



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet
(en vue de la réhabilitation et de la mutation en complexe hôtelier du
Domaine du Château du Marais) du plan local d'urbanisme de
Le Val-Saint-Germain (91), après examen au cas par cas**

**N° 013569/KK AC PLU
du 23/04/2026**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 22 avril 2026 à Clara HERER, le membre délégué attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025, 7 octobre 2025, 8 décembre 2025 et 18 février 2026, portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Le Val-Saint-Germain approuvé le 16 octobre 2018 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 23 février 2026, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Le Val-Saint-Germain, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Clara HERER lors de sa séance du 22 avril 2026, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Considérant les objectifs de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Le Val-Saint-Germain (91), qui visent à permettre la réhabilitation du Domaine du Château du Marais en complexe hôtelier de luxe, en prévoyant notamment de réhabiliter les bâtiments (le château, ses communs, et trois dépendances : le Pavillon du Lac, le Pavillon d'entrée Nord, et le Moulin du Marais), de reconstruire quatre anciennes dépendances en ruine (la Ferme de la Pointe, la Serre du domaine, la Ferme de la Coquelinère, la Ferme de la Lévière) ou disparues (ancienne auberge), et de restaurer les infrastructures paysagères et hydrauliques du site ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste, dans le cadre du règlement de la zone N du PLU, à :

1. Créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « Nch », composé de six pastilles éparses réparties sur le domaine, recouvrant une surface cumulée de 10 496 m², et correspondant :
 - à des bâtiments historiques en ruine ou disparus (Ferme de la Pointe, Serre du domaine, Ferme de la Coquelinère, Ferme de la Lévière, ancienne auberge) ;
 - au site des Beaux Sablons (ancienne maison bourgeoise rénovée et jardin abandonné) ;

2. Supprimer une partie du zonage des espaces boisés classés (EBC) recouvrant le domaine, sur l'assiette foncière des pastilles Nch, à l'exception des sites des Beaux Sablons et de l'ancienne auberge (non concernés par des EBC), l'ensemble de ces suppressions recouvrant une surface cumulée de 8 100 m² ;
3. Concernant le STECAL, à :
 - autoriser la restauration à l'identique des parties existantes abîmées ou disparues par restitution des bâtiments ou terrains liés historiquement au Domaine du Château du Marais ;
 - supprimer les règles relatives à l'implantation des constructions relatives aux limites parcellaires et voies et emprises publiques ;
 - fixer un plafond global de 5 000 m² pour l'emprise au sol des constructions (contre 150 m² dans la zone N), et de 12 m pour la hauteur des constructions (contre 8 m dans la zone N) ;
4. Autoriser un changement de destination des bâtiments du domaine dont la reconstruction n'est pas nécessaire (Château et ses communs, Pavillon d'entrée Nord, Pavillon du lac, Moulin du marais), de manière à autoriser les activités de service avec accueil du public, l'hébergement hôtelier, l'habitation, et la restauration, ainsi que la restauration des parties de bâtiments construites existantes, sinistrées ou disparues, à condition que l'aspect architectural soit similaire à celui des constructions légales existantes et de leurs parties disparues ou détruites ;
5. Exempter de l'obligation, au titre du règlement du PLU, d'appliquer la réglementation thermique aux extensions des bâtiments nécessaires à l'exploitation du domaine du Château du Marais ;

Considérant que sur l'assiette foncière du STECAL, l'emprise des bâtiments existants est modeste (plusieurs centaines de mètres carrés d'après les données de Geoportail), et l'occupation du sol est désormais à dominante naturelle (recolonisation par la végétation), malgré l'aménagement historique de ces secteurs, que le règlement mis en compatibilité y autorise une emprise au sol des constructions cumulée de 5 000 m², qu'il n'y limite pas les droits à artificialiser les espaces non bâtis, et que la procédure pourrait donc permettre une artificialisation des sols sur plusieurs milliers de mètres carrés ;

Considérant que le projet est en grande partie (à l'exception de l'ancienne auberge) localisé dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » ;

Considérant que des investigations naturalistes ont été réalisées sur le site, les 12 mai et le 11 juin 2025 (flore et tous groupes faunistiques), et le 26 janvier et le 6 février 2026 (oiseaux et chauves-souris) ;

Considérant qu'une cartographie exhaustive des espèces et des zones humides doit être réalisée, et qu'à ce titre la méthodologie utilisée dans le cadre des investigations de terrain doit être complétée sur les points suivants, que le pétitionnaire n'a pas encore prospectés et/ou n'a pas prévu de prospecter dans le cadre de son plan d'investigations complémentaires :

- les chauves-souris migratrices, mammifères terrestres, et amphibiens tardifs, de manière à inclure l'ensemble des groupes d'espèces ;
- toutes les parties intérieures inoccupées et accessibles pour la faune sauvage dans les bâtiments à restaurer, ainsi que les milieux naturels présents sur le site de l'ancienne auberge, en vue de faire porter les inventaires naturalistes sur l'ensemble du périmètre concerné par la procédure ;
- les zones humides de la moitié nord du domaine, traversée par la Rémarde, notamment au niveau des pastilles Nch de la Lévrière et de l'ancienne auberge, et à leurs abords ;

Considérant que le Château du Marais, ses communs, et les pastilles Nch de la Lévrière et de l'ancienne auberge, sont situés en zone inondable (aléa faible à modéré) par débordement de la Rémarde, d'après une étude préalable à l'élaboration du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du cours d'eau mentionnée dans le dossier ;

Considérant que les incidences des aménagements et défrichements rendus possibles par la procédure, sur les habitats, la faune, la flore, les zones humides, et le risque d'inondation ne sont pas évaluées, et que le dossier ne présente pas comment les incidences négatives seront évitées ou réduites ;

Considérant que les incidences potentielles des aménagements rendus possibles par la procédure sur le paysage et le patrimoine de ce site, ensemble monumental classé au titre des monuments historiques, ne sont pas décrites et prises en compte de manière suffisamment précise dans le cadre de la présente procédure ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Le Val-Saint-Germain (91), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 23 février 2026 **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Le Val-Saint-Germain.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures, dans le champ de compétences du PLU (règlement, orientation d'aménagement et de programmation, etc.) permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les incidences négatives, en ce qui concerne notamment :

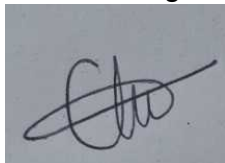
- l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- les zones humides (destruction d'emprise ou perturbation du fonctionnement hydraulique) ;
- le risque d'inondation dans le secteur du projet et le long de la Rémarde (zone soustraite à l'expansion des crues) ;
- la biodiversité, notamment les chauves-souris vulnérables ou en danger critique d'extinction en Île-de-France observées dans la cave de la Serre du domaine ;
- le paysage et le patrimoine bâti.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Le Val-Saint-Germain rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris le 23/04/2026

La membre délégataire :

A black and white photograph of a handwritten signature in blue ink on a light-colored background. The signature is stylized, with a large, looped 'C' and a long horizontal stroke extending to the right.

Clara HERER