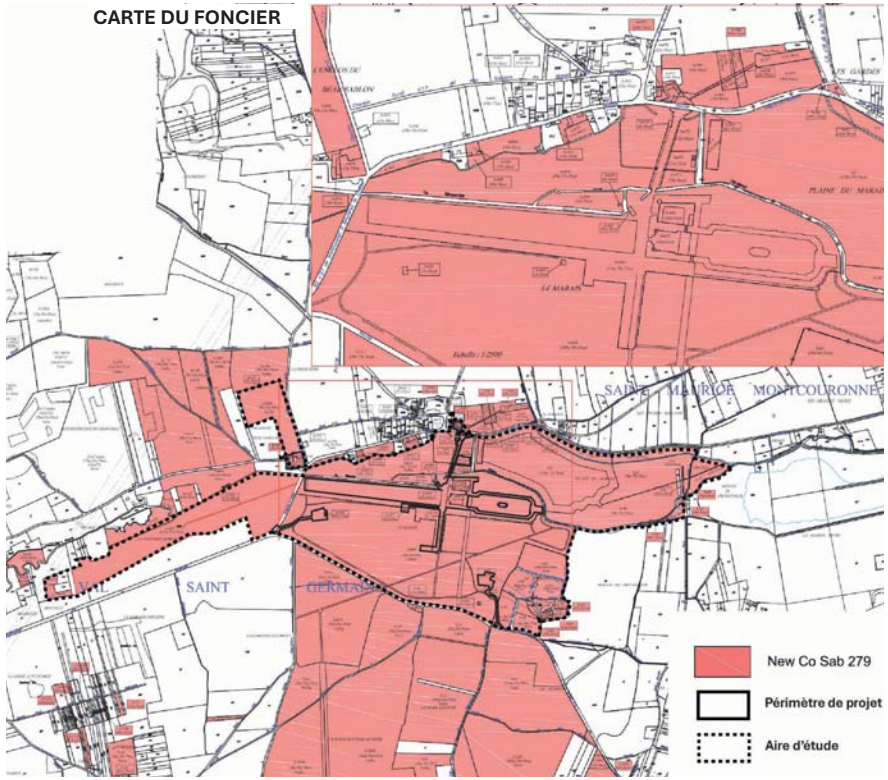
- L'ensemble des parcelles du projet appartient à la société New Co Sab, porteur du projet.

**Enjeux**

- Aucun enjeu notable.




Extrait du règlement graphique au droit du site de projet, PLU Val-Saint-Germain, 2018 et PLU Saint-Maurice-Montcouronne, 2022




Extrait du plan parcelltaire NEW CO SAB, Cabinet Blondeau, 05.2023

## CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE — ENJEU NUL

**Etat initial**

- Une population de 1550 habitants dont le solde est positif entre 2016 et 2022.
- Une tendance au vieillissement liée au glissement des tranches d'âges intermédiaires vers les plus âgées.
- Une population constituée majoritairement de retraités, cadres et professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires.
- Les revenus à Val-Saint-Germain sont supérieurs à ceux de la CCDH et sont de l'ordre de 31 820€ par unité de consommation (UC) en 2022.

**Enjeux**

- Absence d'enjeu notable, le site étant un domaine historique constitué d'un château et de ses dépendances n'ayant pas vocation à accueillir de manière significative de nouveaux résidents.

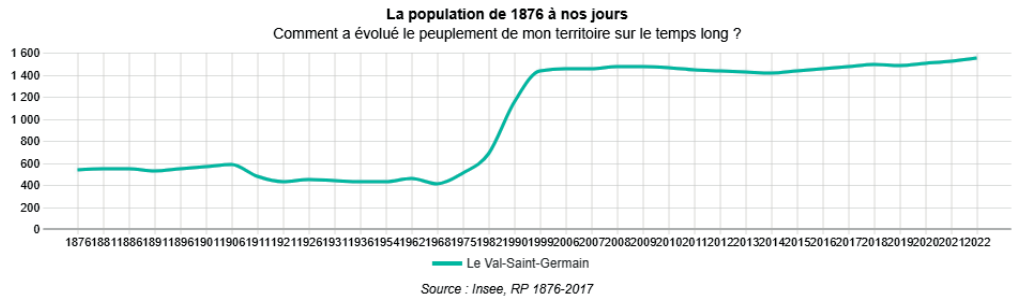
## HABITAT — ENJEU NUL

**Etat initial**

- Un parc monotypé essentiellement constitué par un habitat individuel de grande taille occupé par des propriétaires.
- Une parc familial, peu adapté aux évolutions des ménages (décohabitation, desserrement des ménages).
- Un parc de logement ancien.

**Enjeux**

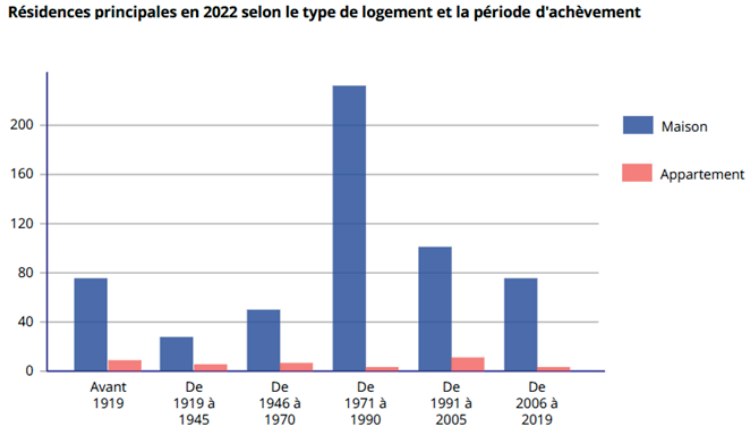
- Absence d'enjeu notable, le site étant un domaine historique constitué d'un château et de ses dépendances n'ayant pas vocation résidentielle.




Évolution de la population entre 1876 et 2022, RP INSEE, Observatoire des territoires, 2026




Catégories socio-professionnelles des actifs entre 15-64 ans, RP2022, INSEE




Évolution du nombre de logements par catégories entre 1968 et 2019, RP INSEE

## ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES — ENJEU MODÉRÉ

**Etat initial**

- L'offre d'équipements publics à Val-Saint-Germain est importante vis-à-vis de son statut de commune rurale avec la présence d'un groupe scolaire, d'une crèche et d'une médiathèque.
- L'offre associative y est bien développée (12 associations).
- L'offre de loisir est importante sur le territoire du Dourdannais en Hurepoix (tourisme patrimonial et tourisme vert). La commune du Val-Saint-Germain, notamment grâce au château du Marais, possède des équipements de loisirs (centre équestres, itinéraires de randonnées) permettant le confortement de l'offre touristique.

**Enjeux pour le projet**

- Confortement de l'offre de loisir et touristique via la rénovation du château du Marais et de ses dépendances.

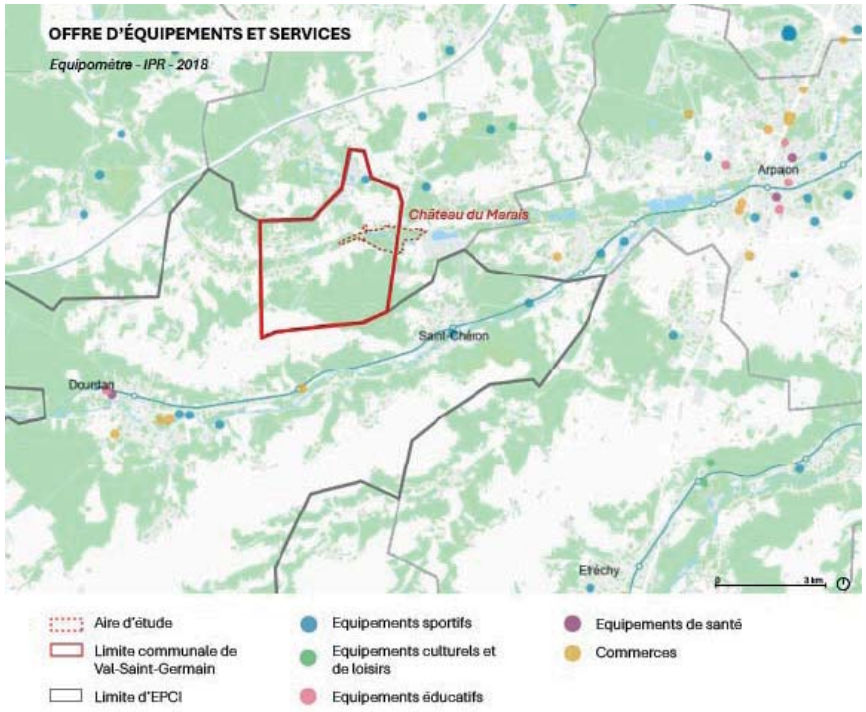
## MOBILITÉS — ENJEU FAIBLE

**Etat initial**

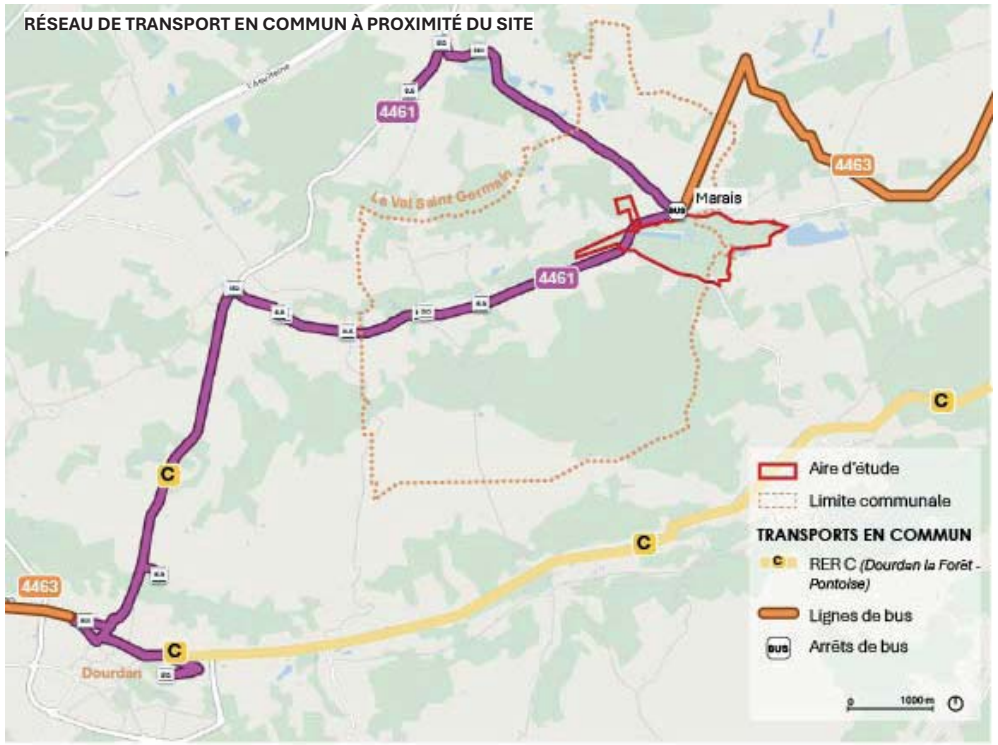
- L'usage de la voiture est prépondérant (89% de déplacements domiciles-travail en voiture) et facilité par les grands axes routiers qui traversent la commune (RD132, RD131, RD27 et R116).
- Deux lignes de bus desservent la commune (4463 et 4461) dont un arrêt est situé à l'entrée du château du Marais.
- Le réseau de bus de la commune ne permet pas de répondre aux besoins des usagers des transports en commun.
- La proximité de trois gares RER C, accessible en bus et en voiture, permet de rejoindre Paris et d'autres communes franciliennes.
- Le réseau cyclable est peu développé sur l'intercommunalité et se concentre sur l'axe Dourdan - Saint-Chéron, particulièrement sur la commune. Le domaine du Marais ne dispose d'aucun accès cyclable sécurisé (bande ou piste cyclable).

**Enjeux**

- Offre de stationnement interne au domaine du marais et proportionnée aux besoins afin d'éviter le stationnement sur l'espace public.




Carte de l'offre culturelle et touristique à proximité du secteur d'étude, Cartoviz, Institut Paris Région, 2012, Traitement ALTO STEP




Réseau de transport en commun à proximité du château du Marais, ALTO STEP d'après RATP, 02.2026

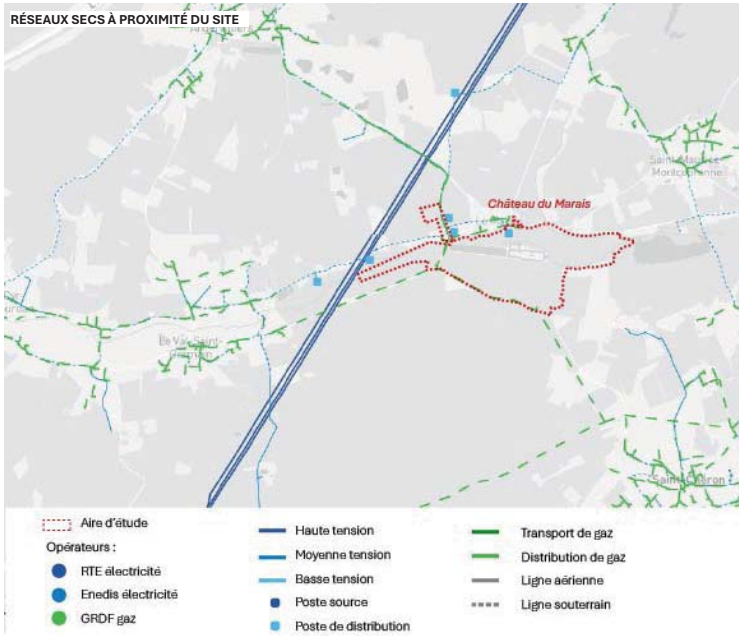
## RESEAUX HUMIDES ET SECS — ENJEU FORT

**Etat initial**

- La connaissance sur les réseaux secs et humides est a approfondir, du fait du manque d'archives sur les aménagements réalisés et des activités ayant pris place dans le domaine au fil des siècles.
- Le réseau gaz du château est géré par GRDF.
- Le réseau électrique du château, géré par Enedis, a été rénové en 1962 lors d'une opération de rénovation du bâtiment.
- Le domaine dispose toutefois d'un réseau de drainage et d'évacuation d'eaux pluviales propre, non raccordé au réseau du concessionnaire (Syndicat de l'Orge) et dont les exutoires sont les pièces d'eau du château (douves).
- Le domaine du Marais dispose d'un réseau d'assainissement en séparatif.
- Le réseau d'eau potable est un réseau public géré par Eau Ouest Essonne.

**Enjeux**

- Réalisation d'un diagnostic des réseaux secs et humides pour en améliorer la connaissance (en cours par le bureau d'étude en hydrologie PCM).
- Mise aux normes de l'ensemble des réseaux.
- Restauration des douves, de la pièce d'eau principale et des structures de régulation composant les infrastructures hydrographiques.
- Remplacement du système d'évacuation des eaux pluviales et mise en place d'un réseau drainant, raccordé aux regards d'eaux pluviales.




Réseau de gaz et d'électricité à proximité du site de projet, Agence ORE, 2026

## ENERGIE ET PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BÂTIMENTS — ENJEU FORT

**Etat initial**

- Actuellement, les bâtiments principaux (château et communs) sont chauffés par des chaudières au fuel.
- Il a été mis en évidence un potentiel de géo-énergie dans le cadre de la GMI (sur nappe ou sur sonde) qui reste à déterminer suite à un dérisquage.

**Enjeux**

- Réalisation d'un dérisquage : mesures de piézométrie et d'un forage d'essai au droit du site pour rendre possible l'installation géothermique sur nappe.
- Limitation de l'aléa inondation, notamment lors des opérations de réinjection dans la nappe de l'eau pompée depuis cette même nappe.
- Réhabilitation thermique des bâtiments dans le cadre du projet pour limiter les pertes énergétiques et les besoins de chauffage. Une étude de faisabilité technique en géothermie sera menée pour répondre efficacement aux besoins thermiques, tout en s'adaptant aux ressources potentielles du site.

## RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS — ENJEU FAIBLE

**Etat initial**

- La commune n'est pas concernée par un PPRT.
- Aucun site ICPE n'est situé dans l'emprise du projet, toutefois pas moins de 6 sites ICPE sont situés à moins de 5 km. Les sites les plus proche s ne sont pas SEVESO, seul un site, situé à 3km au Sud-est SEVESO seuil haut (FUJIFILM).
- Une canalisation de transport de gaz naturel, exploitée par GRTgaz, est présente en limite Sud du domaine du Marais.

**Enjeux**

- Prise en compte de la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel lors des travaux.

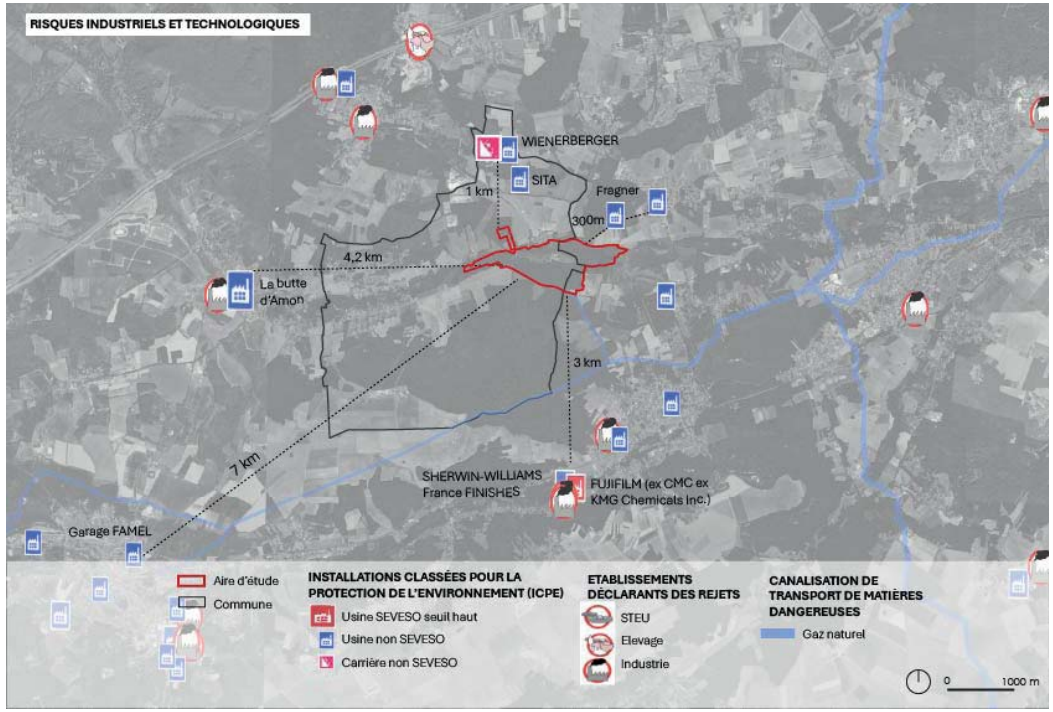
## NUISANCES SONORES, AIR-SANTE ET AUTRES NUISANCES — ENJEU FAIBLE

**Etat initial**

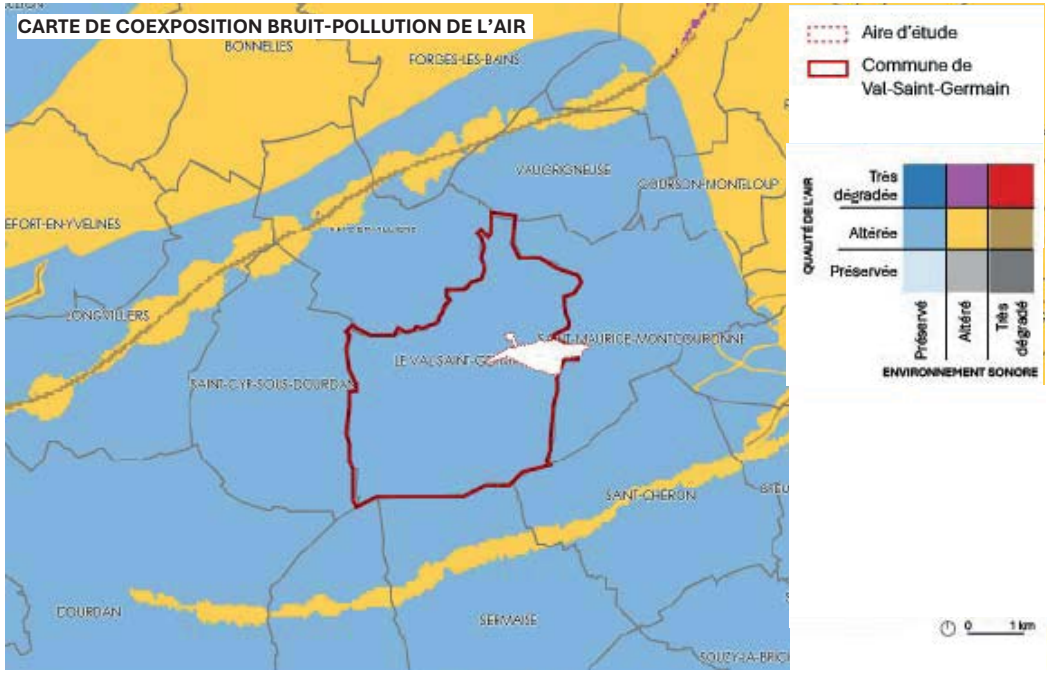
- Les communes de Val-Saint-Germain et Saint-Maurice-Montcouronne, et a fortiori le site de projet, ne sont concernés ni par un PEB ni par des zones de dépassement de bruit identifiées dans le PPBE de l'Essonne.
- Le site bénéficie d'une ambiance sonore calme du fait de ses caractéristiques intrinsèques.
- La qualité de l'air au droit du site est relativement bonne et est en nette amélioration depuis 2021. Seules les particules fines ($PM_{2,5}$) dépassent sensiblement l'objectif de l'OMS (7µg/m³ pour 5µg/m³) mais respectent le seuil réglementaire de 25 µg/m³.
- Les principales sources de pollutions sur la communauté de communes sont le transport routier, le secteur résidentiel et l'agriculture. Toutefois, les pollutions se diffusant, la problématique est davantage à traiter à l'échelle territoriale qu'à celle du secteur d'étude, ce dernier étant tributaire des activités, moyens de transports et produits agro-industriels utilisés.
- Absence de nuisances visuelles.

**Enjeux**

- Conservation d'une ambiance sonore apaisée sur le secteur de projet.




