DOMAINE DE VOISINS



LE DOMAINE

Existant

Dégradation de l'environnement
Déséquilibres écologiques du domaine.

Pollution de la Guéville
Altération de la qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques.

Gestion forestière insuffisante
Dégradation progressive des espaces boisés en l'absence d'une gestion durable.

Dégradation du patrimoine bâti
Manque d'entretien entraînant une détérioration des architectures du domaine.



L'EXISTANT

Les bâtiments existants du Domaine, dans un état de dégradation avancée.



Le Château
- Le nouveau Château datant du début du XXe.



Les Communs
- Bâtiment historique, datant de la 2e moitié du XIXe.



L'Orangerie
- Petite Orangerie, datant de la 1er moitié du XXe.



La serre de l'Orangerie
- Serre pour arbustes, datant de la 1er moitié du XXe.



La Ferme du Rossay
- Le petit Château, datant du Moyen Âge XVe.



Le bâtiment énergie
- Bâtiment, datant de la 1er moitié du XXe.



La maison du rond point
- Bâtiment, datant de la 1er moitié du XXe.



La maison du gardien
- Bâtiment, datant du milieu du XXe.



La Ferme du Rossay
- Bâtiments, datant du début du XVIIIe à la 1er moitié du XXe.



La Miellerie
- Bâtiment, datant du milieu du XXe.



La maison du potager
- Bâtiment, datant du début du XXe.



La maison d'Hymer
- Hors projet.

L'EXISTANT

1. Bâtiments historiques menaçant de s'effondrer.

2. Poulaillers dégradant l'existant.

3. Routes du Domaine vétustes.

4. Berges fortement dégradées.

5. Ouvrages d'art (ponts/ décanteur/pêcherie) très détériorés.

6. Bâtiment des Communs, présentant un intérêt architectural insuffisamment valorisé.

7. Le Château historique et ses jardins ordonnancés nécessitant d'importants travaux de rénovation.

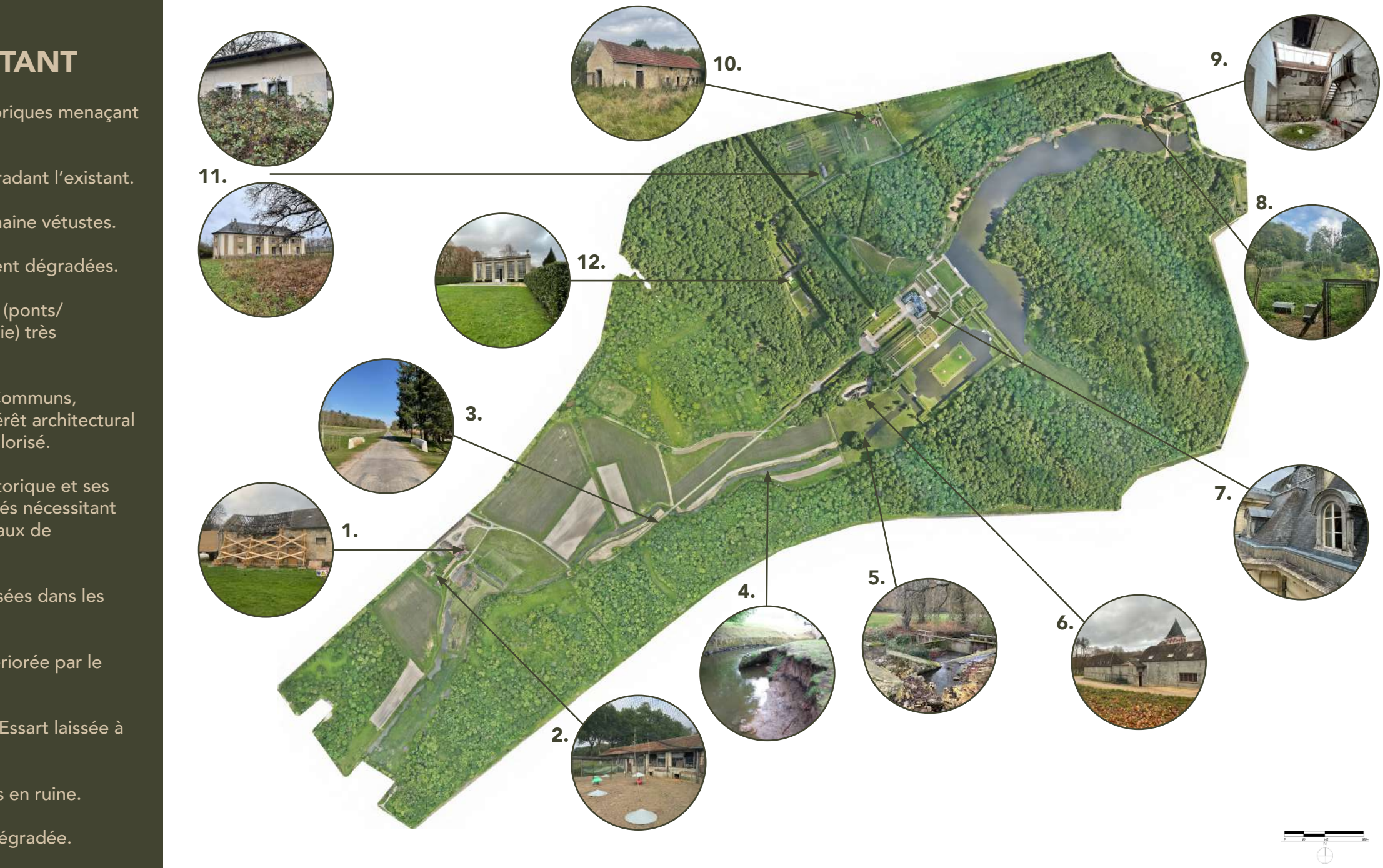
8. Volières dispersées dans les bois.

