PROCÈS-VERBAL

Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

Commune	Le Val Saint-Germain (Essonne)
Objet	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU - Domaine du Château du Marais
Réunion	29 septembre 2026
Support des échanges	Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Réhabilitation du domaine du Château du Marais

Réunion du 29 septembre 2026 • Le Val Saint-Germain

La réunion a pour objet l'examen conjoint de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme du Val Saint-Germain pour la réhabilitation du domaine du Château du Marais et sa reconversion vers une activité d'hôtellerie de luxe.

1 PARTICIPANTS

MAIRIE DU VAL-SAINT-GERMAIN

Mairie du Val-Saint-Germain 93 Bis Rue du Village, 91530 Le Val-Saint-Germain 01 64 59 00 10	Monsieur Palleau, – premier adjoint chargé d'Urbanisme, Planification territoriale, PLU et Travaux, Voirie, Réseaux m.palleau@le-val-saint-germain.fr

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Direction Départementale des Territoires de l'Essonne Boulevard de France-Georges Pompidou, 91012 Évry-Courcouronnes Cedex	Candice BERVIN, Cheffe du Bureau Planification Territoriale Sud – DDT 91 candice.bervin@essonne.gouv.fr
Chambre d'agriculture de la Région Île-de-France 19 rue d'Anjou 75008 Paris Tel. : 01 39 23 42 31 Mobile : 06 74 94 97 7	David HERMAN Chargé d'études (78-91-92) Service Territoires - Pôle Aménagement – Urbanisme de la Chambre d'Agriculture d'Île-de-France david.herman@idf.chambagri.fr
Conseil departmental de l'Essonne Boulevard de France-Georges Pompidou, 91012 Évry-Courcouronnes Cedex	Nicolas DUVAL Département de l'Essonne

PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan 1 Rte de Paris, 91410 Saint-Cyr-sous-Dourdan 01 64 59 01 29	Jean-Pierre MOULIN, Maire de la commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan
Commune d'Angervilliers 5 Rue du Château, 91470 Angervilliers 01 64 59 02 06	Claude FAURE, 5e adjoint à l'urbanisme et aux travaux de la mairie d'Angervilliers

BUREAU D'ÉTUDES OYA

OYA OYA, 4 bis rue Saint Barthélémy 28000 Chartres 02 37 91 08 08	Morgane FOULON, Chargée d'études urbanisme et planification m.foulon@b-oya.fr 02 37 91 63 61

La présentation du dossier est assurée par Morgane FOULON. La liste des participants reprend la feuille de présence de la réunion.

2 AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE ET CALENDRIER

En ouverture, OYA rappelle que la déclaration de projet permet d'adapter le PLU à un projet dont l'intérêt général doit être démontré. Le dossier a été présenté à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) environ un mois avant la réunion. L'avis définitif n'a pas encore été reçu à la date de l'examen conjoint.

Il est également précisé que le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale conduite conjointement avec l'étude d'impact du projet. L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), portant sur le projet et la mise en compatibilité du PLU, a été reçu. Un mémoire en réponse doit être préparé et joint au dossier d'enquête publique.

Une concertation préalable a été organisée, avec deux permanences en mairie. Selon le bilan oral présenté, les échanges ont été globalement constructifs, notamment avec les riverains du hameau du Marais et une association locale. Les principales interrogations concernent la circulation des poids lourds pendant les travaux et les usages futurs du domaine, en particulier son accessibilité aux habitants.

L'enquête publique est envisagée au début ou à la mi-novembre 2026. Les dates restent à arrêter après la désignation du commissaire enquêteur et les échanges avec le tribunal administratif. Une réunion en sous-préfecture est annoncée pour le 15 octobre 2026 afin de faire le point sur le projet et les différentes démarches d'autorisation menées en parallèle.

3 PRÉSENTATION DU PROJET ET INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le projet vise à restaurer les bâtiments, les espaces paysagers et les infrastructures hydrauliques du domaine afin d'y développer une activité d'hôtellerie de luxe.

La présentation distingue les bâtiments existants à restaurer ou consolider et les dépendances partiellement ou totalement disparues à restituer à partir de relevés et d'archives. Les secteurs concernés comprennent notamment les fermes de la Coquelinière, de la Levrière et de la Pointe, ainsi que la serre du domaine. La restauration des douves, des berges et du réseau hydraulique participe également au projet d'ensemble.