Cartographie des principaux risques industriels et technologiques autour du projet, ALTO STEP d'après Géorisques, 2026




Coexposition air-bruit sur la commune de Val-Saint-Germain, Bruitparif, 2024 sur les données de 2022

| GESTION DES DECHETS | ENJEU NUL |
|---|---|

**Etat initial**

- La commune de Val-Saint-Germain fait partie du territoire du Syndicat pour l'Innovation, le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et Ordures Ménagères (SYSBOM) assurant la collecte en porte-à-porte des déchets ménagers et recyclables, ainsi que la collecte des bornes d'apports volontaires pour le verre.
- Le domaine du Marais, propriété privée actuellement fermée et inhabitée, ne produit pas de déchets.

**Enjeux**

- Absence d'enjeu notable pour le projet.

## 2.2. CONTEXTE PATRIMONIAL ET PAYSAGER

| PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI ET ARCHEOLOGIQUE | ENJEU FORT |
|---|---|

**Etat initial**

- Le paysage bâti est marqué par la présence des édifices (château et communs) présentant des états de conservations divers, des jardins créés et modifiés par l'homme au cours des siècles et des pièces d'eau englobant les édifices principaux.
- Le paysage bâti s'est transformé au cours des époques, des propriétaires du domaine et de leurs envies et des divers intervenants (architectes, paysagistes, jardiniers, etc.) plus ou moins de renoms. Les archives permettent de retracer de manière relativement précise les paysages du domaine depuis le 14e siècle.
- Le château, les communs et les édifices partiellement ruinés du parc sont classés au titre des Monuments Historiques depuis 1965.
- L'arrêté n°2025-497 de la DRAC Île-de-France prescrit la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive du fait de la mention d'un manoir décrit en 1397 et inconnu des services régionaux ; ainsi que de la présence de différents édifices pré-existants disparus.

**Enjeux**

- Préservation du patrimoine bâti et respect des servitudes relatives au classement monument historique.
- Respect de la prescription urbaine «Bâti Ancien à Protéger» visant la mise en valeur et protection du moulin.
- Mise en valeur des éléments patrimoniaux et prise en compte de leur état sanitaire pour une rénovation adaptée.
- Prise en compte des conclusions des fouilles archéologiques menées par la DRAC pour la non-atteinte de potentiels vestiges archéologiques.
- Prise en compte de l'avis de l'ABF et des services de la DRAC au titre des Monuments Historiques.













Composantes du paysage bâti du domaine du Marais- Sources : Rapport photographique, Perrot & Richard Architectes, juillet 2025

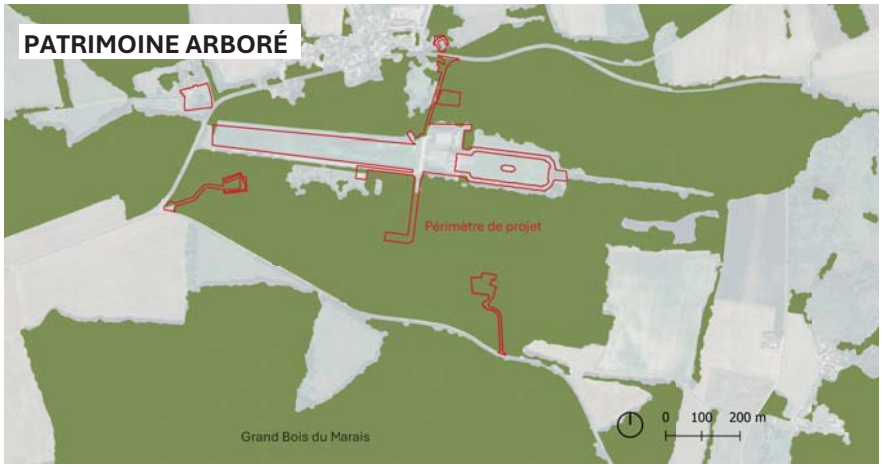
| PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL ARBORE | ENJEU FORT |
|---|---|

**Etat initial**

- Le domaine du marais se trouve au sein des grands paysages de la Vallée de la Rémarde et de l'Orge. Cette unité paysagère est l'une des plus boisées de l'Essonne, elle est marquée par une alternance de coteaux, buttes et talwegs façonnés par les affluents. En ce sens, le périmètre de projet situé aux abords de la Rémarde en fond de vallon, se trouve encadré par ces coteaux boisés et agricoles.
- La Vallée de la Rémarde est de l'Orge, dans lequel se trouve le domaine du marais, est un site inscrit.
- Les éléments de paysages les plus proches du château et ses communs sont les jardins et pièces d'eau (jardin à la française, miroir d'eau, bassins, douves, potager, etc). Parmi ces élément de paysage, celui ayant été le moins transformé au cours des époques est celui de l'eau. Le circuit des eaux, visible et souterrain, structure les jardins.
- L'aspect et la configuration du parc, du parc boisé et des jardins ont fortement évolué au fil des époques, au grès de travaux d'embellissement constants aux XVIIIe et XIXe siècles. Ces jardins ont évolué sous l'influence de nombreux propriétaires et de leurs architectes, jardiniers et paysagistes. Moins entretenus dans la seconde moitié du XX$^{eme}$ siècle, ils témoignent d'un passé de jardin à la française à travers les lignes géométriques et les symétries encore perceptibles, ainsi que par les vestiges du jardin à l'anglaise présents autour des pièces d'eau et du parterre de Duchêne.
- Le Grand Bois du Marais, dans lequel s'inscrit le périmètre de projet, et la gestion du parc permet l'actuelle densité d'arbre sur l'aire d'étude et aux abords des bâtisses (feuillus, futaies, peupleraie et taillis).
- Le patrimoine arboré sur le périmètre prend diverses formes : forêt spontanées au plus proche des constructions hors château, plantations ornementales des parcs et peupleraies, et alignement d'arbre le long des chemins structurants.

**Enjeux**

- Préservation du patrimoine naturel et respect des servitudes relatives à la protection des sites pittoresque de la Vallée de la Rémarde et aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux
- Prise en compte de l'avis de l'ABF (arrêtés ministériels du 16/12/1972 et 11/09/1974) formulé sur le site inscrit de la Vallée de la Rémarde et de l'Orge.
- Conservation, restauration et mise en valeur des jardins à la française et pièces d'eau.
- Préservation et renforcement de la richesse du patrimoine arboré.
- Prise en compte du Plan Simple de Gestion dans l'entretien du boisement.




Patrimoine arboré - Sources : ALTO STEP, 2026

## 2.3. CONTEXTE NATUREL

### 2.3.1. Zones d'inventaire et de protection

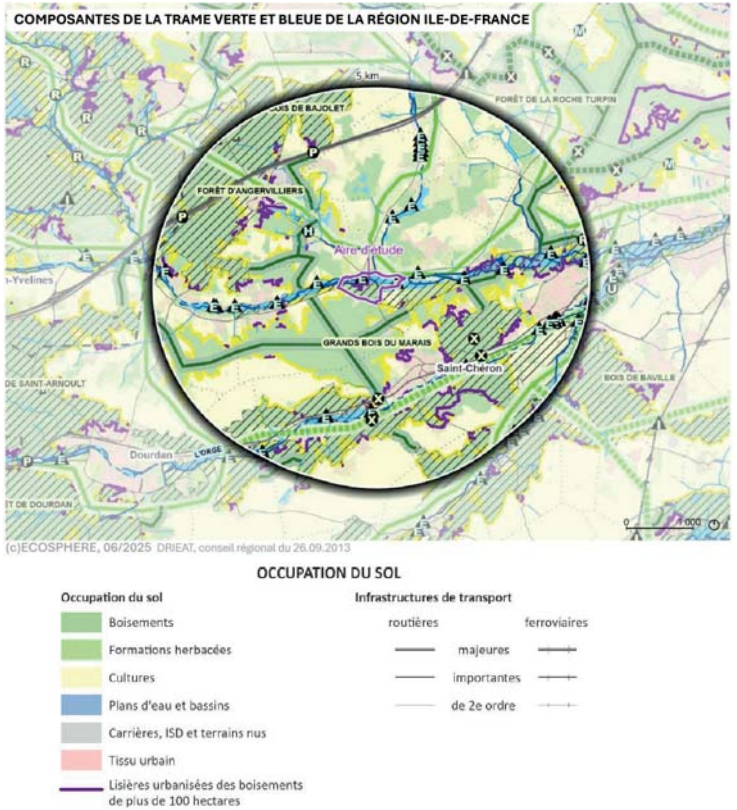
| ZONE DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE | ENJEU MODÉRÉ |
|---|---|

**Etat initial**

- L'entièreté du domaine du Château du Marais est concerné par une ZNIEFF de type II : Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents (110001599), étant un réservoir de biodiversité (SCRE IdF).
- Le domaine n'est pas concerné par d'autres zonages réglementaires : Natura 2000, Arrêté de protection Biotope, Réserve naturelle, ...
- L'aire d'étude s'inscrit dans un secteur sensiblement écologiquement, majoritairement boisé et inscrit dans un continuum de la sous-trame bleue, où les liens fonctionnels sont importants.

**Enjeux**

- Prise en compte des caractéristiques de la ZNIEFF dans le projet du domaine du Marais.
- Respect, renforcement voire création de corridors écologiques fonctionnels.




Ecosphere, 06/2025 DRIEAT, conseil régional du 29.09.2013

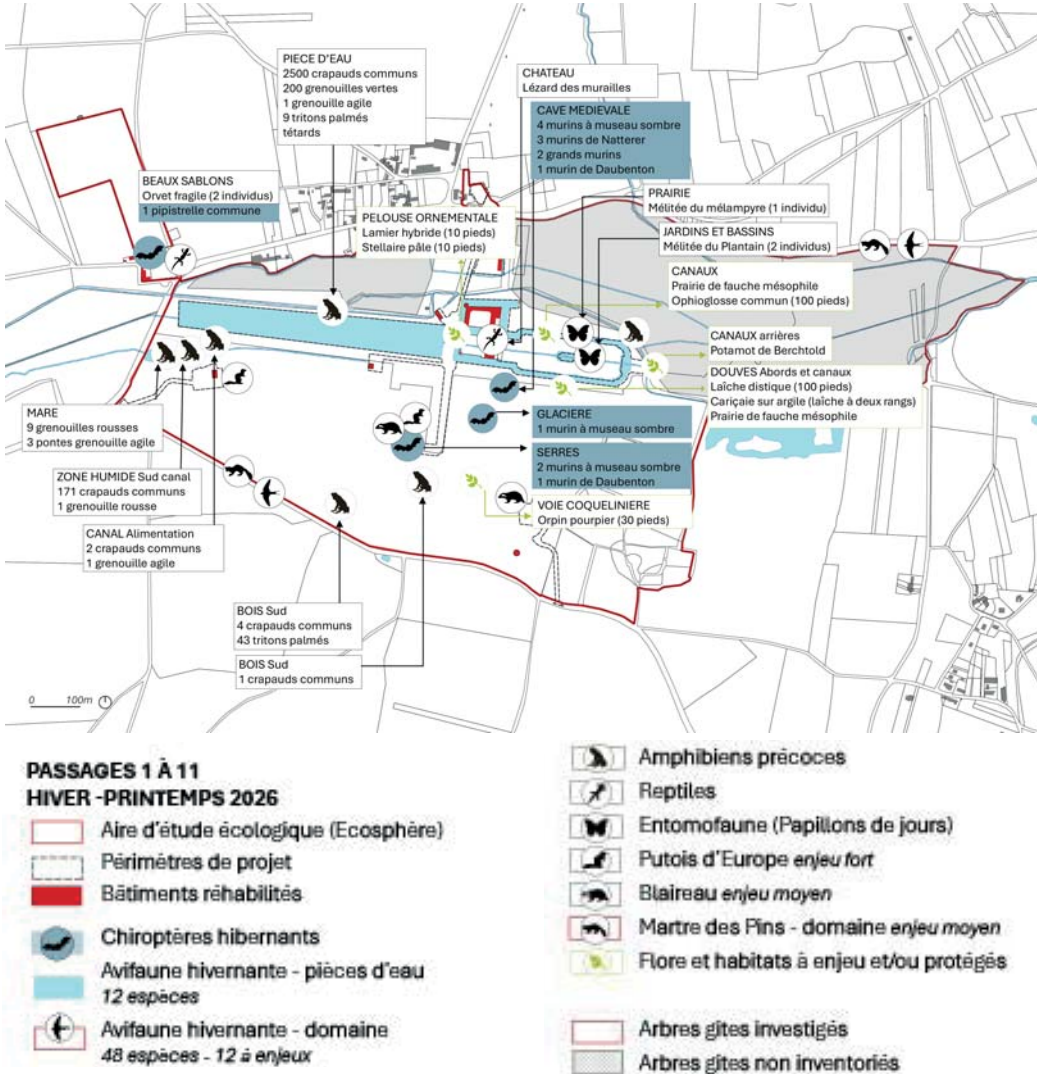
## INVENTAIRES FAUNES, FLORES ET HABITATS — ENJEU FORT

**Etat initial**

- Un prédiagnostic écologique (2025, Ecopshère) a mis en évidence la présence de plusieurs espèces protégées concernant différents taxons (avifaune, chiroptères, reptiles, amphibiens principalement) sur l'ensemble du domaine. Il met également en avant de potentiels habitats favorables aux espèces protégées, notamment pour le gîte de chiroptères ou d'avifaune (caves, arbres à fissure, etc.).
- Le prédiagnostic a également révélé la présence d'espèces exotiques envahissantes (EEE) tel que le robinier faux acacia ou l'ailante glanduleux.
- Un inventaire écologique 4 saisons est en cours par Ecosphère, dont 11 passages ont été réalisés de janvier à mai 2026. Ces derniers mettent en avant la présence de :
  - Le site présente une forte diversité d'habitats (plans d'eau, boisements, pelouses, zones humides, bâtis), générant une richesse écologique élevée et des fonctions majeurs (reproduction, hivernage, corridors) ;
  - 10 espèces de chiroptères en hibernation (tous étant protégés) ;
  - 48 espèces d'avifaune hivernante, dont 12 espèces à enjeu ;
  - 6 espèces de mammifères terrestres, dont 3 à enjeu de conservation de niveau régional : le Blaireau (enjeu «moyen»), le Martre des Pins (enjeu «assez fort») et le Putois d'Europe (enjeu «fort»). Elles fréquentent la quasi-totalité du boisement sud, notamment à proximité de la Coquelinière, de le Grande Serre et de la Ferme de la Pointe ;
  - 5 espèces d'amphibiens (toutes protégées) dont une possède un enjeu de conservation régional de niveau « Moyen » (la Grenouille rousse). A noter, l'aire d'étude semble très attractive pour le crapaud commun puisque plusieurs milliers d'individus ont été observés ;
  - 2 espèces de reptiles protégées mais sans enjeu de conservation : Lézard des murailles (plusieurs individus au niveau du château) et l'Orvet fragile (2 individus au niveau des Beaux Sablons) ;
  - 14 espèces d'entomofaune ont été recensées (10 papillons de jour et 4 odonates), dont 2 papillons de jours relèves de protection régionales : Mélitée du Plantain (2 individus au niveau des jardins et bassins derrière le château) et Mélitée du mélampyre (1 individu dans la prairie derrière le château) ;
  - 2 espèces de flore à enjeu de conservation «assez fort» pour l'Orpin faux-pourprier présent sur le chemin vers la ferme de la Coquelinière et l'Ophioglosse commun dont une centaine de pieds ont été relevés dans la prairie derrière le château. De plus, 4 espèces de flore à enjeu «moyen» pour le Lamier hybride, Stellaire pâle, Laîche distique et le Potamot de Berchtold sont présents sur la pelouse ornementale à l'avant du château, le long des douves, dans les prairies et bassins à l'arrière du château ;
  - 2 habitats naturels à enjeu de conservation ont été observés à l'arrière du château, aux abords des canaux : la Cariçaie sur argile et la Prairie de fauche mésophile ;
  - Une partie de l'aire d'étude a été prospectée pour identifier la présence d'arbres gîtes, toutefois le domaine étant vaste une analyse exhaustive est impossible. Ainsi les secteurs de projet ont prioritairement été répertoriés.

**Enjeux**

- Préservation des habitats en présence, notamment le patrimoine boisé et la prairie mésophile et la cariçaie sur argile, tout en assurant le développement d'habitats pérennes et favorables aux espèces.
- Identification des arbres à abattre par le porteur de projet avant la phase travaux et vérification par un écologue de l'absence ou la présence de gîtes potentiels sur ces arbres.
- Mise en place d'une méthodologie d'abattage adaptée et en période favorable sur les arbres gîtes potentiels.
- Préservation au maximum des espèces en présence, notamment des espèces à enjeu. Le cas échéant, mise en place de mesures de réduction voire de compensation sous la supervision d'un écologue.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes.




Synthèse cartographique des premiers inventaires Faune-flore-Habitat, ALTO STEP d'après les comptes-rendus n°1 à 6, Ecosphère, mai 2026

## ZONES HUMIDES

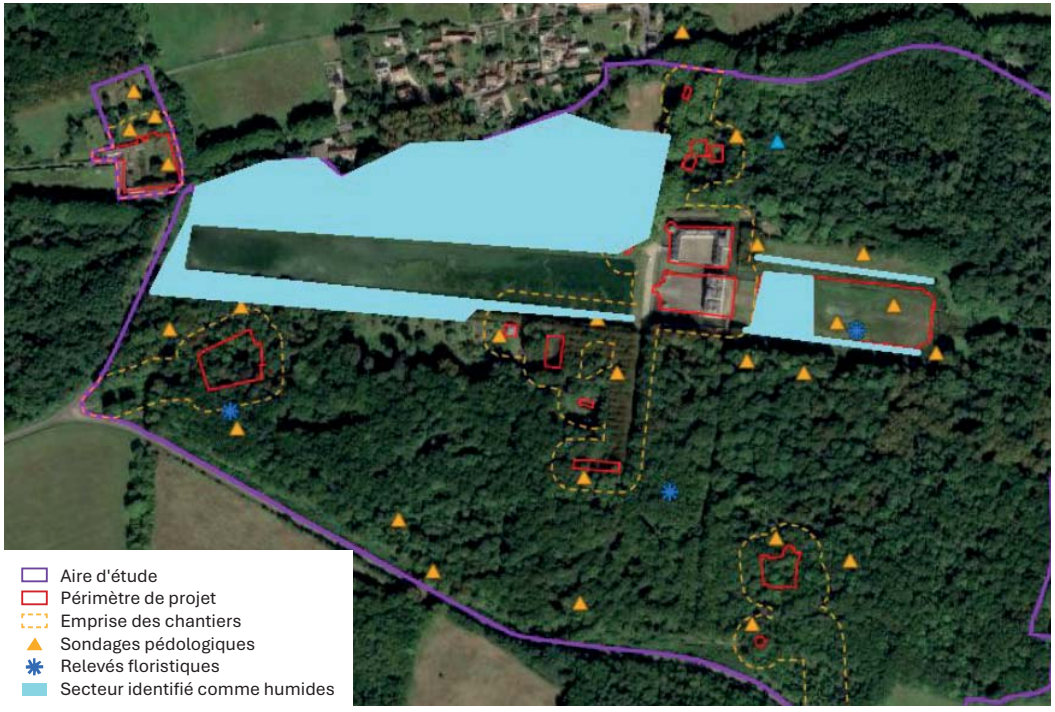
**ENJEU MODÉRÉ À FORT**

**Etat initial**

- D'après la cartographie des zones humides avérées à probables du SAGE Orge-Yvette, une partie du domaine du Marais est concernée par la présence de zones humides lié au lit majeur de la Rémarde.
- Sur le critère sol, deux points humides ont été identifiés sur la pelouse à l'est du château, entre les deux canaux, et entre le canal et le miroir au niveau du Pavillon du Lac. Ce sont de petites zones humides liées probablement à l'infiltration de l'eau des canaux dans le sol.
- Sur le critère floristique, une zone humide le long du miroir d'eau au nord et au sud est pressentie. Les boisements de la partie sud sont pressentis comme non humide.
- La partie Nord a été sondé en mars, des zones humides ont été relevées dans les boisements au Nord. Cette zone fera l'objet de prospections plus approfondies.t

**Enjeux**

- Réalisation d'une étude approfondie de délimitation de la zone humide.
- Évitement et protection de la zone humide, le cas échéant.




Secteurs identifiés comme humide au 27 mai 2026, Compte rendu n°6, Ecosphère, 06.2026, Traitement ALTO STEP, 2026

## PATRIMOINE BOISÉ

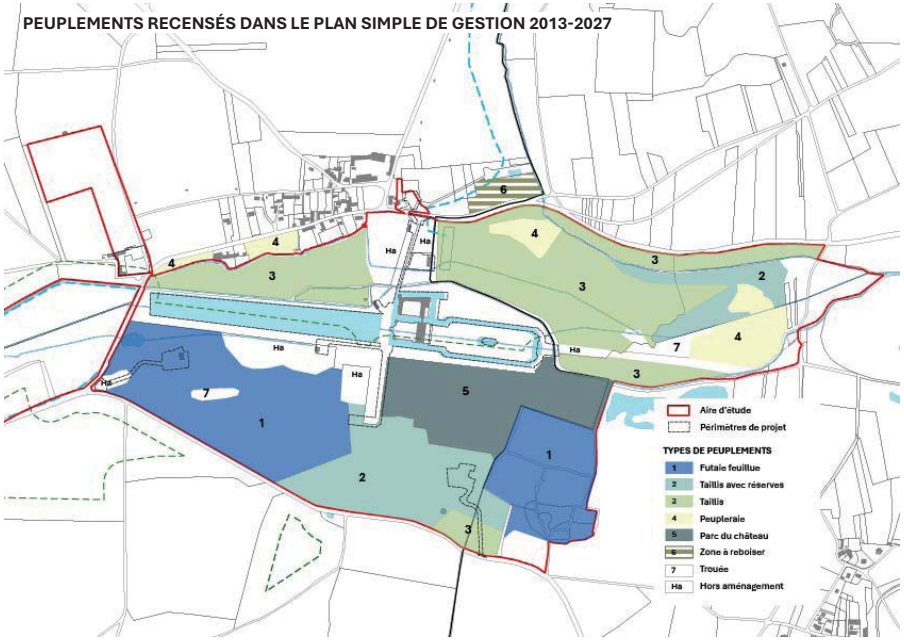
**ENJEU MODÉRÉ**

Etat initial

- Le domaine accueille une vaste forêt historique de plus de plus de 75 ha.
- Dans le plan simple de gestion des forêts du domaine (2013-2027), 5 peuplements principaux sont présentés : futaie feuillue, taillis avec réserves, taillis, peupleraie, parc (gestion esthétique) et une zone à reboiser.
- Les principales espèces en présence sont : le chêne, tilleul, l'érable sycomore, l'érable plane, le frêne, le peuplier, le marronnier, l'aulne, le saule et le bouleau.
- En 2025, le pré-diagnostic écologique d'Ecosphère fait ponctuellement état de frênes communs en mauvais état phytosanitaire à proximité de la Ferme de le Pointe, victimes de la chalarose. Toutefois aucun diagnostic phytosanitaire complet n'a été mené sur l'ensemble du domaine du fait de l'existence du PSG.

