



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2025-175 du 9 octobre 2025
portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

VU le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

VU l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

VU la décision n° IDF-2025-08-28-00011 du 28 août 2025 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

VU l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° F01125P0151 relative au projet de réaménagement du domaine du château du Marais situé 21 rue du Marais au Val-Saint-Germain dans le département de l'Essonne, reçue complète le 5 septembre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 15 septembre 2025 ;

Considérant que le projet consiste à réaménager le domaine du château du Marais, qui s'étend sur 81 ha, pour y développer une activité hôtelière de luxe comptant 72 suites et appartements accompagnés de services (restauration, espaces événementiels, installations dédiées au bien-être), dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur 7,74 ha qui prévoit :

- la restauration ou la reconstruction, partielle ou totale, du clos et du couvert de 10 bâtiments (le château, ses communs et des bâtiments annexes) occupant une emprise au sol cumulée de 0,77 ha pour développer une surface de plancher totale de 12 443,76 m²,
- la restauration des espaces intérieurs de ces bâtiments,
- le réaménagement d'espaces extérieurs (cheminements, cours, jardins) sur une surface de 2,64 ha,
- la restauration des pièces d'eau (miroir d'eau, douves, réseau) et leurs berges qui occupent une superficie de 4,34 ha ;

Considérant que le projet consiste en une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est de 7,74 ha et qui crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme de 12 443,76 m², et qu'il relève donc de la rubrique 39°b) des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant qu'une partie du domaine est classée comme monument historique (« Domaine du château du Marais ») et que le projet se situe dans le périmètre d'un site inscrit (« Vallée de la Rémarde »), qu'à ce titre il sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure d'autorisation de travaux, et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet est situé en zone inondable, d'aléa faible à fort, définie par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Rémarde, prescrit mais non encore approuvé, que les lieux d'hébergement seront situés en étage, et qu'en tout état de cause le projet devra en respecter le règlement ;

Considérant que le site d'implantation du projet, occupé en grande partie par des milieux naturels, est situé en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 (« Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents »), que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie le site comme réservoir de biodiversité à préserver ainsi que plusieurs corridors de la trame bleue associés à la Rémarde en son sein, et que :

- le « rapport d'expertise écologique » annexé au formulaire d'examen au cas par cas, compte-tenu de la méthodologie employée (deux dates de prospection rapprochées au printemps 2025, périmètre restreint concentré sur les bâtiments, manque de précisions), ne permet pas de caractériser les enjeux du domaine en termes de biodiversité et d'espèces protégées et/ou patrimoniales,
- les mesures prévues par le pétitionnaire ne garantissent pas l'absence d'impacts résiduels significatifs sur la biodiversité, compte-tenu des enjeux que le site est susceptible de présenter pour les habitats naturels, la faune et la flore, et notamment pour les espèces protégées et/ou patrimoniales,
- en cas d'impacts résiduels du projet sur les espèces protégées présentes sur le site ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant qu'une part importante du site, notamment des zones où des bâtiments seront reconstruits, intercepte des enveloppes d'alertes de zone humide de classes A¹ et B² selon la cartographie de la DRIEAT, que le maître d'ouvrage n'a pas réalisé de diagnostic d'identification des zones humides selon la méthodologie définie par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié au niveau des emprises d'intervention

1 Classe A : zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser.

2 Classe B : zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser à partir d'un inventaire conforme à la réglementation.

du projet, et que le projet (constructions, aménagements extérieurs, tranchées de raccordement aux réseaux d'eau potable ou d'assainissement) peut impacter les zones humides présentes ;

Considérant que le projet nécessite le déboisement de plusieurs zones sans que le dossier ne précise leurs surfaces exactes (hormis 2 309m² au niveau de la ferme de la Coquelinère), qu'aucun diagnostic phyto-sanitaire des arbres à abattre n'a été réalisé, qu'il est susceptible de faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-3 du code forestier, et que le pétitionnaire ne prévoit aucune mesure visant à limiter et compenser les incidences de ces abattages ;

Considérant que la réalisation du projet nécessite le déclassement de plusieurs espaces boisés classés (EBC) au plan local d'urbanisme (PLU) du Val-Saint-Germain dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, que cette procédure est soumise à évaluation environnementale systématique, et rappelant qu'une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du PLU et du projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du PLU et du maître d'ouvrage concerné, en application des articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet prévoit la restauration du réseau hydrographique du domaine, relié à la Rémarde, sans que les modalités précises ne soient encore définies, qu'il pourrait à ce titre faire l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du code de l'environnement), et que l'absence de définition précise des caractéristiques de la restauration prévue ne permet pas d'en apprécier les effets ;

Considérant que les travaux, dont la durée prévisionnelle n'est pas précisée, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé,

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de réaménagement du domaine du château du Marais situé 21 rue du Marais sur la commune du Val-Saint-Germain dans le département de l'Essonne nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'évaluation des impacts sur les milieux naturels du site, y compris les zones humides et le patrimoine arboré ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet ;
- les incidences du projet sur le paysage et le patrimoine ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;

- l'identification de mesures pour éviter, réduire voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris,
et par délégation,
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Pour la directrice régionale, et par délégation,
La directrice-adjointe en charge de l'eau et du développement durable

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.