Les échanges rappellent que les dépendances avaient historiquement des fonctions agricoles, économiques, résidentielles et de loisirs, indissociables du fonctionnement du domaine. Certains bâtiments ont perdu leur toiture, puis se sont progressivement dégradés. Sur les emprises de plusieurs dépendances disparues, les boisements et les milieux naturels se sont développés, ce qui rend nécessaire une analyse environnementale des interventions envisagées.

L'intérêt général présenté repose sur la sauvegarde et la remise en état d'un patrimoine remarquable aujourd'hui dégradé, le maintien de la cohérence du domaine et les retombées économiques et touristiques attendues. La réunion relève cependant que l'activité hôtelière haut de gamme ne garantit pas, à elle seule, une ouverture du site au public. Les modalités d'accès au parc, aux bâtiments ou à une éventuelle restauration demeurent à préciser.

Des intentions d'acquisition de certaines propriétés voisines sont évoquées, sans projet arrêté présenté aux participants. Il est indiqué qu'aucune expropriation n'est envisagée dans ce cadre.

La présentation rappelle enfin que la mise en compatibilité doit être examinée au regard du SDRIF environnemental. Le dossier s'appuie notamment sur l'identification du site comme espace vert et de loisirs et sur la préservation de ses caractéristiques patrimoniales, paysagères et naturelles.

4 PROTECTION PATRIMONIALE ET PÉRIMÈTRE DES ABORDS

La question d'un périmètre délimité des abords (PDA) est abordée en lien avec la protection du Château du Marais. Les participants échangent sur son emprise, sur l'inclusion éventuelle du hameau et sur l'objectif de mieux adapter la protection patrimoniale aux caractéristiques du domaine.

OYA rappel la nécessité d'intégrer la procédure de PDA à l'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Les conditions d'organisation de l'enquête seront toutefois vérifiées avec les services compétents, notamment à l'occasion de la réunion en sous-préfecture du 15 octobre.

5 ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET GESTION FORESTIÈRE

OYA présente les observations du Centre national de la propriété forestière (CNPF), absent de la réunion et ayant transmis un avis sur le dossier. Elles concernent la possibilité de nouveaux classements en espaces boisés classés (EBC), à justifier, le renforcement de l'argumentaire d'intérêt général au regard de la gestion forestière et des paysages, ainsi que la prise en compte du risque d'incendie dans le dossier et le règlement.

La présentation rappelle qu'une première version du projet de mise en compatibilité comportait à la fois des suppressions et des ajouts d'EBC. Les nouveaux classements ont ensuite été retirés de la proposition soumise à examen au cas par cas. Le dossier ayant finalement été soumis à évaluation environnementale, la question de nouveaux classements est de nouveau ouverte, notamment à la suite des observations de la MRAe et du CNPF.

Aucune nouvelle emprise à classer n'est arrêtée en séance. Il est proposé d'examiner cette possibilité avec la commune et le porteur de projet, sur la base d'un diagnostic et d'une justification des secteurs retenus. Les échanges soulignent la nécessité d'adapter les protections à la réalité des boisements et aux dispositifs de gestion déjà existants, plutôt que de multiplier systématiquement les classements.

L'existence d'un plan simple de gestion est évoquée. La restauration du paysage et la recherche des essences végétales historiques sont également abordées. Les participants interrogent la pertinence de certaines essences anciennes au regard de l'évolution du climat et de l'état sanitaire des arbres. Ils signalent aussi les chutes d'arbres à proximité de la route départementale. Ces éléments appellent une coordination entre la restauration patrimoniale, la gestion forestière et la sécurité des abords.

6 ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le PLU en vigueur ne permet pas la mise en œuvre de l'ensemble du projet : les dépendances à restituer sont situées en zone naturelle et, pour certaines, sous une trame EBC ; le château doit par ailleurs être identifié pour permettre son changement de destination. La proposition présentée vise donc des adaptations ciblées sur les bâtiments et emprises historiques du domaine.

Le règlement graphique prévoit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dénommés Nch autour des dépendances à restituer, la suppression de la protection EBC sur les emprises nécessaires et l'identification du château pour un changement de destination. La présentation situe l'ensemble des évolutions réglementaires autour d'un hectare. Il est précisé que ces dispositions n'ont pas pour objet d'ouvrir toute la zone naturelle à de nouvelles constructions.