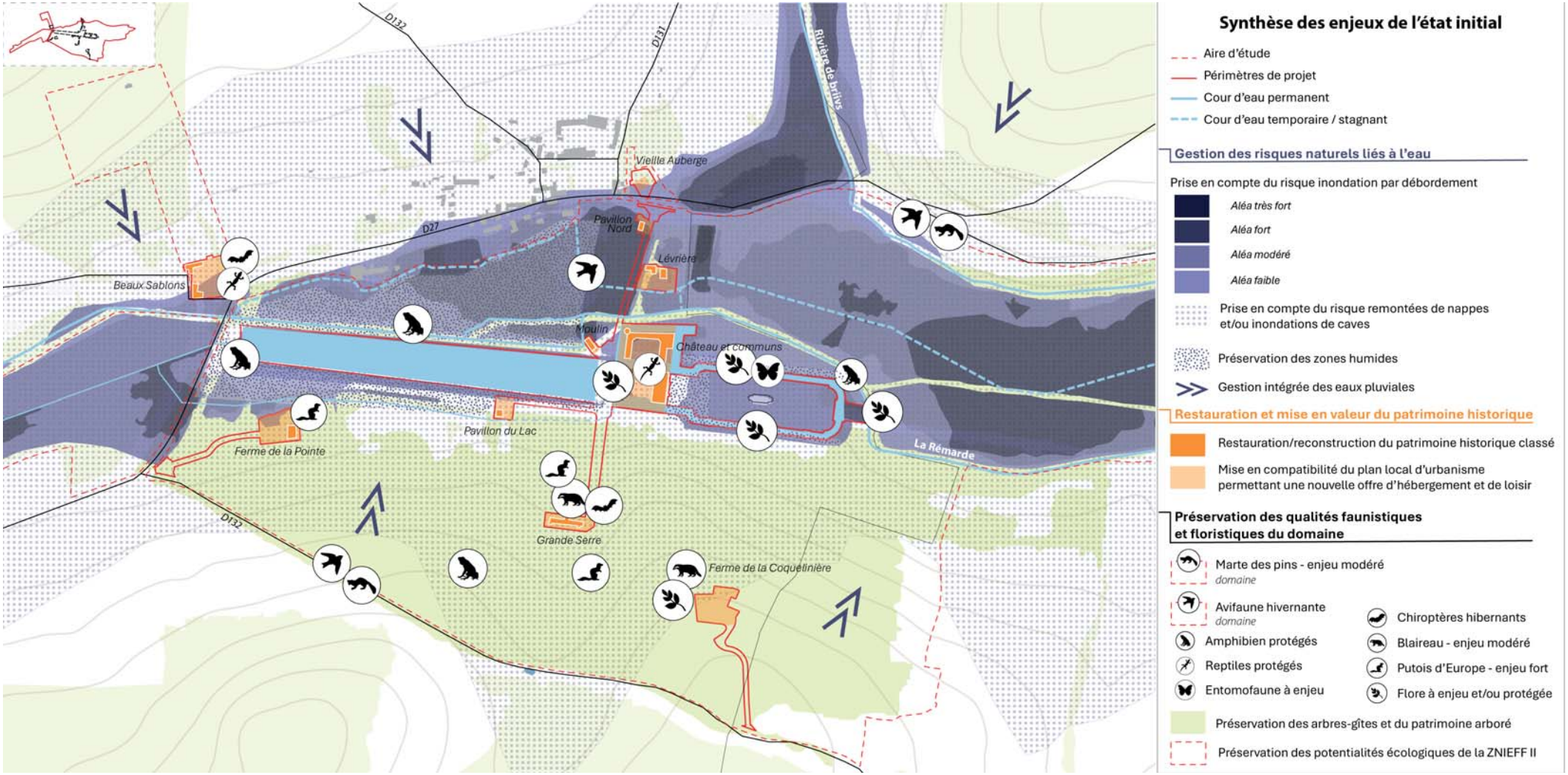
Enjeux

- Préservation de la diversité de boisements et mise en place d'une gestion adaptée de la forêt (PSG).
- Amélioration générale des boisements.
- Limitation de la chalarose au droit du secteur identifié.
- Préservation du caractère paysager du domaine boisé tout en conciliant sa vocation écologique.




Carte de localisation des principaux peuplements, Plan simple de gestion des forêts du domaine du Marais, ALTO STEP d'après le plan de Michel de Vasselot - expert forestier, 03.2014

## 2.4. CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX




Carte de synthèse des enjeux relatifs à l'état actuel de l'environnement - source: ALTO STEP, 2026

## 2.5. ÉVOLUTION PROBABLE EN L'ABSENCE DE PROJET

L'objectif de ce chapitre est **d'établir l'évolution probable de l'environnement et de la santé humaine, à l'horizon 2030, en l'absence du projet de restauration du château du marais et avec projet.** L'horizon 2030 a été choisi car l'ensemble des phases de rénovations bâtis et extérieurs auront été réalisées, d'après le planning de travaux prévisionnel. Par ailleurs, cet horizon est suffisamment proche pour évaluer les impacts et suffisamment éloigné pour bénéficier des effets positifs du projet.
En l'absence du projet, un scénario fil de l'eau est analysé : le château et son domaine sont laissés à l'abandon, sans aucun aménagement supplémentaire par rapport à l'état initial.

Les tableaux suivants présentent, pour chacun des enjeux environnementaux présentés ci-avant, **l'évolution probable de l'environnement avec et sans réalisation du projet de restauration du château du Marais d'ici 2030.**

| SOUS THÈME | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | NIVEAU D'ENJEU | ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET | SCÉNARIO PROJET |
|---|---|---|---|---|
| **CLIMATOLOGIE** | - Le site d'étude bénéficie d'un climat océanique : répartition régulière des précipitations dans l'année et faible écart entre les températures moyennes hivernales.<br>- Le secteur d'étude est sujet a des vents principaux du Sud-Ouest et Nord-Est relativement rapides (20 à 30km/h), potentiellement ralentis par la présence forte des sujets arborés.<br>- La commune est concernée par un ensoleillement faible.<br>- La commune de Val-Saint-Germain connaîtra en 2050 une évolution rapide des températures (+1,6°C), néanmoins elle reste parmi les communes où le réchauffement sera le plus limité.<br>- Le contexte boisé du site d'étude ainsi que la proximité immédiate avec des éléments favorables au rafraîchissement (cours d'eau, plan d'eau et forêt principalement) permettent d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. | **FAIBLE** | **Effet négatif**<br>Le dérèglement climatique aura des conséquences sur les aléas naturels (inondations, retrait-gonflement des argiles, tempêtes, feu de forêt, etc) difficiles à anticiper car plus réguliers et intenses. L'absence d'action en adaptation au risque de débordement de nappe et inondation de cave pourrait aggraver la dégradation des bâtiments du domaine du Marais classés Monuments historiques.<br><br>**Effet neutre**<br>Aucune évolution n'est pressentie sur les effets d'ICU, en l'absence de présence humaine les ressentis sont inexistants. | **Effet neutre**<br>Le projet prévoit la remise en état de ruine et constructions, suivant les anciennes emprises de bâtiments rasés, pouvant entraîner l'abattage d'arbre (source d'ombre et protection des vents). Toutefois l'effet négatif sera quasiment inexistant étant donné la nature du site,de sa sensibilité aux effets d'ICU et des abattages limités vis-à-vis de l'ensemble du patrimoine arboré du domaine. |
| **RELIEF ET TOPOGRAPHIE** | - A l'échelle du secteur d'étude les altitudes varient entre 59,9mNGF et 70mNGF, descendantes vers le sud. Elles sont plus marquées en limite de secteur du fait de la proximité avec les buttes de Ville Pierreuse (160mNGF), d'Armon (150mNGF), des Pins (98mNGF).<br>- Les pentes varient au sein du secteur d'étude entre 0 et 28 degrés. Elles sont plus importantes aux abords de la vallée. | **FAIBLE** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre**<br>La mise en oeuvre du projet participera à la modification locale et mesurée de la topographie suite à la réalisation des terrassements, de démolitions, des cheminements, etc. Les volumes de déblais-remblais seront toutefois limités du fait de l'absence d'ouvrage souterrain. |
| **SOLS ET SOUS-SOLS** | - Le site d'étude se situe principalement dans le lit majeur de la Rémarde, le sol est donc constitué d'alluvions modernes, et plus au Sud du domaine, de sables argileux de Loecère.<br>- Le secteur d'étude n'accueille aucun site potentiellement pollué ou anciennement pollué. | **FAIBLE** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre à positif**<br>Le projet améliorera la connaissance géologique du site par la réalisation d'une étude géotechnique, permettant de définir notamment la nature des sols et sous-sols. |

| SOUS THÈME | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | NIVEAU D'ENJEU | ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET | SCÉNARIO PROJET |
|---|---|---|---|---|
| **HYDROLOGIE** | - Le secteur d'étude est compris dans l'Unité Hydrographique de l'Orge et est traversé par la Rémarde, cours d'eau longeant le périmètre de projet, et s'écoulant d'Ouest en Est pour se jeter dans l'Orge à Arpajon.<br>- Le secteur d'étude se trouve à proximité de différents plans d'eau, mares et marais et compte lui-même des pièces d'eau et un grand bassin prenant source (Fontaine Moreau, appartenant à la propriété de NewCo Sab 279) dans les bois et les eaux pluviales.<br>- Les pièces d'eaux et douves du domaine sont fortement envasée (près de 15 000m3). Des non-conformité ponctuelles des sédiments en plomb et zinc ont été relevées. | **FORT** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet positif**<br>Le projet prévoit la remise en état du réseau hydraulique des pièces d'eau, assurant la pérennité du dispositif de régulation des écoulements hydrauliques et la gestion des inondations. Le projet améliorera la connaissance du fonctionnement hydraulogique du site. |
| **HYDROGÉOLOGIE ET EAUX SOUTERRAINES** | - Le secteur d'étude se trouve concerné par plusieurs nappes aquifères affleurante et poreuses (multicouches craie du séno-turonien et calcaire de Beauce) à plus profondes et semi-perméables (Craie tertiaire du Mantois à l'Hurepoix et Nappe de l'Albien Nécomien captif). La première nappe phréatique générale attendue au droit du site est celle des Alluvions quaternaires en relation avec les rivières de la Remarde et la Précedelle. Elle devrait se situer en périodes normales à faibles profondeur. Des infiltrations et circulations d'eaux anarchiques sont susceptibles de se produire au sein des horizons superficiels, notamment en périodes pluvieuses.<br>- Le secteur se situe en zone potentiellement sujette aux inondations de caves et aux débordements de nappe.<br>- Les premiers relevés issus du suivi piézomètrique par SAGA, du 4 mars 2026, ont permis d'identifier la présence d'une nappe souterraine proche de la surface, entre 0,64 mTN et 1,55 m/TN). Un suivi sur 12 mois est en cours.. | **MODÉRÉ À FORT** | **Effet négatif**<br>Le dérèglement climatique aura des conséquences sur les aléas naturels (inondations, retrait-gonflement des argiles) difficiles à anticiper car plus réguliers et intenses. Aussi, le site pourrait connaître des inondations plus importantes (débordement de la Rémarde, des bassins, des nappes surchargées par une pluie plus importante, etc.).<br>L'absence d'action en adaptation au risque de débordement de nappe et inondation de cave pourrait aggraver la dégradation des bâtiments du domaine du Marais classés Monuments historiques. | **Effet positif**<br>Le projet intègre pleinement le risque inondation via la restauration du réseau hydraulique régulant les écoulement.<br>Le projet améliorera la connaissance hydrogéologique du site par la réalisation d'un suivi piezométrique et d'identifier la présence de nappes affluerantes. |
| **RISQUES NATURELS** | - Un PPRI est en cours de rédaction, toutefois, le secteur de projet est concerné par un Porté à connaissance (PAC) le caractérisant en aléa inondation faible à fort. Les modélisations des zones inondées pour différentes période de retour de crue (2 à 50ans) sont cohérentes avec la carte du PAC. Seuls 2 bâtiments sont considérés comme hors d'eau en cas de crue (le château et l'enclos).<br>- Le secteur est soumis à un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à fort. | **FORT** | **Effet négatif**<br>Le dérèglement climatique aura des conséquences sur les aléas naturels (inondations, retrait-gonflement des argiles) difficiles à anticiper car plus réguliers et intenses. Aussi, le site pourrait connaître des inondations plus importantes (débordement de la Rémarde, des bassins, des nappes surchargées par une pluie plus importante, etc.).<br>L'absence d'action en adaptation au risque inondation pourrait aggraver la dégradation des bâtiments du domaine du Marais classés Monuments historiques. | **Effet positif**<br>Le projet prévoit la remise en état du réseau hydraulique des pièces d'eau, assurant la pérennité du dispositif de régulation des écoulements hydrauliques et la gestion des inondations. Le projet prévoit le respect des côtes de seuil prévues dans le futur PPRi.<br>Les études géotechniques permettront de définir des mesures d'adaptation des futures structures et fondations aux risques, notamment de retrait et gonflement des argiles. |

| SOUS THÈME | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | NIVEAU D'ENJEU | ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET | SCÉNARIO PROJET |
|---|---|---|---|---|
| **DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION** | - Le site se trouve dans une commune rurale du SDRIF-e considérée comme des piliers de la résilience régionale. Il s'agit notamment de préserver une diversité de milieux naturels, agricoles et d'espaces de «loisirs» dont le château du Marais.<br>- Le projet se développe dans la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix, porteur d'un projet de territoire où la poursuite et la diversification de la stratégie touristique, ainsi que la préservation des milieux naturels et humides sont des priorités.<br>- Le Val-Saint-Germain est concerné par un PLU approuvé en 2018 et modifié en 2022. Le site de projet est entièrement compris en zone N et pour grande partie concerné par un classement en EBC. Il est concerné par 3 servitudes d'utilités publiques AC1 - servitude de protection de monuments historiques, AC2 - servitude de protection de sites pittoresques et A4 - servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux. Il est également concerné par une prescription urbaine liée à un Bâti Ancien à Protéger au droit du clos des Beaux Sablons.<br>- Le PLU de Val-Saint-Germain fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet sur le château du Marais au titre de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, permettant de rendre compatible le projet avec le PLU. Cette MECDU fait l'objet d'une évaluation environnementale, objet du présent dossier. | **FORT** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre à négatif**<br>Le projet nécessite la modification du PLU pour le déclassement partiel de l'EBC et la création de STECAL zone Naturelle (Nch), en limite des bâtiments qui seront réhabilités. Par respect du seuil réglementaire fixé à 1/1 000e de la superficie totale de la commune du Val-Saint-Germain, il est prévu de déclasser 8100 $m^2$ d'EBC (soit 0,64% de la superficie communale). |
| **FONCIER** | - L'ensemble des parcelles du projet appartient à la société New Co Sab, porteur du projet. | **NUL** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet positif**<br>Le foncier appartenant dans l'ensemble au porteur de projet facilite la gestion du domaine. |
| **CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE** | - Une population de 1550 habitants dont le solde est positif entre 2016 et 2022.<br>- Une tendance au vieillissement liée au glissement des tranches d'âges intermédiaires vers les plus âgées.<br>- Une population constituée majoritairement de retraités, cadres et professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires.<br>- Les revenus au Val-Saint-Germain sont supérieurs à ceux de la CCDH et sont de l'ordre de 31 820€ par unité de consommation (UC) en 2022. | **NUL** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre à positif**<br>Le projet n'a pas de vocation résidentielle si ce n'est l'accueil des employés (171 estimés) sur site. A ce titre, un minimum de 20 employés pourront être logés sur place. |
| **HABITAT** | - Un parc monotypé essentiellement constitué par un habitat individuel de grande taille occupé par des propriétaires.<br>- Une parc familial, peu adapté aux évolutions des ménages (décohabitation, desserrement des ménages).<br>- Un parc de logement ancien. | **NUL** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre**<br>Le projet n'a pas de vocation résidentielle si ce n'est l'accueil des employés (171 estimés) sur site. A ce titre, un minimum de 20 employés pourront être logés sur place. |

| SOUS THÈME | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | NIVEAU D'ENJEU | ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET | SCÉNARIO PROJET |
|---|---|---|---|---|
| **ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES** | - L'offre d'équipements publics au Val-Saint-Germain est importante vis-à-vis de son statut de commune rurale avec la présence d'un groupe scolaire, d'une crèche et d'une médiathèque.<br>- L'offre associative y est bien développée (12 associations).<br>- L'offre de loisir est importante sur le territoire du Dourdannais en Hurepoix (tourisme patrimonial et tourisme vert). La commune du Val-Saint-Germain, notamment grâce au château du Marais, possède des équipements de loisirs (centre équestres, itinéraires de randonnées) permettant le confortement de l'offre touristique. | **MODÉRÉ** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet positif**<br>Le projet permettra de renforcer l'offre touristique sur le territoire du Dourdannais en Hurepoix, un territoire dont le potentiel touristique est fort et aujourd'hui tourné autour du tourisme vert.<br>Le projet permettra la création d'une nouvelle offre d'emploi locale dans le secteur touristique. |
| **MOBILITÉS** | - L'usage de la voiture est prépondérant (89% de déplacements domiciles-travail en voiture) et facilité par les grands axes routiers qui traversent la commune (RD132, RD131, RD27 et R116).<br>- Deux lignes de bus desservent la commune (4463 et 4461) dont un arrêt est situé à l'entrée du château du Marais.<br>- Le réseau de bus de la commune ne permet pas de répondre aux besoins des usagers des transports en commun.<br>- La proximité de trois gares RER C, accessible en bus et en voiture, permet de rejoindre Paris et d'autres communes franciliennes.<br>- Le réseau cyclable est peu développé sur l'intercommunalité et se concentre sur l'axe Dourdan - Saint-Chéron, particulièrement sur la commune. Le domaine du Marais ne dispose d'aucun accès cycle sécurisé (bande ou piste cyclable). | **FAIBLE** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre à négatif**<br>La réalisation du projet entraînera une nouvelle fréquentation du domaine du Marais, ainsi que de nouveaux flux motorisés vers et au sein du domaine. Ces flux (visiteurs et employés) seront toutefois contenu à l'intérieur et aux accès du domaine, et auront un impact nul sur voiries publiques alentours et le hameau du Marais. À noter, le déplacement des employés sera limité du fait des logements prévus sur place (20 employés pourront être logés sur place à minima).<br><br>**Effet positif**<br>Le projet permettra de faciliter le confort des déplacements doux sur le domaine via la restauration des cheminements et l'entretien du parc (nettoyage des allées, restauration des tracés paysagers et restitution des parterres ornementaux). |
| **RÉSEAUX HUMIDES ET SECS** | - La connaissance sur les réseaux secs et humides est a approfondir, du fait du manque d'archives sur les aménagements réalisés et des activités ayant pris place dans le domaine au fil des siècles.<br>- Le réseau gaz du château est géré par GRDF.<br>- Le réseau électrique du château, géré par Enedis, a été rénové en 1962 lors d'une opération de rénovation du bâtiment.<br>- Le domaine dispose toutefois d'un réseau de drainage et d'évacuation d'eaux pluviales propre, non raccordé au réseau du concessionnaire (Syndicat de l'Orge) et dont les exutoires sont les pièces d'eau du château (douves).<br>- Le domaine du Marais dispose d'un réseau d'assainissement en séparatif.<br>- Le réseau d'eau potable est un réseau public géré par Eau Ouest Essonne. | **FORT** | **Effet négatif**<br>L'absence d'action et de connaissance approfondie et exhaustive des réseaux pourraient aggraver la dégradation de ces derniers, ainsi que les pièces d'eau exutoires. | **Effet positif**<br>Le projet permettra l'identification et la rénovation des réseaux secs et humides, notamment canaux et douves (gestion des eaux pluviales). |

| SOUS THÈME | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | NIVEAU D'ENJEU | ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET | SCÉNARIO PROJET |
|---|---|---|---|---|
| **ENERGIE ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS** | - Actuellement, les bâtiments principaux (château et communs) sont chauffés par des chaudières au fuel.<br>- Il a été mis en évidence un potentiel de géo-énergie dans le cadre de la GMI (sur nappe ou sur sonde) qui reste à déterminer suite à un dérisquage. | **FORT** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet positif**<br>Le projet permettra la mise en place d'énergies renouvelables en s'appuyant sur le potentiel de géothermie. |
| **RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS** | - La commune n'est pas concernée par un PPRT.<br>- Aucun site ICPE n'est situé dans l'emprise du projet, toutefois pas moins de 6 sites ICPE sont situés à moins de 5 km. Les sites les plus proches ne sont pas SEVESO, seul un site, situé à 3km au Sud est SEVESO seuil haut (FUJIFILM).<br>- Une canalisation de transport de gaz naturel, exploitée par GRTgaz, est présente en limite Sud du domaine du Marais. | **FAIBLE** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre**<br>Le projet, éloigné de sites industriels ou pollués et ne prévoyant pas la création d'activité à risque sur le domaine, n'aggravera pas les risques technologiques et industriels. |
| **NUISANCES SONORES, AIR-SANTÉ ET AUTRES NUISANCES** | - Les communes de Val-Saint-Germain et Saint-Maurice-Montcouronne, et a fortiori le site de projet, ne sont concernés ni par un PEB ni par des zones de dépassement de bruit identifiées dans le PPBE de l'Essonne.<br>- Le site bénéficie d'une ambiance sonore calme du fait de ses caractéristiques intrinsèques.<br>- La qualité de l'air au droit du site est relativement bonne et est en nette amélioration depuis 2021. Seul les particules fines ($PM_{2,5}$) dépassent sensiblement l'objectif de l'OMS (7µg/m³ pour 5µg/m³) mais respectent le seuils réglementaire de 25 µg/m³.<br>- Les principales sources de pollutions sur la communauté de communes sont le transport routier, le secteur résidentiel et l'agriculture. Toutefois, les pollutions se diffusant, la problématique est davantage à traiter à l'échelle territoriale qu'à celle du secteur d'étude, ce dernier étant tributaire des activités, moyens de transports et produits agro-industriels utilisés.<br>- Absence de nuisances visuelles. | **FAIBLE** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre**<br>Le projet entraînera une activité humaine nouvelle sur le domaine du Marais, productrice de nuisances, principalement en phase chantier. L'effet reste limité car les chantiers seront relativement petits et organisés de manière autonome au plus près des bâtisses et ruines du périmètre de projet, impactant peu les habitants éloignés du hameau du Marais et usagers du domaine. |
| **GESTION DES DÉCHETS** | - La commune de Val-Saint-Germain fait partie du territoire du Syndicat pour l'Innovation, le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et Ordures Ménagères (SYSBOM) assurant la collecte en porte-à-porte des déchets ménagers et recyclables, ainsi que la collecte des bornes d'apports volontaires pour le verre.<br>- Le domaine du Marais, propriété privée actuellement fermée et inhabitée, ne produit pas de déchets. | **NUL** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre**<br>Le projet entraînera une activité humaine nouvelle sur le domaine du Marais, productrice de déchets ménagers. De plus, la réalisation du projet et les chantiers produiront des déchets (démolitions notamment). L'effet reste limité car les déchets seront minimisés par la nature du projet de restauration d'éléments patrimoniaux et le traitements des déchets de chantier (réemploi des pierres, gestion des eaux usées et gravats) et ménagers. |