Dans le règlement écrit, les destinations présentées pour les bâtiments identifiés au changement de destination comprennent les activités de service avec accueil du public, l'hébergement hôtelier, l'habitation et la restauration. Dans les STECAL Nch, sont également exposées les sous-destinations d'exploitation agricole, de logement, de restauration, d'activité de service avec accueil d'une clientèle et d'hôtel. Ces possibilités sont rattachées à la restitution des bâtiments historiques et au respect des caractéristiques architecturales et paysagères du domaine. Le Département rappelle le point de vigilance concernant le PPRi en cours de création, la zone du projet est la plus favorable cependant, il ne faudrait pas qu'elle soit antinomique avec la destination du site. OYA se rapproche des architectes et porteurs de projet en ce sens.

Les règles d'implantation et de gabarit sont expliquées au regard de la diversité des dépendances. Le dossier présenté ne fixe pas de règle particulière de retrait dans les STECAL et retient une hauteur maximale de 12 mètres, correspondant au bâtiment historique le plus haut. La notice prévoit un plafond global d'emprise au sol de 5 000 m² pour les constructions nouvelles dans l'ensemble des secteurs Nch. L'objectif exposé reste la reconstruction ou la réhabilitation dans les caractéristiques historiques, et non la réalisation d'extensions libres. Les prescriptions d'aspect extérieur rappellent cette exigence.

Une exception est présentée à l'article relatif aux performances énergétiques, afin de tenir compte des contraintes de restauration patrimoniale. OYA demande que le porteur de projet et les architectes relisent l'ensemble des dispositions proposées pour vérifier leur cohérence avec les interventions prévues et identifier, avant l'aboutissement de la procédure, les éventuels ajustements nécessaires.

7 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET COMPLÉMENTS AU DOSSIER

OYA précise que les observations de la MRAe concernent principalement l'étude d'impact du projet. Pour la mise en compatibilité du PLU, elles appellent notamment un renforcement de la justification de l'intérêt général et un réexamen de la question des EBC. Les réponses doivent être apportées dans le mémoire destiné au dossier d'enquête publique.

Les études environnementales sont présentées comme ayant été alimentées progressivement par les inventaires de terrain. Les investigations faune et flore, les zones humides et le fonctionnement hydraulique du domaine sont rappelés. La finalisation des études est annoncée pour octobre 2026. OYA indique que la partie de la notice consacrée à l'autoévaluation, initialement destinée à l'examen au cas par cas, peut être retirée ou actualisée pour tenir compte de la soumission effective à évaluation environnementale.

8 RISQUE D'INONDATION ET ACCUEIL DU PUBLIC

Comme évoqué précédemment, le Département attire l'attention sur le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) en cours. Il indique que les communs du château sont concernés par une zone bleue. Les

participants s'interrogent sur la prise en compte de ce document par le porteur de projet et sur les conséquences des prescriptions pour les changements de destination envisagés.

Les échanges insistent sur la nécessité de vérifier les conditions applicables à l'accueil du public et à une activité hôtelière. La compatibilité de ces usages avec les prescriptions du PPRI n'est pas confirmée en séance. L'autorisation d'une destination dans le PLU doit être distinguée des contraintes résultant de la prévention des risques.

9 STATIONNEMENT ACCÈS ET CIRCULATION

Le Département demande une présentation plus précise de l'organisation du stationnement à l'intérieur du domaine. Les quelque 300 emplois évoqués lors de la présentation et la fréquentation future conduisent à s'interroger sur le dimensionnement des places, leur localisation et les flux induits. Les échanges relèvent que le nombre total d'emplois ne correspond pas nécessairement à une présence simultanée de tous les salariés. Les modalités d'exploitation et les besoins effectifs restent à préciser.

OYA indique ne pas disposer, en séance, des informations suffisantes pour décrire cette organisation. Des hypothèses de déplacements internes en véhicules électriques ou de navettes sont évoquées, sans dispositif arrêté. Il est retenu que la notice doit être complétée sur le stationnement et les flux, en distinguant la phase de travaux et la phase d'exploitation.

Le Département souligne que les accès sur la route départementale nécessitent une analyse de sécurité et, le cas échéant, des aménagements. L'entrée contemporaine, située au droit d'une intersection, et la remise en usage de l'entrée historique sont évoquées. Le porteur de projet doit prendre contact avec les services départementaux, notamment les unités territoriales compétentes, pour examiner les mouvements d'entrée et de sortie et anticiper les aménagements provisoires ou définitifs.