| SOUS-THÈME | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | NIVEAU D'ENJEU | ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET | SCÉNARIO PROJET |
|---|---|---|---|---|
| **PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE** | - Le paysage bâti est marqué par la présence des édifices (château et communs) présentant des états de conservations divers, des jardins créés et modifiés par l'homme au cours des siècles et des pièces d'eau englobant les édifices principaux.<br>- Le paysage bâti s'est transformé au cours des époques, des propriétaires du domaine et de leurs envies et des divers intervenants (architectes, paysagistes, jardiniers, etc.) plus ou moins de renoms. Les archives permettent de retracer de manière relativement précise les paysages du domaine depuis le 14e siècle.<br>- Le château, les communs et les édifices partiellement ruinés du parc sont classés au titre des Monuments Historiques depuis 1965.<br>- L'arrêté n°2025-497 de la DRAC Île-de-France prescrit la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive du fait de la mention d'un manoir décrit en 1397 et inconnu des services régionaux ; ainsi que de la présence de différents édifices pré-existants disparus. | **FORT** | **Effet négatif**<br>L'absence d'action de rénovation pourrait aggraver la dégradation des bâtiments du domaine du Marais classés Monuments historiques. | **Effet positif**<br>Le projet permettra de remettre en état un monument historique classé (le château, ses communs et annexes), élément fort du patrimoine local actuellement dégradé, voir en état de ruine sur certaines annexes. Ce projet de restauration s'appliquera à utiliser des méthodes traditionnelles et artisanales dans le respect du patrimoine. Une rélféxion est menée pour envisager la constitution d'une mathériauthèque dédiée aux éléments à conserver comme témoins de l'histoire du château. |
| **PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL ET ARBORÉ** | - Le domaine du marais se trouve au sein des grands paysages de la Vallée de la Rémarde et de l'Orge. Cette unité paysagère est l'une des plus boisées de l'Essonne, elle est marquée par une alternance de coteaux, buttes et talwegs façonnés par les affluents. En ce sens, le périmètre de projet situé aux abords de la Rémarde en fond de vallon, se trouve encadré par ces coteaux boisés et agricoles.<br>- La Vallée de la Rémarde est de l'Orge, dans lequel se trouve le domaine du marais, est un site inscrit.<br>- Les éléments de paysages les plus proches du château et ses communs sont les jardins et pièces d'eau (jardin à la française, miroir d'eau, bassins, douves, potager, etc). Parmi ces élément de paysage, celui ayant été le moins transformé au cours des époques est celui de l'eau. Le circuit des eaux, visible et souterrain, structure les jardins.<br>- L'aspect et la configuration du parc, du parc boisé et des jardins ont fortement évolué au fil des époques, au grés de travaux d'embellissement constants aux XVIIIe et XIXe siècles. Ces jardins ont évolué sous l'influence de nombreux propriétaires et de leurs archiectes, jardiniers et paysagistes. Moins entrenus dans la seconde moitié du XXeme siècle, ils témoignent d'un passé de jardin à la française à travers les lignes géométriques et les symétries encore perceptibles, ainsi que par les vestiges du jardin à l'anglaise présents autour des pièces d'eau et du parterre de Duchêne.<br>- Le Grand Bois du Marais, dans lequel s'inscrit le périmètre de projet, et la gestion du parc permet l'actuelle densité d'arbre sur l'aire d'étude et aux abords des bâtisses (feuillus, futaies, peupleraie et taillis).<br>- Le patrimoine arboré sur le périmètre prend diverses formes : forêt spontanées au plus proche des constructions hors château, plantations ornementales des parcs et peupleraies, et alignement d'arbre le long des chemins structurants. | **FORT** | **Effet positif**<br>L'absence de projet et de chantier sur le site limitera l'impact sur le patrimoine naturel et arboré et contribuerait à la continuité de propagation des forêts spontanées.<br><br>**Effet négatif**<br>L'absence d'action pourrait aggraver la dégradation des parcs et jardins du domaine du Marais classés Monuments historiques. En l'absence de gestion adaptée, le développement des espèces exotiques envahissantes est à prévoir. | **Effet positif**<br>Le projet prévoit la restauration des jardins à la françaises, classés au patrimoine paysagé, ainsi que les pièces d'eau emblématiques du domaine (douves, bassins, canaux). Le projet permettra de gérer les espèces exotiques envahissantes.<br><br>**Effet neutre à négatif**<br>Le projet entraînera l'abattage d'arbres. L'impact est limité au regard de l'ensemble du patrimoine arboré du site. |

| SOUS-THÈME | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | NIVEAU D'ENJEU | ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET | SCÉNARIO PROJET |
|---|---|---|---|---|
| **ZONES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE** | - L'entièreté du domaine du Château du Marais est concerné par une ZNIEFF de type II : Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents (110001599), étant un réservoir de biodiversité (SCRE IdF).<br>- Le domaine n'est pas concerné par d'autres zonages réglementaires : Natura 2000, Arrêté de protection Biotope, Réserve naturelle, ...<br>- Le SCRE démontre que l'aire d'étude s'inscrit dans un secteur sensiblement écologiquement, majoritairement boisé et inscrit dans un continuum de la sous-trame bleue, où les liens fonctionnels sont importants. | **MODÉRÉ** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre**<br>Le projet n'entraînera pas de modification des zonages de protection et d'inventaire. |

| SOUS-THÈME | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | NIVEAU D'ENJEU | ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET | SCÉNARIO PROJET |
|---|---|---|---|---|
| **INVENTAIRES FAUNE, FLORE ET HABITAT** | - Un prédiagnostic écologique (2025, Ecopshère) a mis en évidence la présence de plusieurs espèces protégées concernant différents taxons (avifaune, chiroptères, reptiles, amphibiens principalement) sur l'ensemble du domaine. Il met également en avant de potentiels habitats favorables aux espèces protégées, notamment pour le gîte de chiroptères ou d'avifaune (caves, arbres à fissure, etc.).<br>- Le prédiagnostic a également révélé la présence d'espèces exotiques envahissantes (EEE) tel que le robinier faux acacia ou l'ailante glanduleux.<br>- Un inventaire écologique 4 saisons est en cours par Ecosphère, dont 8 passages ont été réalisés de janvier à mai 2026. Ces derniers mettent en avant la présence de :<br>• Le site présente une forte diversité d'habitats (plans d'eau, boisements, pelouses, zones humides, bâtis), générant une richesse écologique élevée et des fonctions majeurs (reproduction, hivernage, corridors) ;<br>• 10 espèces de chiroptères en hibernation (tous étant protégés) ;<br>• 46 espèces d'avifaune hivernante, dont 5 espèces à enjeu ;<br>• 6 espèces de mammifères terrestres, dont 3 à enjeu de conservation de niveau régional : le Blaireau (enjeu «moyen»), le Martre des Pins (enjeu «assez fort») et le Putois d'Europe (enjeu «fort»). Elles fréquentent la quasi-totalité du boisement sud, notamment à proximité de la Coquelinière, de le Grande Serre et de la Ferme de la Pointe ;<br>• 5 espèces d'amphibiens (toutes protégées) dont une possède un enjeu de conservation régional de niveau « Moyen » (la Grenouille rousse). A noter, l'aire d'étude semble très attractive pour le crapaud commun puisque plusieurs milliers d'individus ont été observés ;<br>• 4 espèces de flore à enjeu de conservation «assez fort» pour l'Orpin faux-pourprier présent sur le chemin vers la ferme de la Coquelinière et «moyen» pour le Lamier hybride, Stellaire pâle et Laîche distique présents sur la pelouse ornementale à l'avant du château et le long des douves à l'arrière ;<br>• Une partie de l'aire d'étude a été prospectée pour identifier la présence d'arbres gîtes, toutefois le domaine étant vaste une analyse exhaustive est impossible. Ainsi les secteurs de projet ont prioritairement été répertoriés. | **FORT** | **Effet positif**<br>L'absence de projet et de chantier limitera l'impact sur les espèces protégées et la biodiversité ordinaire, présentes sur le site. | **Effet négatif**<br>En l'absence d'évitement, le projet aura un impact sur la faune et la flore relevées sur le périmètre de projet en phase chantier (nuisances sonores, vibrations, destruction de gîtes et espèces, etc) et exploitation via les nouvelles fréquentations du domaine (déplacements humains et véhiculés).<br><br>**Effet positif**<br>Le projet permettra de gérer les espèces exotiques envahissantes.<br><br>**Effet neutre**<br>Le projet prévoit l'adaptation des dispositifs d'éclairage à la faune locale et l'installation de gîtes de transitions avant travaux, afin de mettre en sécurité les espèces protégées de chiroptères. |

| SOUS-THÈME | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | NIVEAU D'ENJEU | ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET | SCÉNARIO PROJET |
|---|---|---|---|---|
| **ZONES HUMIDES** | - D'après la cartographie des zones humides avérées à probables du SAGE Orge-Yvette, une partie du domaine du Marais est concernée par la présence de zones humides lié au lit majeur de la Rémade.<br>- Deux points humides ont été identifiés sur la pelouse derrière le château, entre les deux canaux, et entre le canal et le miroir au niveau du Pavillon du Lac. Ce sont de petites zones humides liées probablement à l'infiltration de l'eau des canaux dans le sol.<br>- Une zone humide le long du miroir d'eau au nord et au sud est pressentie sur le critère flore / habitat. Les boisements de la partie sud sont pressentis comme non humide sur le critère floristique.<br>- La partie Nord a été sondé en mars, des zones humides ont été relevées dans les boisements au Nord. Cette zone fera l'objet de prospection plus approfondies. | **MODÉRÉ À FORT** | Aucune évolution n'est pressentie. | **Effet neutre à négatif**<br>Les chantiers (déplacements des engins notamment) pourraient avoir un effet sur les zones humides présentes sur l'aire d'étude, toutefois il est prévu de les éviter durant les chantiers. En phase exploitation, la nouvelle fréquentation du site pourrait entraîner un déséquilibre de la faune et la flore humide sur le site. |
| **PATRIMOINE BOISÉ** | - Le domaine accueille une vaste forêt historique de plus de plus de 75 ha.<br>- Dans le plan de gestion simple des forêts du domaine (2013-2027), 5 peuplements principaux sont présentés : Futaie feuillue, Taillis avec réserves, Taillis, Peupleraie, Parc (gestion esthétique) et une zone à reboiser.<br>- Les principales espèces en présence sont : le chêne, tilleul, l'érable sycomore, l'érable plane, le frêne, le peuplier, le marronnier, l'aulne, le saule et le bouleau.<br>- En 2025, le pré-diagnostic écologique d'Ecosphère fait ponctuellement état de frênes communs en mauvais état phytosanitaire à proximité de la Ferme de le Pointe, victimes de la chalarose. Toutefois aucun diagnostic phytosanitaire complet n'a été mené sur l'ensemble du domaine du fait de l'existence du PSG. | **MODÉRÉ** | **Effet positif**<br>L'absence de projet et de chantier sur le site limitera l'impact sur le patrimoine naturel et arboré et contribuera à la continuité de la propagation des forêts spontanées.<br><br>**Effet négatif**<br>L'absence d'action pourrait entraîner un enjeu sécuritaire au regard de l'état phytosanitaire mauvais relevé par le bureau d'étude écologue et des fréquentations actuelles du domaine (promenades, chasse). | **Effet positif**<br>Le projet prévoit la mise en place d'une gestion adapté du domaine forestier via un Plan Simple de Gestion, assurant la sécurité, l'entretien et la pérennité du parc boisé. Le projet permettra de gérer les espèces exotiques envahissantes.<br><br>**Effet neutre à négatif**<br>Le projet entraînera l'abattage d'arbres. L'impact est limité au regard de l'ensemble du patrimoine arboré du site. |

PARTIE 3

# 3 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

## 3.1. POURQUOI RÉALISER CE PROJET

En bordure de la commune de Val-Saint-Germain et de la Rémarde, le domaine du Marais et son château se sont érigés au temps de Louis XVI, construit par l'architecte Jean Benoît Vincent Barré pour le compte de Jean Le Maître de la Martinière. Au cours du XIXe siècle, le château et son domaine ont connu plusieurs transformations et restaurations (cf. 2.3.1 Paysage et patrimoine bâti et archéologique_Paysage bâti) . Au XXe siècle, les années de guerres et les budgets se réduisant, le **château et son domaine se sont dégradés par manque d'entretien.**

Son récent rachat par la New Co Sab 279 a permis d'entamer les démarches de restauration du château et de son domaine afin de l'inscrire dans ce nouveau siècle, tout en préservant ses qualités patrimoniales. L'acquisition du château du Marais en 2022 a pour objectif de **sauvegarder, valoriser et transmettre ce patrimoine unique classé au titre des Monuments Historiques, tout en y intégrant des enjeux contemporains de développement culturel et valorisation territoriale**. Le domaine du Marais, son cadre naturel et l'état des structures bâties (bien conservées pour le château, à très dégradées pour une partie des communs), se révèlent être une opportunité de **ré-intégrer ce domaine aux offres touristiques et économiques du territoire.**

En effet, peu connu du grand public, le domaine du Marais fait état d'un **potentiel touristique réel mais sous-exploité** puisque le domaine est peu ouvert au public et son rayonnement reste limité. Sa restauration permettra d'**intégrer le château dans un circuit de visites culturelles, aux côtés d'autres sites prestigieux situés dans un rayon de 15/20km (**Château de Courson, Château de Breteuil, Château de Rambouillet). Une fois la restauration des lieux accomplie, le site sera à même d'**accueillir différents évènements (culturels, expositions...)** laissant entrevoir la découverte du domaine à un certain public. Le projet **contribuera au rayonnement culturel et touristique du Dourdannais et plus largement du sud-ouest francilien.**
De plus, le projet entraînera la création d'emploi temporaire (travaux) mais aussi de **300 emplois directs, locaux et permanents liés au tourisme (hôtellerie, restauration, divertissement, services).**

En complément, le projet permettra d'**assurer l'intégrité et l'entretien, non seulement de l'architecture des bâtiments classés au patrimoine historique, mais aussi des jardins, de son parc boisé et des pièces d'eaux.**

## 3.2. OBJECTIFS DU PROJET ET PHASAGE

Les objectifs principaux du programme sont de :

- **Restaurer le domaine du Marais**, un site aujourd'hui à l'abandon et garantir la **préservation du monument historique** ;
- Remettre au cœur du domaine l'hospitalité en **réactivant sa fonction d'accueil** qui le caractérisait historiquement, dans un cadre hôtelier adapté aux besoins actuels, et qui s'étendra sur l'ensemble des dépendances (incluant les espaces dédiés au personnel et dispositifs techniques) ;
- **Retrouver l'esprit du Marais des XVIIIe et XIXe siècles** via la mise en place d'un art de vivre à la française (restaurant gastronomique, espace d'œnologie dans les communs, espaces de bien-être aux Beaux-Sablons) ;
- **Retrouver le rayonnement passé des lieux et redonner de la visibilité** au domaine excentré du Val-Saint-Germain ;
- **Rétablir une dynamique territoriale et sociale** en redonnant une fonction d'interface au château, entre ses habitants, la population locale et les visiteurs.

Le projet se décompose en **4 chapitres avec des objectifs propres à chacun**. Deux premiers chapitres relatifs à la **sauvegarde et à la restauration de l'enveloppe existante**, ou qui a partiellement disparu. Ils seront menés conjointement et font l'objet de premières demandes d'autorisations de travaux monument historique (ATMH).

- *Dépôt des autorisations en 2026*
- *Travaux prévisionnels de 2026 à 2029*

### 1 La restauration du château et des communs (clos et couverts) :

- Restauration du clos et couvert du Château et des Communs suivant les règles de l'art et leurs dispositions historiques ;

### 2 La restauration des fermes et des communs (clos et couvert) :

- Retrouver les volumes d'origine de : la Pointe, la Coquelinière, la Levrière, l'ancienne Auberge et les Beaux-Sablons (conformément aux documents d'archives, dans un style fidèle à l'architecture rurale typique de la région de Dourdan et de l'Hurepoix) ;
- Remise en état du pavillon du lac et son jardin, bordant l'immense pièce, pour retrouver ses qualités de petite villa italianisante de la première moitié du XIXe siècle ;
- Remise en état du moulin et du pavillon de l'entrée Nord.

Les deux derniers chapitres portent sur la **restauration des intérieurs, en poursuite de travaux sur les enveloppes extérieurs des bâtiments** afin de permettre de préciser et investiguer tous les éléments nécessaires à la réussite du projet, puis sur **les paysages**.

- *Dépôt des autorisations fin 2026 et courant 2027*
- *Travaux prévisionnels de 2026 à 2030*

### 3 La restauration des intérieurs (en cours)

- Restauration des intérieurs et leur aménagement ;
- Dresser un inventaire précis de ce qui est à conserver, et mener des relevés stratigraphiques ;
- Intégrer les besoins d'usages contemporains dans le respect de l'histoire des lieux.

### 4 Restauration des jardins et du parc

- Remise en état et aménagement des extérieurs, adaptation des dispositifs techniques et de service ;
- Restauration du cheminement dans le parc et des principaux axes ;
- Restauration de l'ensemble du réseau hydraulique (douves et canaux) en respectant la protection au titre des Monuments Historiques ;
- Restauration des espaces naturels dans le respect de la faune et de la flore ;
- Rétablissement de la grande serre, des vignobles et vergers pour retrouver la dimension horticole et agricole du Marais.

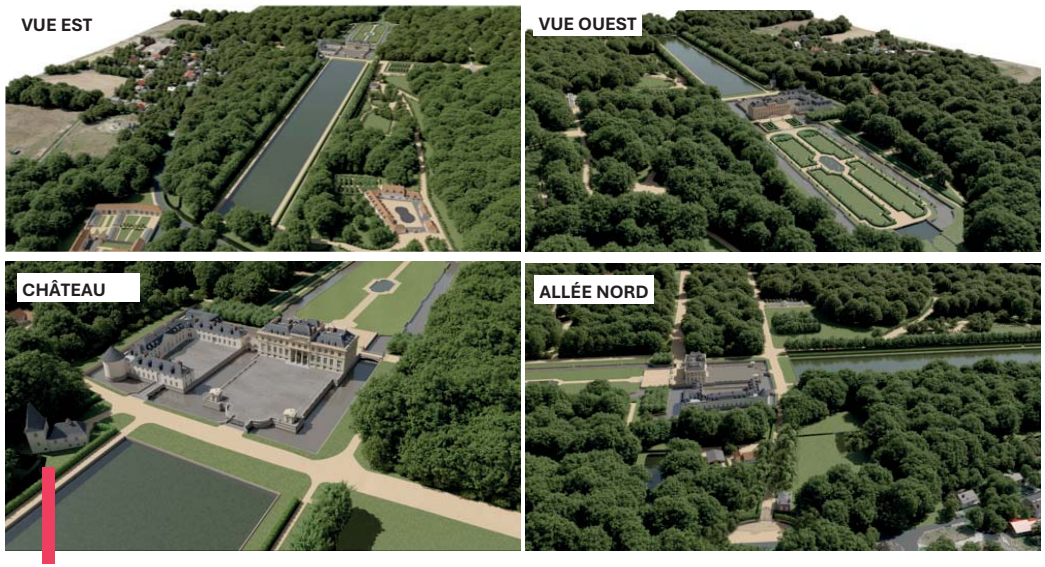
**Programmation du projet retenu**

De manière globale, l'exploitation de ces constructions reposera principalement sur une **activité d'hébergement hôtelier,** proposant **72 clés** sous forme de suites et d'appartements. Ce complexe sera complété par **des services de restauration, des espaces événementiels ainsi que des installations dédiées aux soins du corps et au bien-être.**

A noter que **ce programme est strictement limité à cet ensemble immobilier et ne prévoit aucun projet d'extension future**. De plus, la fréquentation du domaine sera maîtrisée pour que son affluence sur le site **n'excède pas les 400 personnes**, personnels compris (environ 170 personnes) afin d'assurer une gestion durable des flux.

Au delà de la protection du patrimoine architectural et paysager, le projet de restauration du château et d'une partie de du domaine du marais permettront :

- De **remettre en état le réseau hydraulique des pièces d'eau**, assurant la **pérennité du dispositif de régulation des écoulements hydrauliques et la gestion des inondations** ;
- De **créer des emplois locaux** dans le domaine touristique ;
- De **renforcer et diversifier l'offre touristique** sur le territoire du Dourdannais en Hurepoix ;
- De **mettre en place un Plan de Gestion adapté aux forêts** (Plan Simple de Gestion), assurant la sécurité, l'entretien et la pérennité du parc boisé.

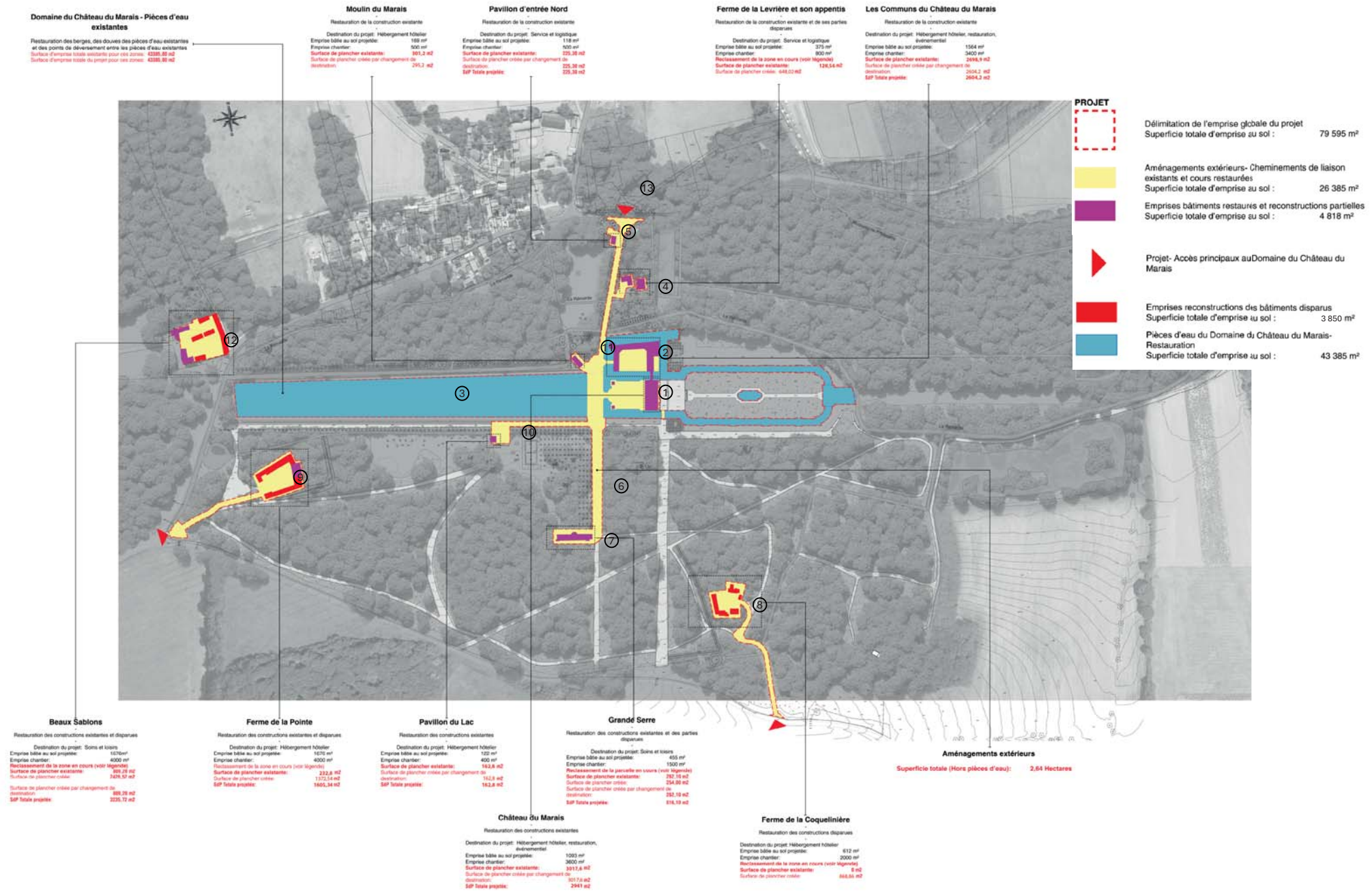



Axonométries du projet - Source : P&R, 2023

Le projet retenu s'appuie notamment sur des registres historiques, des études techniques du bâti, des sondages stratigraphiques, des documents comptables et des mémoires d'artisans. **Ces éléments ont permis de définir les principes de restauration suivants** :

| LIEUX | PRINCIPES DE RESTAURATION |
|---|---|
| **Les château et les communs** | - **Restauration et valorisation du patrimoine existant, restitution de l'intégrité architecturale selon les dispositions du dernier état connu** : restauration du clos et couvert et des intérieurs, selon le degré de protection au titre des monuments historiques ;<br>- **Regagner en fonctionnalité** des chambres, cuisines, salons, caves, etc;<br>- **Sauvegarder au maximum des éléments existants** et **réemploi** des pavés pour le repavement et le re-jointement des cours d'honneur ;<br>- **Choix d'éléments et matériaux pérennes et adaptés** aux problématiques géologiques et climatiques (sables, marécages, humidité) et au patrimoine ancien du site, ceux existants étant dégradés faute d'un entretien régulier et constant ;<br>- **Réemploi des matériaux existants** (charpentes, menuiserie, pierres, pavés, etc.) avec conservation des matériaux d'origine et adaptations techniques ponctuelles si besoin de satisfaire les exigences thermiques ou réglementaire en vigueur ;<br>- **Remise en état et aux normes de sécurité et d'efficacité énergétique** des toitures, façades, structure de l'édifice, vitrage, couvertures, etc, de bâtiments notamment sujets à la forte humidité et l'expansion biologique ;<br>- **Apporter une stabilité et fonctionnalité aux infrastructures hydrographiques** (bassin et douves) ;<br>- **Étudier l'accessibilité au site** en intégration avec l'existant ;<br>- Modification minimale de l'intérieur **permettant qu'aucune démolition ne soit nécessaire**. |
| **Les dépendances** | - **Restauration des bâtiments partiellement endommagés ou disparus**, faute d'entretien (toiture, charpente, volumes, souches, menuiseries, façades) ;<br>- **Conservation et restitution des toits** en ardoise (pavillon Nord, pavillon du Lac) et terre cuite (pour les fermes) suivant le dernier état connu ou sur la base d'une analyse de l'authenticité des édifices ;<br>- **Application d'enduit en plâtre** (principalement utilisé au XIXe siècle) ;<br>- **Restauration des volumes des bâtiments en ruines,** à l'identique des archives, en adaptant aux contraintes techniques et fonctionnelles actuelles. |
| **Les Beaux-Sablons** | - Le choix a été fait de **faire émerger uniquement les bâtiments emblématiques, sur la base des empreintes retrouvées**, et non l'ensemble des bâtiments constituant les Beaux-Sablons. Les constructions subsistantes reflètant que partiellement la typologie ancienne et ne permettant pas une lecture complète de son organisation originelle (fonctionnement, activités, etc) ; ;<br>- **Réemploi des matériaux** du domaine du marais ;<br>- **Restauration des jardins et bâtiments** avec des paysagistes spécialisés en patrimoine et des ingénieurs de recherche afin de **veiller à la justesse historique et aux exigences environnementales.** |
| **Les jardins de Duchêne et le parc** | - **Restauration des jardins à la française**, en cohérence avec l'arrêté de classement d'une partie du domaine classant les jardins de Duchêne «jardin à la française», disparus au XIXe siècle et remplacés par des jardins à l'anglaise, remodelant totalement le paysage du Marais ;<br>- **Recherche d'harmonie visuelle** avec les constructions et les zones naturelles environnantes ;<br>- **Remise en état des cheminements, des enclos et des limites érodées** par le manque d'entretien, suivant l'ancien tracé (nettoyage des allées, restauration des tracés paysagers et restitution des parterres ornementaux), dans le respect intégral des typologies de sols et cheminements existants ;<br>- **Identifier les essences végétales acceptable en accord avec le Plan Simple de Gestion** (PSG) afin de respecter la valeur environnementale ;<br>- **L'adaptation des dispositifs d'éclairage à la faune locale** ;<br>- **Remise en état du réseau hydraulique** (environ 5 ha), aujourd'hui obsolète, mal entretenu et affecté par les inondations (douves envasées et affaissées) limitant son efficacité. Cette intervention repose sur une connaissance approfondie du système existant et de son contexte hydrologique, étayée par l'étude hydraulique de PCM (2026). |

## 3.3. COMPOSITION GÉNÉRALE ET PROGRAMMATION




Les secteurs de projet - Source : Demande d'Examen au Cas-par-Cas, MOE P&R 2026

## 3.4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

### 3.4.1. Modification du PLU

En l'état actuel, les dispositions du règlement écrit et du règlement graphique (plan de zonage) ne permettent pas la mise en œuvre du projet. Le PLU fait ainsi l'objet **d'une modification dans le cadre du projet de restauration du château du marais et son domaine**.
En effet, les emprises foncières des dépendances historiques du domaine, notamment la Ferme de la Pointe, la serre du Domaine, la Ferme de la Coquelinière et la Ferme de la Levrière, sont soumises aux dispositions relatives aux espaces boisés classés (EBC), prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement fait obstacle à toute opération nécessitant une autorisation de défrichement. La réalisation du projet implique ainsi un déclassement partiel des EBC, limité aux emprises des bâtiments destinés à être réhabilités.

À ce titre, la **modification du PLU s'inscrit dans le cadre d'une déclaration de projet,** soumis à procédure d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité du document d'urbanisme du Val-Saint-Germain (MECDU), a fait l'objet d'un avis de la MRAe (n°013569/KK AC PLU) en date du 23 avril 2026. À l'issu de cet avis soumettant la modification du PLU à évaluation environnementale, la décision a été pris de **réaliser une étude d'impact commune au projet et à la MECDU.**

Conformément au seuil réglementaire fixé à 1/1 000e de la superficie communale, le projet prévoit le déclassement d'environ **8 100 m² d'espaces boisés classés, soit approximativement 0,64 ‰ de la superficie totale de la commune**.

La modification du PLU vise notamment à :

- **faire évoluer le règlement graphique par la création de six Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) « Nch »**, correspondant aux secteurs de restauration du domaine du Marais, afin d'encadrer précisément les interventions projetées ;
- **adapter le règlement écrit relatif aux changements de destination des bâtiments situés en zone naturelle**, notamment pour permettre des usages liés aux activités de services accueillant du public, à l'habitation, à la restauration et à l'hébergement hôtelier ;
- **compléter le règlement écrit afin d'intégrer les dispositions applicables aux STECAL**, en précisant leurs sous-destinations ainsi que les conditions de restauration et de réhabilitation des constructions existantes ou disparues, dans le respect des caractéristiques architecturales du site ;
- **prévoir des dispositions dérogatoires relatives aux performances énergétiques et environnementales pour les bâtiments protégés au titre des Monuments historiques**.

**Le projet prévoit ainsi le déclassement des EBC uniquement au droit des emprises au sol des anciennes dépendances historiques**. En parallèle, il est proposé de compléter la trame des espaces boisés classés sur certaines parcelles boisées qui, bien que concernées par cette protection, ne sont pas soumises aux prescriptions correspondantes dans le PLU actuellement en vigueur.

**Enfin, dans le cadre de la présente étude d'impact commune**, une procédure de concertation et d'enquête publique est prévue. Comme précisé précédemment, le bilan de cette concertation sera annexé au dossier d'enquête publique ainsi qu'à la délibération approuvant la modification du PLU.

### 3.4.2. Présentation des modifications apportées au règlement graphique

**Un STECAL « Nch » dédié au domaine du Marais a été créé**.

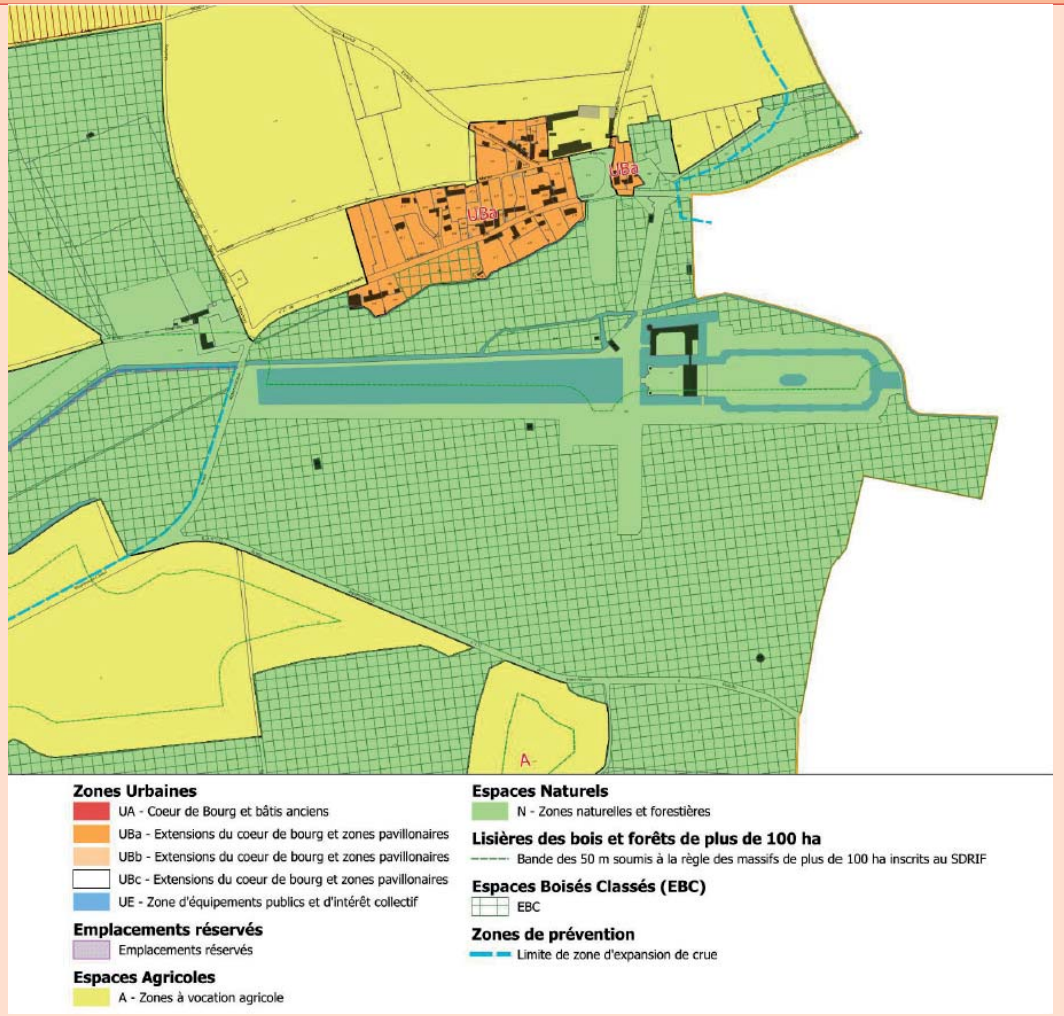
Il se compose de plusieurs périmètres correspondant à d'anciens bâtiments du domaine, **partiellement ou totalement ruinés**, dont la vocation est de permettre leur reconstruction dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales d'origine.

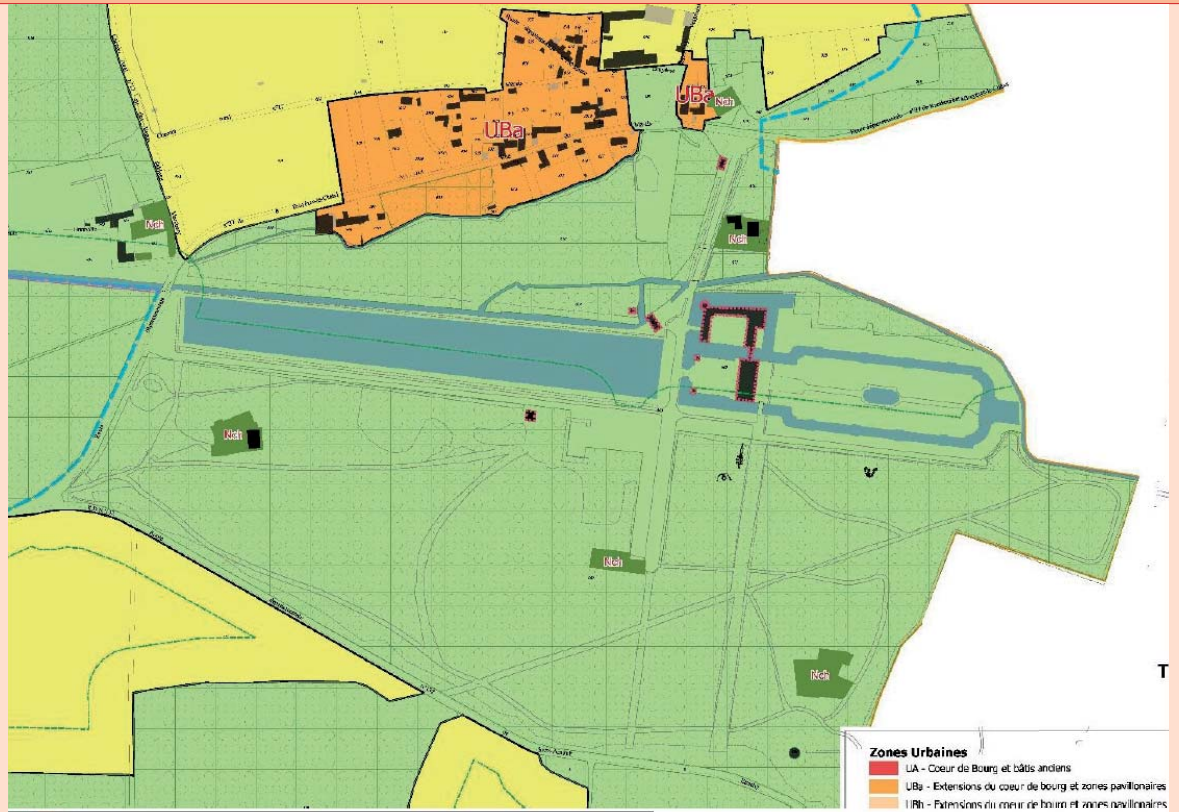
Par ailleurs, **pour les bâtiments existants du domaine ne nécessitant pas de reconstruction**, le règlement de zonage prévoit désormais la possibilité d'un **changement de destination**, afin de permettre l'implantation et l'exploitation légale des futures activités projetées.

Ce nouveau zonage, matérialisé sous forme de micro-secteurs « STECAL Nch », couvre les bâtiments concernés par le projet ainsi que leurs abords immédiats. **Les emprises ont été définies de manière à englober intégralement les constructions après reconstruction ou réhabilitation.**

La mise en œuvre du projet implique, en conséquence, **un déclassement partiel de l'Espace Boisé Classé (EBC) au droit des emprises concernées par les nouveaux STECAL**.

Le règlement graphique du PLU est modifié en ce sens et présenté dans le tableau ci-après.

| EXPLICATIONS DES MODIFICATIONS ET PARCELLES CONCERNÉES | RÈGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIÉ |
|---|---|
| | **RÈGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR** |
| À ce jour, l'ensemble du domaine est classé en zone naturelle et majoritairement couvert par un espace boisé classé (EBC), ce qui exclut toute possibilité de réalisation de projets urbains, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou d'opérations de réhabilitation. |  |

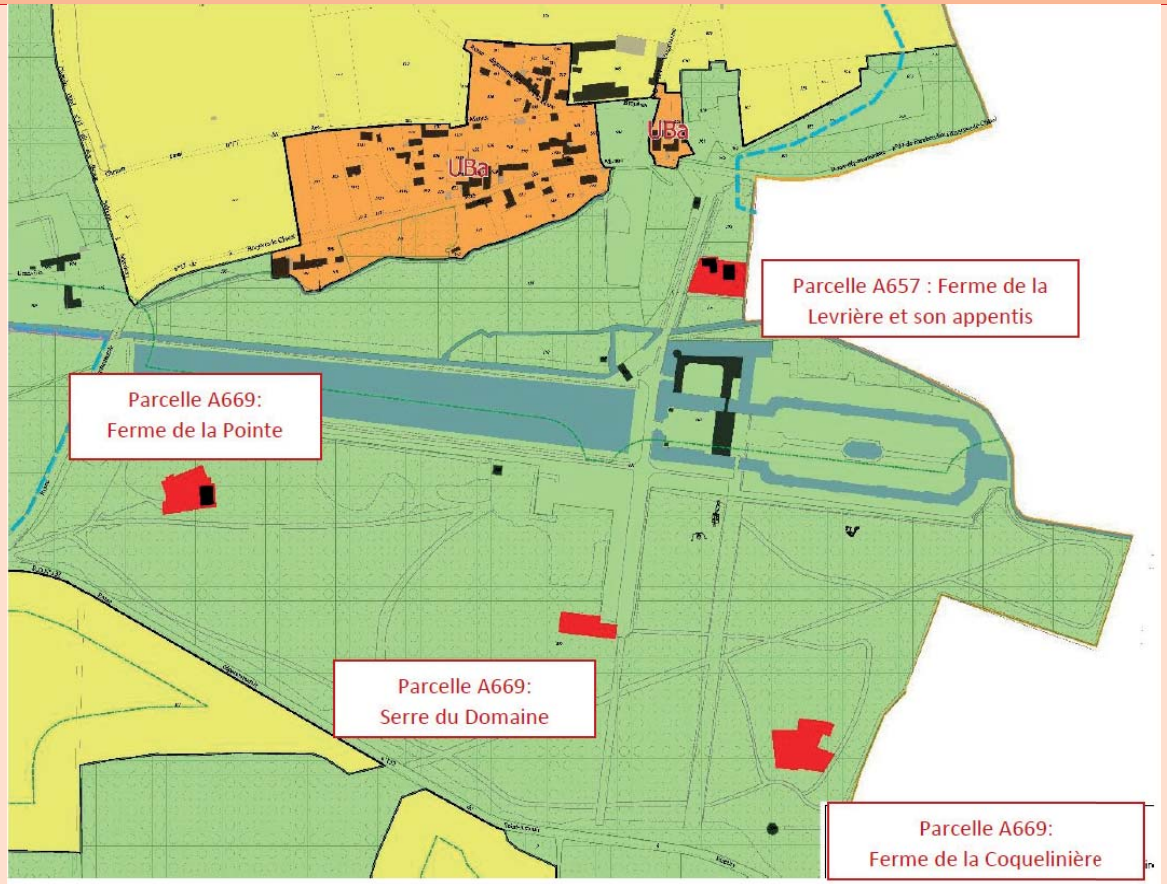
| EXPLICATIONS DES MODIFICATIONS ET PARCELLES CONCERNÉES | RÈGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIÉ |
|---|---|
| **INTÉGRATION DES STECAL NCH ET CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** | |
| La création d'un STECAL « Nch » permet de maintenir ces secteurs en zone « N » à vocation naturelle. Ce dispositif introduit des adaptations ponctuelles au règlement applicable en zone naturelle, exclusivement pour les bâtiments du château, de ses dépendances et de leurs abords immédiats.<br><br>À ce titre, les emprises des STECAL, identifiées en vert foncé et annotées « Nch » sur le plan de zonage modifié, ont été délimitées de manière à englober intégralement les bâtiments concernés après reconstruction ou réhabilitation. Aucune construction nouvelle ni extension supplémentaire n'y sera autorisée. L'ensemble des STECAL représente une superficie de 2 396 m², soit environ 0,19 ‰ de la superficie communale.<br><br>Par ailleurs, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés sur le plan de zonage (château et certaines annexes situées à proximité immédiate). Ces bâtiments, repérés par des pointillés rouges dans le règlement modifié, ne sont pas concernés par des opérations de reconstruction. Toutefois, leur changement de destination est nécessaire afin de permettre leur intégration au projet de site hôtelier. |  |

| EXPLICATIONS DES MODIFICATIONS ET PARCELLES CONCERNÉES | RÈGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIÉ |
|---|---|
| | **DÉCLASSEMENT DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS** |

Deux parcelles comprenant des bâtiments destinés à être réhabilités dans le cadre du projet font ainsi l'objet d'un déclassement partiel de l'espace boisé classé (EBC) :

- la parcelle A657, pour partie, correspondant à l'emprise bâtie de la ferme de la Levrière et de son appentis ;
- la parcelle A669, pour partie, correspondant à l'emprise de la ferme de la Pointe, de la ferme de la Coquelinière et de la serre du domaine.

La suppression ponctuelle de la protection au titre des EBC, laquelle interdit en principe toute coupe ou abattage d'arbres, est nécessaire au droit des emprises occupées par les ruines et vestiges des bâtiments historiques, afin de permettre leur reconstruction ou leur réhabilitation.