Concernant le chantier, OYA rapporte l'hypothèse d'une organisation autonome des différents sites, avec des engins de taille moyenne et des accès éventuellement distincts. Ces premiers éléments restent à confirmer et ne répondent pas encore à l'ensemble des questions sur les poids lourds. Le Département demande que les flux soient anticipés avec ses services ; les préoccupations exprimées par les habitants du hameau sont rappelées.

Le Département demande également à être consulté en amont si la restauration hydraulique comporte des interventions sur des ouvrages passant sous la route départementale. La coordination doit permettre d'anticiper les effets des travaux et de l'exploitation sur la circulation, la sécurité des usagers et les déplacements des riverains.

La DDT rejoint les observations du Département sur le stationnement, la gestion des flux et les poids lourds. OYA confirme que ces éléments doivent être davantage explicités dans la notice et indique qu'ils seront relayés au porteur de projet.

10 SUITES DE L'EXAMEN CONJOINT

Les échanges identifient les compléments suivants à apporter ou à vérifier dans la poursuite de la procédure.
Les sujets encore ouverts doivent être précisés avec le porteur de projet et les services concernés.

Sujet	Suite identifiée en réunion
Avis et enquête publique	Préparer le mémoire en réponse à la MRAe ; prendre en compte l'avis définitif de la CDPENAF à réception ; arrêter les dates de l'enquête après désignation du commissaire enquêteur.

Sujet	Suite identifiée en réunion
Intérêt général et forêt	Étayer les justifications patrimoniales, économiques, forestières et paysagères ; examiner les observations du CNPF, dont le risque d'incendie.
Espaces boisés classés	Examiner et justifier avec la commune et le porteur de projet la possibilité de nouveaux classements. Aucun secteur supplémentaire n'est arrêté en séance.
Périmètre des abords	Vérifier le périmètre du PDA et les modalités de son éventuelle articulation avec l'enquête publique.
Règlement du PLU	Faire relire les dispositions par le porteur de projet et les architectes ; vérifier leur adéquation aux interventions prévues.
Stationnement et flux	Compléter la notice pour le chantier et l'exploitation ; préciser les besoins, la localisation et l'organisation du stationnement.
Accès et travaux routiers	Organiser les échanges avec le Département sur l'entrée historique, les poids lourds et les éventuels ouvrages hydrauliques sous la route.

En clôture, OYA indique qu'un compte rendu sera établi puis transmis par la commune aux personnes publiques associées et consultées pour avis. Les participants présents sont invités à répondre pour confirmer que le compte rendu restitue leurs observations ou pour demander les corrections nécessaires.

Annexe : Avis du Centre National de la Propriété Forestière - Île-de-France - Centre-Val de Loire en date du 18 septembre 2026

Fait à Chartres, le 2 octobre 2026

Morgane FOULON pour OYA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

REÇU LE
25 SEP. 2026
MAIRIE
VAL-SAINT-GERMAIN

CNPF

Centre National de la Propriété Forestière
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Monsieur le Maire de la commune
Du Val-Saint-Germain
93 bis Rue Village
91530, Le Val-Saint-Germain

Réf. : 91AD897
Objet : Mise en compatibilité du PLU

Orléans, le 18/09/2026

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis au CNPF par courrier électronique reçu le 10 septembre 2026 les documents relatifs au projet de mise en compatibilité du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Je vous prie de trouver ci-dessous nos observations sur la base des documents portés à notre connaissance :

Espaces boisés classés (EBC) :

Le projet de mise en compatibilité prévoit de déclasser environ 0,81 hectare de forêt, actuellement protégées au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, afin de défricher une partie de cette superficie et de permettre la reconstruction de dépendances en ruine du Château du Marais.

De manière générale, le CNPF n'est pas favorable au classement en EBC des forêts disposant déjà d'un document de gestion durable (DGD) approuvé ou en cours de validité, car comme évoqué en page 19 de la notice de présentation, l'EBC peut constituer un frein à la gestion durable des forêts sans nécessairement apporter de plus-value environnementale.

Cependant, dans le cas présent, bien qu'il y ait un DGD actif (Plan simple de gestion), la demande de déclassement a pour vocation d'autoriser un changement d'occupation du sol. Le CNPF tient à préciser que le classement en EBC est un acte fort pris par la collectivité, qui doit faire l'objet d'une justification lors de l'élaboration ou la révision du PLU(i) et s'inscrire dans le temps. Le recours à l'EBC doit donc être réfléchi et justifié afin d'éviter les contraintes à la gestion forestière ou d'avoir à le supprimer.

Dans le projet visé par la mise en compatibilité de votre PLU, la surface déclassée, qui fera l'objet d'un changement d'occupation du sol, reste modeste au regard de la surface totale du massif et est en partie justifiée par l'aspect patrimonial du site. De plus, il est indiqué que d'autres surfaces boisées seront classées en EBC en guise de compensation. Il conviendra donc de bien identifier les espaces boisés qui seront classés en compensation, pour quels motifs et garantir que le projet n'entravera pas la gestion durable du massif.

Défrichement :

Les surfaces forestières déclassées seront parties intégrantes des STECAL délimitées pour permettre la reconstruction des dépendances en ruine. Il est indiqué que des défrichements seront menés sur de faibles surfaces (moins de 0,5 hectares). Il est d'ailleurs précisé en page 124 de l'évaluation environnementale, que la superficie à défricher est « inférieure au seuil réglementaire de 0,5 hectares »

Toutefois, nous tenons à rappeler que le seuil de 0,5 hectares concerne uniquement l'obligation de déposer une demande de déclaration préalable de défrichement. Il n'exempte pas d'une demande d'autorisation auprès des services de la DDT de l'Essonne. De plus, il convient de rappeler que le seuil surfacique de demande d'autorisation (qui est d'un hectare dans l'Essonne) s'applique au massif et non à la surface réellement défrichée, conformément à l'article L.342-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral en vigueur. Par conséquent, lorsqu'un défrichement survient dans un massif de plus d'un hectare, il doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Or, la démarche n'est pas mentionnée dans les documents du projet.

Enfin, en cas de validation de la demande de défrichement, le défricheur doit s'acquitter d'une obligation de compensation conformément à l'article L.341-6 du code forestier. Cependant, dans le tableau récapitulant la mise en œuvre de la séquence ERC, aucune mesure compensatoire n'est présentée concernant les boisements défrichés.

Risque incendie :

Le Bois du Marais est identifié comme étant faiblement exposé au risque incendie, selon l'Atlas régional du risque de feu. Cependant, compte tenu des évolutions récentes du contexte incendie en France, ce risque ne peut être ignoré, d'autant plus sur un site forestier qui fera l'objet de travaux en milieu boisé et destiné à une activité hôtelière. Il convient, a minima, de mentionner le risque incendie en page 12 du résumé non technique, aux côtés des autres risques naturels.

En conclusion, l'avis du CNPF est favorable sous réserve de prise en compte des éléments présentés ci-dessus. Les modifications du PLU sont pertinentes au regard des objectifs du projet, le déclassement de l'EBC et la création de STECAL étant justifiés par la portée patrimoniale et touristique du site. Toutefois, la gestion durable du massif ne doit pas être pénalisée. L'argumentaire en faveur du projet gagnerait en pertinence s'il mettait davantage en avant la synergie entre le patrimoine naturel – prise en compte de la gestion forestière, mesures compensatoires, préservation des espèces patrimoniales – et le patrimoine culturel, notamment pour justifier le déclassement des EBC qui peut apparaître comme opportuniste au regard des enjeux écologiques et forestiers du site.

A toutes fins utiles, je vous prie de trouver en pièce jointe une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme, ainsi qu'une liste de références, page suivante.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,



G. LEGROS

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CNPF

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

Références utiles :

- https://www.cnpf.fr/urbanisme-et-foret
- https://ifc.cnpf.fr/sites/ifc/files/2022-06/plaquette-circulation%20transports%20bois.pdf
- https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_631/Realiser_une_analyse_fonctionnelle_des_espaces_ouverts_01.pdf
- https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Commission-Departementale-de-Preservation-des-Espaces-Naturels-Agricoles-et-Forestiers-CDPENAF/Documents-de-reference/Espaces-Boises-Classes
- https://www.essonne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Foret/Defrichement-Coupes/Defrichement-coupes

Centre National de la Propriété Forestière | **Île-de-France - Centre-Val de Loire**
5, rue de la Bourie Rouge - CS 52349 - 45023 Orléans cedex 1
+33 (0)2 38 53 07 91
ifc@cnpf.fr - ifc.cnpf.fr
Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 180 092 355 00478 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55