### 3.4.3. Présentation des modifications apportées au règlement écrit

Le tableau ci-après synthétise les modifications apportées au règlement écrit en rouge.

| PLU ACTUEL OPPOSABLE | PLU MODIFIÉ MIS EN COMPATIBILITÉ | JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT |
|---|---|---|
| **ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** | | |
| SONT ADMIS :<br>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 :<br>• Les équipements publics et aménagements d'intérêt collectif légers de loisirs (type stade), ainsi que les cimetières.<br>• Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.<br>• 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 $m^2$ de SDP.<br>• La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.<br>• Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.<br>• 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.<br>• Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.<br>• Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.<br>• 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.<br><br>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...<br><br>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. | SONT ADMIS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N :<br>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 :<br>• Les équipements publics et aménagements d'intérêt collectif légers de loisirs (type stade), ainsi que les cimetières.<br>• Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.<br>• 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 $m^2$ de SDP.<br>• La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.<br>• Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.<br>• 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.<br>• Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.<br>• Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.<br>• 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.<br><br>En zone N, pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique :<br>Sont autorisées les destinations suivantes :<br>• activités de service avec accueil du public ;<br>• hébergement hôtelier ;<br>• habitation ;<br>• restauration.<br>**SONT EN PLUS ADMIS DANS LE STECAL Nch**<br>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 :<br>• Exploitation agricole ;<br>• Logement ;<br>• Restauration ;<br>• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;<br>• Hôtels.<br>Les travaux devront respecter les caractéristiques du domaine dans lequel l'ensemble s'inscrit.<br>Les dispositions architecturales ou paysagères d'ordre patrimonial devront ainsi assurer une cohérence et une harmonie avec son environnement.<br><br>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...<br>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. | Seule la restauration des bâtiments ayant déjà existé est autorisée, de reconstruction le plus à l'identique possible, tout en y intégrant de nouvelles destinations adaptées pour le projet hôtelier. |

| PLU ACTUEL OPPOSABLE | PLU MODIFIÉ MIS EN COMPATIBILITÉ | JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT |
|---|---|---|
| **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.<br><br>**Dans le STECAL Nch**<br>Il n'est pas fixé de règle | Compte tenu de la diversité architecturale des bâtiments concernés, notamment les serres à structure métallique et les anciens corps de ferme, aucune règle uniforme relative aux gabarits ou aux modalités d'implantation n'est définie à l'échelle de l'ensemble des sous-secteurs « Nch ». |
| **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.<br><br>**Dans le STECAL Nch**<br>Il n'est pas fixé de régle | Compte tenu de la diversité architecturale des bâtiments concernés, notamment les serres à structure métallique et les anciens corps de ferme, aucune règle uniforme relative aux gabarits ou aux modalités d'implantation n'est définie à l'échelle de l'ensemble des sous-secteurs « Nch ». |
| **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL** | | |
| L'emprise totale des constructions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage...) ne doit pas excéder 150m$^2$. | L'emprise totale des constructions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage...) ne doit excéder 150m$^2$.<br><br>**Dans le STECAL Nch**<br>L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 5 000m$^2$, calculée sur la totalité des secteurs « Nch ». | Il est proposé de reprendre l'emprise totale des futures constructions/réhabilitation après travaux. |
| **ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** | | |
| La hauteur des constructions au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres. | La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.<br><br>**Dans le STECAL Nch**<br>La hauteur de la construction hors-tout ne doit pas excéder 12 mètres. | La hauteur maximale fixée à 12 mètres correspond au bâtiment le plus élevé du STECAL après réalisation des travaux.<br>Cette disposition vise à permettre la restitution des volumétrie et caractéristiques architecturales historiques des constructions concernées. |

| PLU ACTUEL OPPOSABLE | PLU MODIFIÉ MIS EN COMPATIBILITÉ | JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT |
|---|---|---|
| **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS** | | |
| *Dispositions générales :*<br>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».<br><br>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.<br><br>À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :<br>• 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 ;<br>• Les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.<br>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. | *Dispositions générales :*<br>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».<br><br>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.<br><br>À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :<br>• 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 ;<br>• Les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.<br>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.<br><br>**Dans le STECAL Nch et sur les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique**<br>La restauration des parties de bâtiments construites existantes, sinistrées ou disparue est autorisée, à condition que l'aspect architectural soit similaire à celui des constructions légales existantes et de leurs parties disparues ou détruites. | Il est précisé que la restauration des bâtiments partiellement ou totalement détruits ne pourra être autorisée qu'à condition de respecter fidèlement l'aspect des constructions d'origine. L'objectif est de restituer la richesse patrimoniale historique du site, dans le respect des caractéristiques architecturales de l'époque, notamment en matière de gabarits, de matériaux et de composition architecturale. |
| **ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES** | | |
| Les nouvelles extensions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.<br><br>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 renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. | 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.<br><br>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 renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. | Les obligations relatives aux performances énergétiques et environnementales ne rendent pas applicables aux constructions du domaine du Marais les exigences de conformité à la réglementation thermique en vigueur. En effet, les objectifs de restauration et de préservation du patrimoine, tant extérieur qu'intérieur, sont susceptibles d'être incompatibles avec certaines exigences techniques imposées en matière de performance énergétique. |

PARTIE 4

# 4 INCIDENCES ET MESURES

L'objet de cette phase d'analyse est **d'identifier et évaluer** - dans la mesure du possible - les effets positifs et négatifs, directs, indirects, temporaires et permanents du pro jet à court, moyen et long terme, ainsi qu'aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.

## QU'EST CE QUE LA SÉQUENCE ERC ?

La séquence **Éviter, Réduire et Compenser** (ERC) vise à proposer, suite à l'analyse des impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine, **des mesures permettant de pallier à ces effets négatifs.** Ce sont les mesures «éviter, réduire et compenser». Certaines mesures, dites d'accompagnement, ont pour objet l'amélioration en continue du projet sans forcément qu'elles viennent pallier à des impacts. Aussi elles ne supposent pas d'obligation de résultat au contraire des mesures ERC. A noter, **l'ensemble de ces mesures doivent faire l'objet d'un suivi** pour vérifier leur pertinence et efficacité. A ce titre, des fiches mesures sont produites dans le cadre de la présente étude d'impact qui permettent de lister les moyens de suivi, les acteurs concernées et les coûts de mise en œuvre de la mesure.

Les mesures identifiées pour le projet de renouvellement urbain de Saige sont déclinées dans le tableau suivant. Le lecteur est invité à se reporter à la partie correspondante dans l'étude d'impacts pour plus de détails et pour avoir accès aux fiches mesures.

L'analyse des effets du projet est ici abordée **thématique par thématique et de façon ordonnée**. Cette organisation permet de respecter la séquence ERC en établissant des mesures dont l'objectif est tout d'abord d'éviter les atteintes à l'environnement et la santé, puis de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, en dernier lieu, de compenser les effets négatifs résiduels qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

**L'analyse des incidences ci-après et les mesures proposées porteront sur les chapitres 1 et 2.**
Concernant les chapitres 3 et 4, à ce jour en l'état d'esquisse de projet, des premiers impacts sont identifiés mais seront précisés dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact.

## 4.1. LES EFFETS NÉGATIFS ET POSITIFS, DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS, À COURTS, MOYEN ET LONG TERME

Les impacts agissent différemment selon qu'ils se produisent à court, moyen ou long terme, ponctuellement ou sur une grande étendue, directement ou indirectement, temporairement ou en permanence ou s'ils sont cumulés avec les impacts d'autres projets connus. L'analyse thématique des incidences du projet s'est donc faite à deux niveaux :

- Les **effets temporaires en période de chantier** ;
- Les **effets permanents liés à l'emprise physique du projet et à ceux résultant des aménagements induits** par ce dernier en phase d'exploitation.

Il s'agit ensuite de déterminer l'ensemble des modifications qualitatives et fonctionnelles sur l'environnement, qu'elles soient positives ou négatives, directes ou indirectes engendrées par un projet. On distingue :

- **Les effets directs** : impacts immédiats du projet, c'est-à-dire sans intermédiaire entre le projet et l'effet. Ces effets ne sont pas limités à la seule emprise du projet mais peuvent avoir lieu à une certaine distance dans l'espace, selon l'aire d'incidence de chaque thématique.
  *Exemples : la modification de l'ambiance paysagère, l'augmentation du risque inondation par effet de barrage de l'infrastructure.*
- **Les effets indirects** : impacts résultant d'une relation de cause à effet, pouvant avoir pour origine le projet ou l'un de ses impacts directs.
  *Exemple : l'augmentation de fréquentation sur les routes adjacentes au projet.*

**Les effets positifs et négatifs** du projet sont évalués qualitativement à l'aide de plusieurs niveaux, appréciés « à dire d'expert » : faible, modéré, fort. En cas d'incertitude sur l'importance du niveau d'ampleur de l'impact négatif, le principe de précaution est appliqué en optant pour le niveau le plus notable. Le projet peut également ne pas avoir d'effet particulier sur une thématique, dans ce cas, son effet sera considéré comme neutre.

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | | Mesures | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | Temporalité | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| MILIEU PHYSIQUE | CLIMATOLOGIE VULNERABILITE AU CC | FAIBLE | Phase chantier : Le chantier n'aura pas d'impact dimensionnant sur le climat local et l'augmentation de la vulnérabilité au changement climatique. Cependant, l'utilisation d'engins de chantier et de systèmes énergétiques engendrera des émissions temporaires de Gaz à Effets de Serre (GES). Les quantités émises pendant le chantier ne seront pas de nature à modifier le climat à l'échelle locale, ni à l'échelle globale. | Négative | Faible | Permanente | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet concerne la restauration de bâtiments historiques existants ou en ruines (suivant les anciennes emprises des bâtiments) tout en préservant au maximum les espaces naturels environnants. De plus, l'absence d'utilisation de béton est un atout pour l'empreinte carbone du projet, ce matériaux étant particulièrement impactant. | Neutre | Nulle | / | Restauration et valorisation des bâtiments historiques et patrimoniaux | / | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques<br>Mise en place d'un système de chauffage via géothermie sur sondes | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU apportera une nuance sur les obligations de rénovation énergétique des nouvelles extensions, permettant d'en faire déroger les bâtiments classés au titre des Monuments Historiques (au droit du code du patrimoine). Aussi, cette dérogation d'obligation de rénovation énergétique conformément à la réglementation thermique pour les bâtiments de projet entraîne une incidence négative concernant leur adaptation aux conditions climatiques à venir. Toutefois, le projet permettra, hors réglementation, de rénover les bâtiments et d'en améliorer le conForte thermique et l'isolation vis-à-vis de l'état initial. | Neutre | Nulle | / | | | Adaptation des bâtiments aux contraintes techniques/fonctionnelles actuelles et choix d'éléments et matériaux pérennes | | |
| | RELIEF ET TOPOGRAPHIE | FAIBLE | Phase chantier : La mise en oeuvre du projet participera à la modification locale et mesurée de la topographie suite à la réalisation des terrassements, de démolitions, des cheminements, etc | Négative | Faible | Permanente | / | Réaménagements limités aux seules emprises des constructions, voies de desserte, accès et stationnements sur les tracés historiques | / | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Aucune incidence notable | Neutre | Nulle | / | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU n'est pas de nature à modifier les reliefs et la topographie. | Neutre | Nulle | / | | | | | |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | Temporalité | Mesures | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| | SOLS ET SOUS-SOLS | FAIBLE | Phase chantier : Le projet prévoit de façon limité des mouvements de terres (déblais / remblais) engendrée par les terrassements, la reconstruction des dépendances, la requalification des pièces d'eau et les aménagements paysagers. Les volumes de déblais-remblais seront toutefois limités du fait de l'absence de nouveaux ouvrages souterrains.<br>Le projet pourrait toutefois entrainer une pollution des sols en phase chantier dans le cas d'un accident impliquant des produits polluants. | Négative | Faible | Permanente | Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures préventives | Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures curatives<br>Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique<br>Réalisation de fondations sur micropieux<br>Réaménagements limités aux seules emprises des constructions, voies de desserte, accès et stationnements sur les tracés historiques | / | Impact résiduel négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet n'aura pas d'incidence sur la géologie locale. Il contribuera à améliorer la connaissance géologique du site par la réalisation d'une étude géotechnique, permettant de définir la nature des sols et du sous-sol.<br>Le projet aura une incidence mesurée sur les sols. Environ 3600m² seront créés en lieu et place d'anciennes dépendances, aujourd'hui en ruines et colonisées par de la végétation spontanée. Cette surface représente environ 1% de la surface totale du domaine du Marais. L'incidence sur le sol est donc considérée comme faible.<br>A noter que l'installation d'un système de géothermie sur sonde, impact géothermie sans injection dans la nappe, pourra avoir un impact local sur la structure des sols. | Négative | Faible | Permanente | Restauration des revêtements de sols dans le respect intégral des typologies de sols et cheminements existants | Réaménagements limités aux seules emprises des constructions, voies de desserte, accès et stationnements sur les tracés historiques<br>Réemploi des matériaux d'origine (pavés, charpentes, menuiseries, pierres, etc.) | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | Aucun impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU permet le déclassement d'Espaces Boisés Classés, ainsi que la reconstruction des bâtiments disparus ou la réhabilitation des bâtiments existants. En ce sens, elle aura un impact sur les sols et sous-sols en permettant l'artificialisation en zone N. L'impact est jugé faible au vu de la limitation de ces emprises de construction (STECAL) suivant les emprises historiques et l'emprise au sol totale limitée à 5000m² (article N-9). | Négative | Faible | Permanente | / | / | | | |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | | Mesures | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | Temporalité | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| MILIEU PHYSIQUE | HYDROLOGIE, HYDROGRAPHIE, HYDROGEOLOGIE & EAUX SOUTERRAINES | Forte | Phase chantier : Le projet pourrait entrainer une pollution des eaux souterraines et superficielles en phase chantier dans le cas d'un accident impliquant des produits polluants et d'un transfert vers la nappe. | Négative | Faible | Permanente | Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures préventives | Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures curatives<br>Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique | Revalorisation in situ des boues curées des pièces d'eau | Impact résiduel négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet prévoit la remise en état du réseau hydraulique des pièces d'eau, assurant la pérennité du dispositif de régulation des écoulements hydrauliques et la gestion des inondations. Le projet améliorera la connaissance du fonctionnement hydrologique du site.<br><br>Les volumes d'eaux pluviales générés par l'imperméabilisation supplémentaire restent limités et feront l'objet d'une gestion à la parcelle, conformément aux préconisations du SDAGE Seine-Normandie.<br><br>Le projet améliorera la connaissance hydrogéologique du site par la réalisation d'un suivi piezométrique et identifiera la présence ou non de nappes affleurantes.<br><br>D'un point de vue quantitatif, l'accueil d'usagers entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable. Bien que non quantifiable à l'heure actuelle, ces consommations supplémentaires ne seront pas de nature a engendrer une surexploitation de la ressource en eau. | Positif à Négative | Faible à Modérée | Permanente | / | Restauration des pièces d'eau<br>Mise en place d'un système de chauffage via géothermie sur sondes<br>Mise en place de dispositifs de gestion économe de l'eau potable | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | Impact résiduel négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU n'est pas de nature à modifier l'hydrologie, hydrographie ou hydrogéologie et eaux souterraines. Elle autorise de manière limitée (5 000m²) l'imperméabilisation des surfaces en STECAL (article N-9). L'impact est jugé nul à l'échelle de l'ensemble du site dont les perméabilités sont maintenues. | Neutre | Nulle | / | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | RISQUES NATURELS | Forte | Phase chantier : Les chantiers ne seront pas de nature à augmenter les risques naturels. Les chantiers prendront en compte des dispositions spécifiques vis-à-vis du risque inondation auquel ils pourraient être soumis en cas de météo défavorable.<br>La reconstruction de dépendances sur des sols soumis un aléa retrait et gonflement des argiles pourrait entraîner des incidences sur les futurs bâtiments. Pour les éviter les dispositions constructives seront adaptées. | Négative | faible | Temporaire | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique<br>Réalisation de fondations sur micropieux | / | Impact résiduel négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet prévoit la remise en état du réseau hydraulique des pièces d'eau, assurant la pérennité du dispositif de régulation des écoulements hydrauliques et la gestion des inondations. Le projet prévoit le respect des côtes de seuil prévues dans le futur PPRi.<br>Concernant l'aléa retrait et gonflement des argiles, s'agissant d'une opération de restauration du château et de recréation des dépendances, des dispositions contructives sont mises en oeuvre pour limiter les risques sur les bâtiments. Seul la Coquelinière est soumis à un aléa Forte, le reste du domaine étant concerné par un aléa modéré. | Positif à Négative | Faible à Forte | Permanente | / | Restauration des pièces d'eau<br>Réalisation de fondations sur micropieux<br>Adaptation des bâtiments aux contraintes techniques/fonctionnelles actuelles et choix d'éléments et matériaux pérennes | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | L'impact résiduel est positif pour la gestion des inondations<br><br>L'impact réisudel est négligeable concernant l'exposition aux risques | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU vise la création de STECAL autorisant la re-création de bâtiments en zone classées inondables au droit du PAC Inondation de la Rémarde et ses affluents (Préfectures de l'Essonne et des Yvelines, avril 2025). En ce sens, les nouvelles emprises reconstruites ou restaurés qui seront comprises dans les zones inondables sont les suivantes :<br>- Aléa faible : Beaux-Sablons, Vieille auberge, levrière et appentis<br>- Aléa Modérée : Pavillon d'entrée nord (en partie), château et communs<br>- Aléa Forte : Pavillon d'entrée nord (en partie), moulins<br>La modification du PLU aura de ce fait un impact via l'exposition de nouvelles populations (occupants de ces bâtiments) aux risques inondation. Aussi, il aura une incidence sur la détérioration probable des bâtiments en cas de crues. | Négative | Modérée | Permanente | | Limitation de la vulnérabilité des usagers aux risques naturels | | | |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | Mesures | | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | Temporalité | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| MILIEU HUMAIN | DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION | Forte | Phase chantier : Aucune incidence en phase chantier. | Neutre | Nulle | / | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet nécessite la modification du PLU pour le déclassement partiel de l'EBC et la création de 6 STECAL zone Naturelle (Nch), en limite des bâtiments qui seront réhabilités. Par respect du seuil réglementaire fixé à 1/1 000e de la superficie totale de la commune du Val-Saint-Germain, il est prévu de déclasser 8 600 m² d'EBC (soit 0,6% de la superficie communale). | Négative | Modérée | Permanente | / | Réaménagements limités aux seules emprises des constructions, voies de desserte, accès et stationnements sur les tracés historiques | / | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : La mise en place du projet nécessite une modification du plan local d'urbanisme (MECDU) pour permettre la restauration de certaines dépendances étant actuellement situées en Espaces Boisés Classés (EBC). Le projet de modification a été réalisé et oumis à l'autorité environnementale en date du 23.02.2026.<br>Les impacts sont neutres du fait que cette modification ne concerne que le règlement écrit et graphique sur le domaine du Marais et non le PADD, ne remettant pas en cause les orientations générales du document, qui évoque notamment :<br>«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)...»<br>ConForteer les facteurs d'attractivité du territoire en exploitant la dynamique récréative et de loisirs autour de la vallée de la Rémarde et du château du Marais». | Neutre | Nulle | / | | Réalisation d'une MECDU du plan local d'urbanisme de Val-Saint-Germain | | | |
| | FONCIER | NUL | Phase chantier : Aucune incidence notable, le foncier appartenant à un unique propriétaire, porteur du projet. | Neutre | Nulle | / | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : Aucune incidence notable, le foncier appartenant à un unique propriétaire, porteur du projet. | | | | | | | | |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU n'est pas de nature à modifier le foncier. | | | | | | | | |
| | SOCIO-DEMOGRAPHIE | NUL | Phase chantier : Les chantiers n'auront pas d'incidence sur la démographie locale, ni sur le contexte social, outre le fait qu'ils génèreront des emplois de proximité dans le domaine du BTP et de l'aménagement paysager. | Neutre | Nulle | / | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet aura une incidence positive puisqu'il prévoit l'accueil d'environ 170 employés, dont une partie logera sur la commune. | Positif | négligeable | Permanente | / | / | Mise à disposition de logements de fonction sur site | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : La mise en compatibilité, via la création des STECAL et la modification de la zone N (article N-2) rendent possible l'accueil et l'hébergement d'employés et de nouveaux résidents dans les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination en zone N, sur la commune du Val-Saint-Germain. A ce titre elle a un impact positif sur le contexte démographique. | Positif | Faible | Permanente | | | | | |
| | HABITAT | NUL | Phase chantier : Le projet n'aura pas d'incidence sur les habitations, aucun bâtiment du projet n'étant actuellement habité sauf présence d'un gardiennage. | Neutre | Nulle | / | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet n'a pas de vocation résidentielle si ce n'est l'accueil des employés sur site. A ce titre, environ 20 personnes logeront sur la commune de Val-Saint-Germain au droit de la Vieille Auberge reconstruite ou de logements rénovés sur les parcelles A599, A600 et A614. | Positif | négligeable | Permanente | / | / | Mise à disposition de logements de fonction sur site | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : La mise en compatibilité, via la création des STECAL et la modification de la zone N (article N-2) rendent possible la création d'habitation dans les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination en zone N, sur la commune du Val-Saint-Germain. A ce titre elle a un impact positif sur l'habitat. | Positif | négligeable | Permanente | | | | | |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | Mesures | | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | Temporalité | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| MILIEU HUMAIN | EQUIPEMENTS PUBLICS ET ACTIVITES ECONOMIQUES | Modérée | Phase chantier : Le chantier n'aura pas d'incidence sur les équipements de la commune.<br>Les chantiers génèreront des emplois de proximité dans le domaine du BTP et de l'aménagement paysager. | Positif | Faible | Temporaire | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet vise la création d'un complexe hôtelier haut de gamme 5 étoiles et plus (72 clés) et son ouverture au public pour des évènements.Le projet permet donc de renforcer et diversifier l'offre touristique sur le territoire du Dourdannais en Hurepoix, un territoire dont le potentiel touristique est Forte et aujourd'hui tourné autour du tourisme vert. Il permettra également un rayonnement plus important de la commune de Val-Saint-Germain à l'échelle de l'ile-de-France et au-delà.<br>De plus, le projet permet la création d'une nouvelle offre d'emploi locale dans le secteur touristique (environ 170 employés sur site). | Positif | Forte | Permanente | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : La mise en compatibilité, via la création des STECAL et la modification de la zone N (article N-2) rendent possible la création d'une nouvelle offre hôtelière, de restauration et d'activité :<br>Au droit des bâtiments restaurés au sein des STECAL Nch ;<br>Au droit des bâtiments faisant l'objet de changement de destination en zone N, sur l'ensemble de la commune.<br>A ce titre elle a un impact positif sur les équipements et l'activité économique. | Positif | Faible | Permanente | | | | | |
| | MOBILITES | FAIBLE | Phase chantier : Les travaux engendreront du passage d'engins ou de camions de livraison sur les voies de desserte à proximité et du trafic supplémentaire. Cela aura pour effet d'augmenter ponctuellement le trafic et de constituer une source de gêne pour les riverains. Le trafic étant relativement faible sur la commune de Val-Saint-Germain cela impactera peu les automobilistes passant sur la RD27, RD132 ou RD131 permettant de rejoindre les axes structurants du territoire par lesquels seront acheminés les besoins du chantier.<br>L'arrêt de bus Le Marais pourrait être ponctuellement impacté par le passage des engins car peu sécurisé. Toutefois, les camions et engins ne feront que passer et se stationneront dans l'enceinte du domaine.<br>A l'inverse d'un contexte urbain, où les travaux peuvent fortement impacter les cyclistes et les piétons, au Val-Saint-Germain les travaux ne les impacteront que très à la marge, principalement dans le cadre d'une activité de loisir.<br><br>Au sein du domaine, les impacts seront limités du fait d'un travail d'organisation du chantier par zones restreintes et autonomes et des circuits logistiques existants, permettant de limiter les flux transversaux et les effets sur les espaces naturels. | Négative | Faible | Temporaire | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique | Information des riverains du hameau du Marais et des habitants de Val Saint Germain | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : La réalisation du projet entraînera une nouvelle fréquentation du domaine du Marais, ainsi que de nouveaux flux motorisés vers et au sein du domaine. Ces flux (visiteurs et employés) seront toutefois contenus à l'intérieur et aux accès du domaine, et auront un impact nul sur les voiries publiques alentours ainsi que sur le hameau du Marais. A noter, le déplacement des employés sera limité du fait des logements prévus sur place. La mise en valeur du site pourra se traduire par une hausse de sa fréquentation et des pollutions associées au trafic dans des proportions comparables, soit relativement faibles. Cette hausse n'est toutefois pas quantifiable à l'heure actuelle.<br>Le projet permettra de faciliter le conForte des déplacements doux sur le domaine via la restauration des cheminements et l'entretien du parc (nettoyage des allées, restauration des tracés paysagers et restitution des parterres ornementaux). | Négative / à positive | Faible | Permanente | / | / | Mise en accessibilité du château et du domaine<br><br>Limitation du trafic interne | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU n'est pas de nature à modifier les mobilités. | Neutre | Nulle | Permanente | | | | | |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | Temporalité | Mesures | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| | RESEAUX HUMIDES ET SECS | Forte | Phase chantier : Le chantier nécessitera des réseaux provisoires d'adduction en eau de ville, alimentation électrique, assainissement. | Négative | Faible | Temporaire | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique | Information des riverains du hameau du Marais et des habitants de Val Saint Germain | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet permettra l'identification et la rénovation des réseaux secs et humides, notamment des canaux et des douves, au travers d'une gestion des eaux pluviales la plus intégrée possible.<br><br>De plus, la plupart des réseaux existent sur le pourtour du site et seront prolongés dans le cadre de la rénovation des bâtiments (eau potable, assainissement, électricité, télécommunication). | Positif | Forte | Permanente | / | / | Mise en place de dispositifs de gestion économe de l'eau potable<br>Adaptation des bâtiments aux contraintes techniques/fonctionnelles actuelles et choix d'éléments et matériaux pérennes<br>Mise en place d'un système de chauffage via géothermie sur sondes<br>Restauration des pièces d'eau | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU n'est pas de nature à modifier les réseaux humides et secs. | Neutre | Nulle | Permanente | | | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | | |
| | ENERGIES PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BATIMENTS | Forte | Phase chantier : La tenue même des chantiers engendrera la consommation d'énergie (électricité pour le fonctionnement des engins, transformation des matières premières, etc.) | Négative | Forte | Temporaire / permanente | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique | / | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le présent projet aura un impact à travers la consommation énergétique des bâtiments dans le cadre d'activités touristiques (hébergement, restauration, activités de bien-être).Toutefois, le projet concerne la restauration de bâtiments existants et déploie la production d'énergies renouvelables en s'appuyant sur le potentiel géothermique du site. Il permet alors une transition énergétique en passant du chauffage au fuel vers un chauffage alimenté par géothermie. | Positif à Négative | Modérée | Permanente | / | Mise en place d'un système de chauffage via géothermie sur sondes | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | L'impact résiduel est négligeable voire positif en ce qui concerne les consommations CVC | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU apportera une nuance sur les obligations de rénovation énergétique des nouvelles extensions, permettant d'en faire déroger les bâtiments classés au titre des Monuments Historiques (au droit du code du patrimoine). Toutefois, le projet permettra, hors réglementation, de rénover les bâtiments et d'en améliorer le conForte thermique et l'isolation vis-à-vis de l'état initial. | Neutre | Nulle | | | Adaptation des bâtiments aux contraintes techniques/fonctionnelles actuelles et choix d'éléments et matériaux pérennes | | | |
| | RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS | FAIBLE | Phase chantier : Le projet étant suffisament éloigné des sites industriels ou pollués, les travailleurs ne seront pas soumis à un risque afférent. Les chantiers ne sont pas de nature à augmenter les risques technologiques. Toutefois, dans le cadre même des travaux, le transport de matières dangereuses peut impacter les voies de la commune (RD131, RD132, RD27). | Négative | Faible | Temporaire | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique | Information des riverains du hameau du Marais et des habitants de Val Saint Germain | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet, éloigné de sites industriels ou pollués et ne prévoyant pas la création d'activité à risque sur le domaine, n'aggravera pas les risques technologiques et industriels. | Neutre | Nulle | Permanente | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU n'est pas de nature à modifier les risques industriels et technologiques. | Neutre | Nulle | Permanente | | | | | |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | | Mesures | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | Temporalité | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| | NUISANCES SONORES, AIR ET ACOUSTIQUES<br>AUTRES NUISANCES | FAIBLE | Phase chantier : Les chantiers seront générateurs de nuisances (sonores, vibratoires, émissions de poussières, ...). Ils seront localisés et restreints aux seules zones de constructions et desserte, et seront limités dans le temps (durée total des travaux : environ 4 années). Pour la plupart des travaux aucune habitation n'est située à proximité car situés dans le domaine privé du Marais. Seule la ferme de la Vieille Auberge ainsi que les Beaux Sablons pourront engendrer des nuisances pour les riverains du hameau du Marais. Ces nuisances seront restreintes aux emprises de projet et leur desserte, et limitée par des mesures en phase travaux. | Négative | Faible | Temporaire | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique | Information des riverains du hameau du Marais et des habitants de Val Saint Germain | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet ne sera pas de nature à générer des nuisances sonores ou vibratoires. En effet, il s'agit principalement de l'hébergement de touristes, sans activités bruyantes.<br><br>À terme, le projet constituera une faible source de substances polluantes gazeuses, résultant de la circulation automobile engendrée et du fonctionnement du bâtiment. Toutefois, l'impact du projet sur la qualité de l'air sera faible et non susceptible de générer des impacts sur la santé humaine. | Neutre | Nulle | Permanente | / | / | Limitation du trafic interne | L'impact résiduel est négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : La MECDU modifie les règles de retrait et limite séparatives au droit des STECAL Nch pouvant engendrer des nuisances pour les riverains de la Vieille Auberge et des Beaux Sablons | Négative | Faible | Permanente | / | Intégration paysagère des nouvelles constructions | | | |
| | DECHETS & MATERIAUX | NUL | Phase chantier : Les chantiers seront générateurs de déchets, notamment de déchets de démolitions et de nettoyage des boues (pièces d'eau). L'effet reste limité car les déchets seront minimisés par la nature du projet de restauration d'éléments patrimoniaux et le traitements des déchets de chantier (réemploi des pierres, gestion des eaux usées et gravats). | Négative | Modérée | Temporaire | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique<br>Réemploi des matériaux d'origine (pavés, charpentes, menuiseries, pierres, etc.) | / | Impact résiduel négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet entraînera une activité humaine nouvelle sur le domaine du Marais (hébergement hotelier, activité de loisirs et bien-être et logements des employés), productrice de déchets ménagers, recycbales ou autres, d'encombrants, de déchets de restauration et de déchets végétaux liés à l'entretien du parc). La quantité de déchets produite restera cependant à la marge. | Négative | Faible à négligeable | Permanente | / | Mise en place de dispositifs de limitation des déchets | / | Impact résiduel négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU n'est pas de nature à modifier les déchets et matériaux. | | | | | | | | |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | Temporalité | Mesures | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| Patrimonial | PAYSAGE ET PATRIMOINE BATIS, ARCHÉOLOGIE | Forte | Phase chantier : Le projet aura des impacts sur le patrimoine bâti liés d'une part à la tenue même des travaux (mise en place d'échaffaudages, ...) et d'autre part aux travaux de restauration modifiant sensiblement les bâtiments. Toutefois, les modifications apportées sur les gabarits, volumes, façades, toitures et tout autre élement d'architecture sont mineures et permettent une tenue dans le temps de cette restauration, tout en apportant une plus grande qualité des intérieurs à des fins d'hébergement et d'activités de loisir.<br>De plus, l'ensemble des travaux a été approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). | Négative | Faible | Temporaire Permanente | Restauration et valorisation des bâtiments historiques et patrimoniaux | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique<br>Modification minimale des intérieurs du château<br>Réemploi des matériaux d'origine (pavés, charpentes, menuiseries, pierres, etc.)<br>Adaptation des bâtiments aux contraintes techniques/fonctionnelles actuelles et choix d'éléments et matériaux pérennes | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | Impact résiduel positif | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet propose de restaurer, voire retrouver, les principales dispositions initiales du château du Marais, de ses dépendances et de son parc (pièces d'eau comprises).<br>Sur le château, les modifications extérieures apportées sont mineures et vont dans le sens d'une restitution du site aux principes ayant conduit à sa conception. L'aspect extérieur du bâtiment en termes de volume sera conservé, seule sa couleur pourra évoluer avec la rénovation de sa façade.<br>Concernant les dépendances, la plupart en état de dégradation avancé voire en ruines, la reconstitution fidèle est recherchée (emprises sensiblement semblables, apparence des bâtiments, matériaux utilisés dans la consturction, ...).<br>Concernant les intérieurs du château, aucune démolition ne sera réalisée, les intérieurs seront alors rénovés et adaptés aux usages prévus.<br>L'ensemble est approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). | Positif | Forte | Permanente | Restauration et valorisation des bâtiments historiques et patrimoniaux | / | Modification minimale des intérieurs du château<br>Classement des dépendances comme Monuments Historiques<br>Adaptation des bâtiments aux contraintes techniques/fonctionnelles actuelles et choix d'éléments et matériaux pérennes | Aucun impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : La modification du PLU permettra, via les STECAL, d'autoriser la restauration du château et de ces dépendances. En ce sens, elle entraîne une incidence positive en permettant la remise en état du patrimoine historique (en accord avec les objectifs du PADD) et limiter sa dégradation. | Positif | Modérée à Forte | Permanente | | | | | |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | | Mesures | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | Temporalité | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| Milieu paysager et | PAYSAGE ET PATRIMOINE NATURELS | Forte | Phase chantier : Le projet aura des impacts limités sur le paysage naturel dû aux chantiers en eux-mêmes, mais limités dans le temps. La tenue des travaux nécessite la création de voies de chantier, de stockage de matériaux, outils et engins impactant la perception du paysage mais aussi le patrimoine naturel à proximité immédiate (coupes d'arbres, compactage des sols, ...). A noter, seuls les ouvriers et acteurs du projets (maîtrise d'ouvrage et MOE principalement) seront autorisés à rentrer dans le domaine du Marais pendant la période de chantier. Aucun observateur ne pourra s'apercevoir, depuis l'extérieur, des travaux prenant place dans l'enceinte du château. Seuls les travaux sur la Vieille Auberge et les Beaux Sablons seront de nature à impacter le paysage des riverains. Afin d'en limiter les effets indésirables des mesures seront mise en place et la temporalité de projet sera finement coordonnée. | Négative | Faible | Temporaire | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique | / | Impact résiduel négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le paysage général se retrouve conForteé par le projet. Pour un observateur, la perception d'ensemble du domaine ne sera pas modifié, voire en sera améliorée du fait des restaurations. Il n'y aura pas de modification de la végétation périphérique du parc. Toutefois, la restauration des dépendances (ruines, accès) et l'aménagement des allées de desserte ainsi que des parkings entraîneront quelques coupes limitées. Globalement le caractère boisé du domaine sera conservé, un plan de gestion simple en déterminant l'entretien, et de nouvelles plantations seront réalisées pour restituer l'ambiance paysagère à proximité des dépendances. Les espaces extérieurs de ces dernières, au même titre que le parc du château, feront l'objet d'aménagements paysagers à la française (suivant l'histoire du site).<br>Pour ce qui est des pièces d'eau, elles seront restaurées afin d'en améliorer le fonctionnement hydraulique tout en conservant leur aspect initial. Les modifications ne seront pas décelables.<br>S'agissant d'une restauration d'éléments architecturaux et paysagers, les effets du projet en termes de paysage et de patrimoine sont globalement positifs. | Positif | Forte | Permanente | Conservation et valorisation d'une majeure partie du patrimoine arboré et végétal existant | / | Restauration des jardins à la française | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | | | | | Restauration des revêtements de sols dans le respect intégral des typologies de sols et cheminements existants | | Plantation d'arbres dont fruitiers | | |
| | | | | | | | | | Restauration des pièces d'eau | | |
| | | | | | | | | | Préservation et réhabilitation des bâtiments historiques | | |
| | | | Phase exploitation : La mise en place du projet nécessite une modification du plan local d'urbanisme (MECDU) pour permettre la restauration de certaines dépendances étant actuellement situées en Espaces Boisés Classés (EBC). En ce sens, le projet de modification de PLU prévoit le déclassement d'une partie des Espaces Boisés Classés, entraînant un impact. Toutefois, ce déclassement est partiel, au droit du Marais, et concerne environ 8 600m², soit 0.6% de la superficie communale et environ 1% de l'aire d'étude. Au regard des superficies impactées limitées, l'incidence est jugée négligeable sur l'ensemble du paysage et du patrimoine naturels et arboré du domaine. | Neutre | Nulle | Permanente | Restriction d'accès des activités sur seulement un tiers du domaine | | / | Absence d'impact résiduel | / |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | Temporalité | Mesures | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| MILIEU NATUREL | ZONES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE | Modérée | Phase chantier : Les chantiers n'entraîneront pas de modification des zonages de protection et d'inventaire, et n'aurons pas d'impact sur ces mêmes espaces. Toutefois, les impacts du projet sur les espcèes de la ZNIEFF pourront être importants (destruction d'un gîte d'hibernation pour 2 espèces).<br>Les chantiers n'auront pas d'impact sur le réseau Natura 2000. | Négative | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Permanente | / | Rebouchage des cavités anthropiques avant rénovation des bâtiments<br>Adaptation des périodes d'intervention vis-à-vis de la faune | / | Impact résiduel fort | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |
| | | | Phase exploitation : Le projet n'entraînera pas de modification des zonages de protection et d'inventaire. Le projet, conservant les caractéristiques boisées et humides pré-existantes, n'aura aps d'impact sur les corridors écologiques en présence.<br>Le projet n'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000.<br><br>Toutefois le passage d'un site non occupé à un établissement hôtelier pourra entraîner des perturbations sur les corridors écologiques internes au domaine. | Négative | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Permanente | Restriction d'accès des activités sur seulement un tiers du domaine<br>Conservation et valorisation d'une majeure partie du patrimoine arboré et végétal existant | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |
| | HABITATS ET ZONES HUMIDES | Forte | Phase chantier : La phase chantier induira des destruction d'habitats et perturbera les espèces les fréquentant du fait des travaux de rénovation et réaménagement (rénovation des façades, des combles, des murets, remise en état des pièces d'eau,...).<br>Les chantiers auront également des incidences sur les arbres, et potentiels arbres gîtes, situés au sein ou à proximité directe des emprises de travaux.<br><br>A noter, l'inventaire écologique 4 saisons est en cours de réalisation et des passages restent à faire pour déterminer au plus juste les habitats en présence, les impacts potentiels du projet et leur niveau. Sont donc présentés ci-après les premiers impacts pré-identifiés par taxons inventoriés, qui **seront amenés à évoluer.**<br><br>A titre d'exemple, sont déjà identifiés des impacts sur les gîtes d'hibernation des chiroptères ( destruction de gîte pour les chiroptères au droit du château et des dépendances dans le cadre des travaux de réaménagement). | Négative | A préciser suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Temporaire Permanente | Conservation et valorisation d'une majeure partie du patrimoine arboré et végétal existant | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique<br>Abattage doux des arbres à gîtes potentiels<br>Rebouchage des cavités anthropiques avant rénovation des bâtiments<br>Protection des arbres en phase chantier | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | A préciser suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A préciser suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |
| | | | Phase exploitation : La nouvelle fréquentation du site pourrait entrainer des dérangements sur les habitats en présence (piétinement, nuisances sonores ou lumineuses sur certains espaces/arbres gîtes, etc.). Des mesures seront mises en œuvre pour limiter ces dérangements. | Négative | A préciser suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Permanente | Conservation et valorisation d'une majeure partie du patrimoine arboré et végétal existant<br>Restriction d'accès des activités sur seulement un tiers du domaine | Conservation d'arbres morts sur place constituant un habitat pour la petite faune<br>Gestion adaptée des espaces de nature du domaine conjuguant justesse historique et exigences environnementales | / | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |

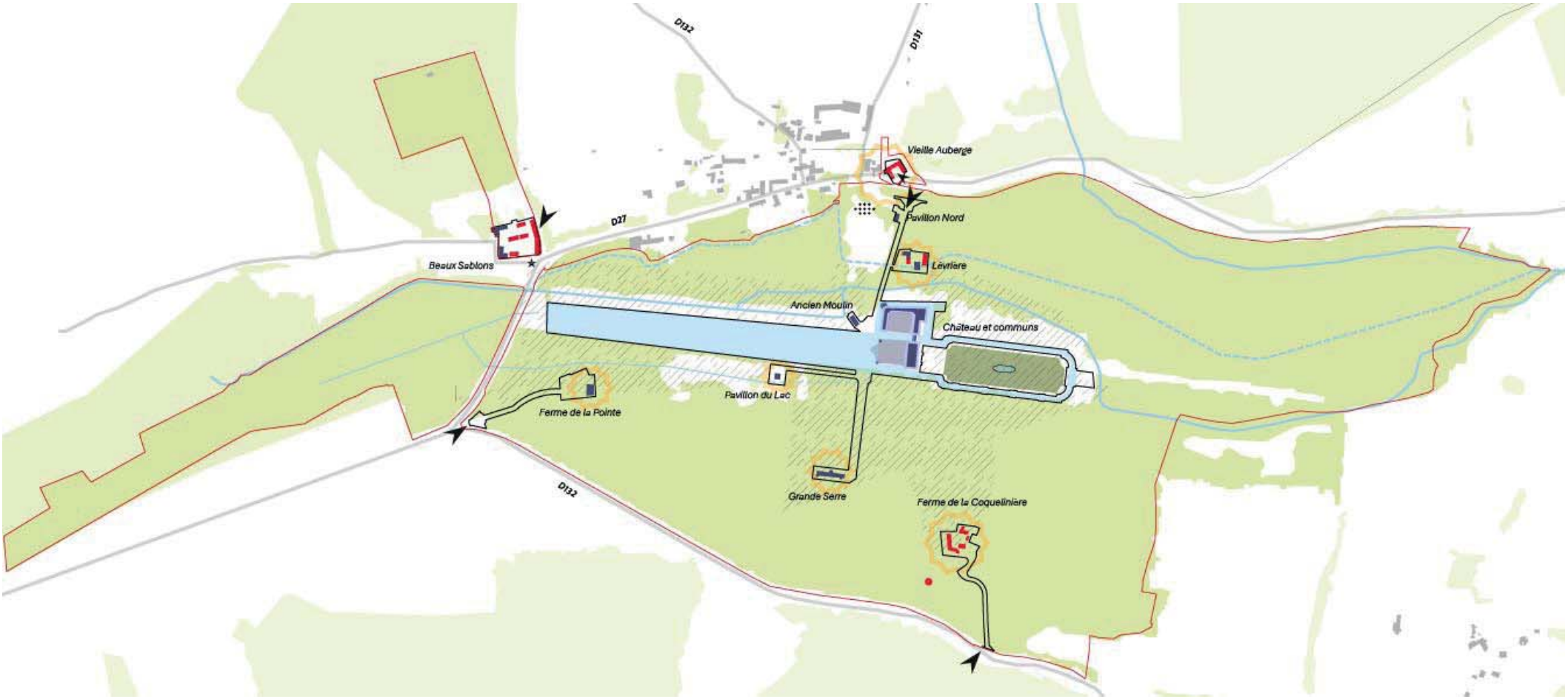
| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | Mesures | | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | Temporalité | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| MILIEU NATUREL | FLORE | Forte | Phase chantier : La phase chantier induit des incidences temporaires sur les populations floristiques (arrachage, piétinement / écrasement) notamment dans le cadre des réaménagements ( cours d'honneur, voies/cheminements et des aménagements paysagers, reconstruction des dépendances,...) et des espaces de stockage/logistique des chantiers.<br><br>Une espèce à enjeu (conservation) a été relevée, l'Orpin faux-pourprier présente sur le chemin vers la ferme de la Coquelinière. Le risque consiste en son écrasement / piétinnement ou arrachage lors des travaux sur le secteur de la Coquelinière (remise en état des voies, passage d'engins dimensionnants, etc.).<br><br>Il existe également un risque de prolifération des espèces exotiques envahissantes dans le cadre des chantiers (transports sous les roues des engins, mauvaise technique d'arrache, ...).<br><br>A noter, l'inventaire écologique 4 saisons est en cours de réalisation et des passages restent à faire pour déterminer au plus juste les espèces floristiques en présence, les impacts potentiels du projet et leur niveau. Sont donc présentés ci-après les premiers impacts et mesures pré-identifiés, **qui seront amenés à évoluer.**<br><br>A titre d'exemple, le risque consiste en la destruction de l'habitat de ces espèces lors de la mise en place d'un espace paysager, ou la destruction des espèces aquatiques lors du curage des canaux. | Négative | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Temporaire Permanente | / | Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique<br><br>Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes<br><br>Protection de la flore à enjeu en phase chantier | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |
| | | | Phase exploitation : Le projet pourra avoir des incidences sur les espèces floristiques en présence du fait de la plantation d'espècess concurrentes ou d'une gestion intensive des espaces de nature (notamment aux abords des chemins et des bâtisses ainsi que dans les jardins à la française).<br><br>Selon les essences sélectionnées plantées le projet pourrait être amené à favoriser le développement d'espèces exotiques envahissantes. | Négative | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Permanente | / | Gestion adaptée des espaces de nature du domaine conjuguant justesse historique et exigences environnementales<br><br>Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes | / | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | Mesures | | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | Temporalité | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| MILIEU NATUREL | FAUNE | Forte | Phase chantier : Le projet aura un impact sur la faune relevée sur le périmètre de projet en phase chantier du fait des nuisances sonores, vibrations, de destruction de gîtes et d'espèces, etc.<br><br>A noter, l'inventaire écologique 4 saisons est en cours de réalisation et des passages restent à faire pour déterminer au plus juste les espèces en présence, les impacts potentiels du projet et le niveau d'impact. Sont donc présentés ci-après les premiers impacts selon les taxons observés et les mesures pré-identifiées, **qui seront amenés à évoluer.**<br><br>Les premiers impacts identifiés sont les suivants :<br>- Avifaune : Perturbation des espèces nichant, s'alimentant ou se reproduisant dans les emprises de travaux ou à proximité<br>- Entomofaune : possible écrasement en phase chantier<br>- Reptiles : possible écrasement des reptiles en phase chantier + pièges à faune.<br>- Batraciens : possible écrasement des batraciens par les engins de chantiers ou création de pièges à faune (espaces de stockages, espaces en creux ...).<br>- Chiroptères : Perturbation des espèces nichant dans les caves / combles / arbres gites / etc. dans le cadre de la rénovation / recréation des bâtiments (destruction de gîtes) opuvant parfois conduire à la mort d'un chiroptère. | Négative | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Temporaire Permanente | / | Adaptation des périodes d'intervention vis-à-vis de la faune<br>Abattage doux des arbres à gîtes potentiels<br>Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique<br>Mise en place de nichoirs à Bergeronette grise, Rougequeue noir et Hirondelle de fenêtre<br>Installation et pérennisation de gîtes à chiroptères sur les façades des bâtis reconstruits et rénovés<br>Rebouchage des cavités anthropiques avant rénovation des bâtiments | Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques | Impact résiduel assez fort (perte de gîtes d'hibernation)<br>Impact résiduel à définir pour l'avifaune nicheuse (perte d'habitat de nidification)<br><br>**A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI** | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |
| | | | Phase exploitation : Le projet aura un impact sur la faune et la flore du fait de nouvelles fréquentations sur domaine. | Négative | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Permanente | Restriction d'accès des activités sur seulement un tiers du domaine | Conservation d'arbres morts sur place constituant un habitat pour la petite faune<br>Adaptation de l'éclairage nocturne<br>Installation et pérennisation de gîtes à chiroptères sur les façades des bâtis reconstruits et rénovés<br>Mise en place d'hibernaculum au niveau des Beaux Sablons<br>Limitation du trafic interne | / | | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |
| | ZONES HUMIDES | Modérée A Forte | Phase chantier : Concernant les chapitres 1 et 2, la tenue des chantiers n'aura pas d'incidences sur les zones humides connues, ces dernières étant évitées.<br><br>A noter, l'inventaire zon humide est en cours de réalisation et des passages restent à faire pour déterminer au plus juste les zones humides en présence, les impacts potentiels du projet et leur niveau. Sont donc uniquement présentés les premiers impacts/mesures pré-identifiés, **amenés à évoluer.** | Neutre | Nulle | / | / | / | / | Absence d'impact résiduel | / |
| | | | Phase exploitation : *la nouvelle fréquentation du site pourrait entraîner* un déséquilibre de la faune et la flore humide sur le site. Le cas échéant des mesures seront prescrites pour en éviter ou limiter l'impact. | Négative | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Permanente | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |
| | HABITAT, ZONES HUMIDES, FAUNE ET FLORE | Forte | Phase exploitation : Pour rappel, la modification du PLU permet le déclassement d'Espaces Boisés Classés, ainsi que la reconstruction des bâtiments disparus ou la réhabilitation des bâtiments existants. En ce sens, cette modification aura une incidence sur la faune et la flore ayant reconquit ces espaces peu fréquentés par l'Homme (chiroptères en façades et dans les caves, amphibiens dans les pièces d'eau, mammifères terrestres et oiseaux sur l'ensemble du domaine, etc). La modification du PLU aura donc un impact indirect négatif. | Négative | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Permanente | Cf. Mesures ci-dessus | | | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI |

| Milieu | Thème | Enjeux état initial | Principaux effets sur l'environnement | | | Mesures | | | | Impact résiduel | Mesure de compensation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nature de l'incidence | Nature de l'impact | Intensité | Temporalité | Evitement | Réduction | Accompagnement | | |
| MILIEU NATUREL | PATRIMOINE BOISÉ | Modérée | Phase chantier : Le projet entraînera l'abattage d'arbres. L'impact est limité au regard de l'ensemble du patrimoine arboré du site.<br>Le domaine fait l'objet d'un plan de gestion simplifié des forêts. | Négative | Modérée | Permanente | / | Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes<br>Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique<br>Protection des arbres en phase chantier | / | Impact résiduel négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : Le projet prévoit de conserver le caractère boisé du parc. A ce titre une grande partie des bois ne seront pas accessibles aux visiteurs.<br>Le projet prévoit une gestion adaptée des forêts (plan simple de gestion) sur plusieurs années assurant la sécurité, l'entretien et la pérennité du parc boisé ; notamment au prisme du refermement des bois et de la pévention du déploiement d'espèces exotiques envahissantes. | Positif | A déterminer suite aux inventaires 4 saisons et VNEI | Permanente | Restriction d'accès des activités sur seulement un tiers du domaine | Gestion programmée des forêts (plan simple de gestion mis à jour) | Plantation d'arbres dont fruitiers | Impact résiduel négligeable | / |
| | | | Phase exploitation : S'agissant des espaces boisés classés, le projet prévoit une suppression partielle et strictement ciblée de certaines zones EBC, localisées sur les parcelles cadastrées A657 et A669. Cette évolution est rendue nécessaire afin de permettre la reconstruction de parties de bâtiments existants, notamment la Ferme de la Pointe, la Ferme de la Levrière, la Ferme de la Coquelinière ainsi que la Grande Serre. La surface concernée par la suppression des EBC s'élève à 8 100 $m^2$.<br>Néanmoins, au cœur de ces zones, requalifiées en STECAL et désignées comme zones NCh dans le projet de mise en compatibilité du PLU, les surfaces réellement concernées par un défrichement ne sont pas équivalentes à la surface totale des EBC supprimés (8 100 $m^2$). | Neutre | Nulle | Permanente | / | Gestion programmée des forêts (plan simple de gestion mis à jour) | / | Impact résiduel négligeable | / |

## Carte de synthèse des mesures ERCA

La carte ci-après identifie spatialement, lorsque cela est possible, les mesures ERCA déclinées ci-avant.




Carte de synthèse des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement, ALTO STEP, 06.2026

## MESURE D'ÉVITEMENT

PHASE CHANTIER

- Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles - mesures préventives

PHASE CHANTIER ET EXPLOITATION

- Conservation et valorisation d'une majeure partie du patrimoine arboré et végétal existant
- Restauration et valorisation des bâtiments historiques et patrimoniaux

PHASE EXPLOITATION

- Restauration des revêtements de sols dans le respect intégral des typologies de sols et cheminements existants
- Restriction d'accès des activités sur seulement un tiers du domaine

## MESURE DE RÉDUCTION

PHASE CHANTIER

- Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique
- Conservation d'arbres morts sur place constituant un habitat pour la petite faune
- Mise en place de nichoir a Bergeonette frise, Rougequeue noir et Hirondelle de fenêtre
- Protection de la flore à enjeu
- Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles - mesures curatives
- Mise en place d'une charte chantier à faible nuisance et de respect du patrimoine historique
- Rebouchage des cavités anthropiques avant rénovation des bâtiments
- Intégration paysagère des nouvelles constructions
- Adaptation des périodes d'intervention vis-à-vis de la faune
- Abattage doux des arbres à gîtes potentiels
- Protection des arbres

PHASE CHANTIER ET EXPLOITATION

- Adaptation de l'éclairage nocturne
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes
- Adaptation de l'éclairage nocturne
- Adaptation des bâtiments aux contraintes techniques/ fonctionelles actuelles et choix d'éléments et matériaux pérennes
- Réemploi des matériaux d'origine (pavés, charpentes, menuiseries, pierres, etc.)
- Installation et pérennisation de gîtes à chiroptères sur les façades des bâtis reconstruits et rénovés
- Réalisation de fondations sur micropieux
- Modification minimale des intérieurs du château
- Restauration des pièces d'eau
- Mise en place d'un système de chauffage via géothermie sur sondes

PHASE EXPLOITATION

- Limitation du trafic interne
- Limitation de la vulnérabilité des usagers aux risques naturels
- Mise en place de dispositifs de gestion économe de l'eau potable
- Réalisation d'une MECDU du plan local d'urbanisme du Val-saint-Germain
- Réaménagements limités aux seules emprises des constructions, voies de desserte, accès et stationnements sur les tracés historiques
- Gestion programmée des forêts (plan simple de gestion mis à jour)
- Gestion adaptée des espaces de nature du domaine conjuguant justesse historique et exigences environnementales
- Mise en place d'hibernaculum au niveau des Beaux Sablons

## MESURE D'ACCOMPAGNEMENT

PHASE CHANTIER

- Intégration paysagère des nouvelles constructions
- Revalorisation insitu des boues curées des pièces d'eau
- Information des riverains du hameau du Marais et des habitants du Val-Saint-Germain
- Restauration et valorisation des bâtiments historiques et patrimoniaux

PHASE CHANTIER ET EXPLOITATION

- Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiquest
- Modification minimale des intérieurs du château
- Mise en place d'un système de chauffage via géothermie sur sondes

PHASE EXPLOITATION

- Limitation du trafic interne
- Mise en place de dispositifs de limitation des déchets
- Adaptation des bâtiments aux contraintes techniques/ fonctionelles actuelles et choix d'éléments et matériaux pérennes
- Restauration des jardins à la française
- Plantation d'arbres dont fruitiers
- Mise en accessibilité du château et du domaine
- Classement des dépendances comme Monuments historiques
- Mise en place de logements de fonction sur site
- Restauration des pièces d'eau

- Mesures non localisables au sein de l'aire d'étude
- Bâtiments re-construits (rouge) et existants (bleu)
- Bâtiments re-construits

Légende de la carte de synthèse des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement, ALTO STEP, 06.2026

## 4.2. QUELLES INCIDENCES CUMULÉES DU PROJET AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS

### 4.2.1. Définition des autres projets connus

Conformément à l'alinéa e) du 5° de l'article R.122-5 du code de l'environnement, la présente étude d'impact prend en compte le cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés « *en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées* ».

| PROJETS PRIS EN COMPTE | PROJETS NON PRIS EN COMPTE |
|---|---|
| - Les projets **existants** : ce sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact, ont été réalisés.<br>- Les projets **approuvés** : ce sont ceux qui, lors du dépôt du de l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.<br>- Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier comprenant l'étude d'impact :<br>• Ont fait l'objet d'une **étude d'incidence environnementale** au titre de l'article R. 181-14 du code de l'environnement et d'une consultation du public ;<br>• Ont fait l'objet d'une **évaluation environnementale** au titre du code de l'environnement et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public. | A contrario, sont exclus :<br>- Les projets ayant fait l'objet d'un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc ;<br>- Les projets dont la décision d'autorisation est devenue caduque ;<br>- Les projets dont l'enquête publique n'est plus valable ;<br>- Les projets officiellement abandonnés par leur maître d'ouvrage<br>- Les projets qui n'ont pas fait l'objet d'avis de l'Autorité environnementale à date de réalisation du présent dossier. |

### 4.2.2. Identification et description des projets connus

Conformément aux mentions légales rappelées ci-avant, seuls les avis portant spécifiquement sur **les projets d'aménagement peuvent être pris en compte**. Les observations relatives aux plans et programmes ne sont pas retenues, dans la mesure où elles ont déjà été examinées dans le cadre de l'analyse de compatibilité du présent projet de réhabilitation du château du Marais et de son domaine.

Selon l'article R122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale qui rend un avis sur un projet peut être soit :

- **Le ministre chargé de l'environnement** ;
- **La formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable** (Ae IGEDD);
- **La mission régionale d'autorité environnementale** (MRAe) de la région sur le territoire de laquelle le projet doit être réalisé.

L'article R122-6 définit l'attribution de l'autorité environnementale en fonction du type de projet. La majorité des projets sont traités à l'échelle régionale par la MRAe, ici celle de la région Île-de-France (MRAe IdF).

**Les projets pris en compte**

Les projets ainsi évalués dans le cumul des incidences sont ceux qui répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :

- L'Autorité environnementale (Ae) a **émis un avis à date de la déposition de la présente étude d'impact** ;
- L'avis de l'Ae a été rendu depuis le dépôt du dossier de demande du projet, soit entre 2019 et mai 2026 ;
- **Le projet est situé à moins de 5km du château et domaine du Marais.** Plus la distance géographique du projet est grande, plus leurs incidences seront limitées.

Ne sont pas pris en compte :

- **Les décisions au cas par cas** rendues par l'autorité environnementale ;
- Les projets adressés à l'Autorité environnementale mais **pour lesquels celle-ci n'a pas rendu d'avis** ;
- Les projets envisagés par des acteurs publics ou privés du territoire mais dont **le projet n'a pas encore fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale**.
- La présente étude d'évaluation des incidences cumulées s'attache ainsi à analyser les incidences des projets depuis 2019 qui répondent aux conditions cumulatives précisées ci-dessus.

Les sites gouvernementaux consultés pour recenser les avis rendus dans le cadre des évaluations environnementales sont les suivants :

- projets-environnement.gouv.fr (projets-environnement.gouv.fr in Bing), portail du ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature ;
- drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr (drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr in Bing), site de la DRIEAT Île-de-France.

**L'analyse de ces sources montre qu'entre 2019 et 2026, aucun projet situé dans un rayon de 5 km autour du site d'étude (Essonne et Yvelines) n'a fait l'objet d'un avis d'évaluation environnementale rendu public.**

Les projets les plus proches identifiés se trouvent à environ 8 km (Ecoparc Dourdan Nord, porté par la SPL des Territoires de l'Essonne, avis du 26 juillet 2019) et à environ 11 km (centrale photovoltaïque d'Étréchy, portée par la communauté de communes Entre Juine et Renarde, avis du 13 août 2020).

PARTIE 5

# 5 MÉTHODES UTILISÉES, DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET AUTEURS DE L'ÉTUDE

## 5.1. SOURCES DES DONNÉES UTILISÉES

L'analyse de l'état actuel de l'environnement a d'abord consisté à recueillir et à consolider l'ensemble des données relatives aux **contextes physique, humain, patrimonial, paysager et naturel**, en s'appuyant sur diverses bases de données bibliographiques nationales, départementales et cartographiques. Par ailleurs, des **études techniques spécifiques ont été menées**, permettant d'apporter des niveaux d'analyse plus approfondis et détaillés. Leurs résultats viennent ainsi enrichir l'ensemble du document d'étude d'impact, tant dans la partie consacrée à l'état initial de l'environnement que dans celles dédiées à la présentation du projet et à l'analyse de ses incidences. **L'ensemble des documents exploités est précisé dans le tableau ci-dessous. Les cases en orange précisent les documents d'analyse particulièrement associés à la MECDU**.

| THÉMATIQUE | INTITULÉ | AUTEUR | DATE |
|---|---|---|---|
| **PROJET** | Déclaration de projet y compris MECDU (dossier de demande d'examen au cas par cas) | OYA + Val Saint Germain + P&R | 2026 |
| | Dossier de cadrage préalable MRAe | P&R + ALTO STEP | 2026 |
| | Demande d'autorisation travaux au monument historique | New Co Sab 279 + P&R | 2026 |
| **DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION** | SDRIF-E | Région Ile-de-France | 2024 |
| | PLU Le Val-Saint-Germain | Le Val-Saint-Germain | 2018 |
| | Projet de territoire | CCDH | 2019 |
| | Schéma cadre des mobilités 2017-2021 | Département de l'Essonne | 2017 |
| | Plan des mobilités 2030 | Région Ile-de-France | 2025 |
| | Schéma directeur cyclable | CCDH | 2024 |
| | Plan Simple de Gestion | Comité des Forêts | 2013-2027 |
| **HYDROLOGIE** | Étude du fonctionnement hydraulique du château du Marais | PCM | Juin 2026 |
| | Analyse indicative des sédiments aquatiques | ANTEA Group | Juillet 2025 |
| **HYDROGÉOLOGIE** | Compte rendu d'investigations géotechniques | SAGA | Mars 2026 |
| **RISQUES NATURELS** | Étude du fonctionnement hydraulique du château du Marais | PCM | Juin 2026 |
| **RÉSEAUX HUMIDES** | Note sur l'état des lieux et la restauration du réseau hydrographique | SOCOTEC | Août 2025 |
| É**NERGIES ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS** | Étude sur le potentiel géo-énergétique | Géosophy | Février 2024 |
| I**NVENTAIRES FAUNE, FLORE ET HABITAT** | Pré-diagnostic écologique | Ecosphère | Juin 2025 |
| | Comptes rendus Faune Flore Zone Humide n°1 à 6 | Ecosphère | 2026 - en cours |
| ZO**NES HUMIDES** | Comptes rendus Faune Flore Zone Humide n°1 à 6 | Ecosphère | 2026 - en cours |

## 5.2. PLAN DE L'ÉTUDE D'IMPACT COMMUNE

e plan général de l'étude d'impact a été établi conformément aux **exigences réglementaires (II de l'article L.122-3 du code de l'environnement) ;** l'ordre de présentation des parties obligatoires de l'évaluation environnementale est ainsi le suivant :

1. Préambule
2. Etat initial de l'environnement
3. Présentation et justification du projet retenu
4. Incidences du projet sur l'environnement et la santé et mesures associées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs
5. Méthodes utilisées, difficultés rencontrées et auteurs de l'étude
6. Annexes

## 5.3. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Comme toute démarche itérative, l'élaboration de la présente évaluation environnementale s'est appuyée sur un travail continu d'intégration des évolutions du projet, ainsi que sur une veille régulière des évolutions réglementaires applicables. **Dans ce cadre, plusieurs difficultés ont été rencontrées** :

#### *5.3.2.1.1. Un contexte réglementaire évolutif et incertain*

Les évolutions du cadre réglementaire applicable au projet (recours à la demande d'examen au cas par cas projet, dépôt anticipé de l'évaluation environnementale, deuxième demande d'examen au cas par cas pour la MECDU, avis sur la soumission à évaluation environnementale commune...), ainsi que certaines incertitudes quant à son interprétation, ont nécessité une actualisation régulière du contenu de l'évaluation environnementale. Cette instabilité a complexifié la sécurisation juridique de certaines analyses et impliqué des ajustements méthodologiques au fil de la rédaction.

#### *5.3.2.2.2. Une mise à disposition progressive des études*

Si certaines études avaient été engagées en amont du lancement de la mission, une part significative d'entre elles (notamment les études faune-flore-habitats, zones humides, géotechnique, fonctionnement hydraulique, etc.) a été réalisée concomitamment à l'élaboration de l'état initial de l'environnement et de l'év aluation environnementale.

Par conséquent, les résultats de ces études ont été intégrés de manière progressive, au fil de leur production, ce qui a impliqué :

- **Une instabilité du contenu de l'étude d'impact** : l'intégration successive de nouvelles données a nécessité des ajustements réguliers, voire des révisions de parties déjà rédigées, ce qui a complexifié la structuration globale du document et allongé les délais de consolidation ;
- **Un manque de visibilité sur les versions consolidées des études** : l'absence, à certains stades, de versions stabilisées de certaines études a rendu délicate la hiérarchisation des enjeux environnementaux et l'élaboration de mesures d'évitement, de réduction et de compensation pleinement abouties.
- **Des ajustements réguliers des analyses, la reprise et la consolidation de parties déjà rédigées** : ces ajustements successifs ont impliqué une forte réactivité des équipes, ainsi qu'une coordination renforcée avec les bureaux d'études afin de clarifier, compléter ou mettre à jour les informations transmises ;
- **Un travail accru d'harmonisation entre des contributions techniques produites selon des temporalités différentes**.

Bien que constituant une contrainte opérationnelle, **ce mode de fonctionnement s'inscrit néanmoins dans la logique même de l'évaluation environnementale**, fondée sur une démarche itérative, telle que précisée en préambule de la présente étude d'impact. Ainsi, malgré ces contraintes, un **travail d'intégration rigoureux a été mené afin de garantir la prise en compte la plus complète possible des enjeux environnementaux et la fiabilité des analyses présentées**. Cette démarche itérative, bien que contraignante, a également permis d'enrichir progressivement le contenu de l'étude et d'affiner l'évaluation des incidences du projet.

**A noter, lors de l'échange avec la DDT et la DRIEAT en date du 4 février et 12 mai 2026, il a été convenu de présenter au fil de l'eau les résultats des investigations faune, flore et zone humide réalisées par Ecopshère entre 2025 et 2026.** De fait l'étude d'impact sera complétée et finalisée à réception de l'étude et du rapport VNEI dont la finalisation est prévue d'ici octobre 2026, dans le cadre du mémoire en réponse et des procédures ultérieures.

#### *5.3.2.3.3. Une évolution continue du projet*

L'approfondissement progressif du projet et ses ajustements successifs ont conduit à des **mises à jour régulières de l'évaluation environnementale**. Cette dynamique a nécessité une adaptation constante du contenu du dossier afin de garantir la cohérence entre la définition du projet et l'analyse de ses incidences.

#### *5.3.2.4.4. Des difficultés dans l'identification des effets cumulés*

L'analyse des effets cumulés s'est heurtée à des **limites en matière d'accès à l'information**. En particulier :

- les avis de l'autorité environnementale disponibles sur le site de la DRIEAT Île-de-France sont présentés sous forme de listes annuelles, sans possibilité de recherche géographique facilitée ;
- les études d'impact et d'incidences des projets tiers ne sont pas systématiquement accessibles sur les plateformes dédiées, telles que projets-environnement.gouv.fr ou les sites des autorités compétentes.

Ces limites restreignent la capacité à identifier de **manière exhaustive les projets pertinents** et, par conséquent, à **caractériser finement les effets cumulés à l'échelle du territoire**.

#### *5.3.2.5.5. Une complexité liée à l'évaluation environnementale commune et à la MECDU*

La réalisation d'une évaluation environnementale commune, intégrant notamment les incidences liées à la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU), a également constitué un facteur de complexité. Elle implique en effet une articulation fine entre plusieurs procédures, temporalités et objets d'analyse, nécessitant un travail de coordination et de cohérence renforcé.

## 5.4. AUTEURS DE L'ÉTUDE D'IMPACT

| FONCTIONS | STRUCTURE | COMPÉTENCES | AUTEURS |
|---|---|---|---|
| **AMO DD** | **ALTO STEP** | Environnement et réglementaire | - Ambre DAVID, Chef de projet Environnement<br>- Manon SOULIE, Responsable d'études Environnement<br>- Maylis DEJARDIN, Chargés d'études Environnement |

Auteurs de l'étude d'impact - Sources : ALTO STEP, 2026



New co Sab 279

# RESTAURATION DU CHÂTEAU ET DU DOMAINE DU MARAIS

## VAL-SAINT-GERMAIN (91)

**RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT COMMUNE**

V0 - JUIN 2026

ALTO STEP
16, passage Charles Dallery
www.altostep.com