9. La Laverie détériorée par le temps.

10. La ferme de l'Essart laissée à l'abandon.

11. Des bâtiments en ruine.

12. L'Orangerie dégradée.



PRESENTATION DU PROJET

LE CHÂTEAU

Existant.



LE CHÂTEAU

Capacité :

- 30 chambres et suites.

Caractéristiques :

- Offre d'un restaurant étoilé/ gastronomique.
- Spa et espace bien être.

- Restauration et entretien du patrimoine existant.
- Rayonnement touristique régional.



L'ORANGERIE

Existant.



L'ORANGERIE

Capacité :

- 32 chambres et suites.

Caractéristiques :

- Espaces hôteliers dédiés à la détente et au bien-être, comprenant un espace sportif et de bien-être ainsi qu'un restaurant.

- Restauration et entretien du patrimoine existant.



LES COMMUNS

Existant.



LES COMMUNS

Capacité :

- 29 chambres et suites.

Caractéristiques :

- Hôtel et restaurant bistronomique offrant une atmosphère feutrée, chaleureuse et intimiste.

- Conservation et restauration du patrimoine existant.



LES COMMUNS

Existant.



LES COMMUNS

Projet.



LA FERME DU ROSSAY

Existant.



LA FERME DU ROSSAY

Caractéristiques :

- Entrée principale du Domaine dédiée à l'accueil des clients.
- Espace dédié au départ des golfeurs, aux activités de chasse et à l'événementiel, intégrant un club-house et une salle événementielle.
- Réhabilitation du patrimoine existant.



LA LAVERIE

Existant.



LA LAVERIE

Caractéristiques :

- Restaurant intimiste près du lac.

- Sauvegarde du patrimoine.
- Entretien de l’existant.



LES MAISONS DANS LA PENTE

Existant, la Remise au Chat.



LES MAISONS DANS LA PENTE

Capacité :
- 4 unités.

Caractéristiques :
- Hébergements pour groupes et familles à proximité du château.

- Maisons discrètement intégrées à leur environnement naturel.



LES LONGÈRES

Existant.



LES LONGÈRES

Capacité :
6 unités.

Caractéristiques :

- Hébergements au cœur de la forêt.
- Accueil des familles et groupes d'amis, dans un cadre calme et indépendant.



LA FERME DE L'ESSART ET LA MAISON DU POTAGER

Existant.



LA FERME DE L'ESSART

Capacité :

- 47 chambres dédiées au personnel.

Caractéristiques :

- Espaces de service du Domaine comprenant vestiaires, locaux techniques et cuisine centrale.

LA MIELLERIE

Espace sportif du Domaine, avec le tennis et le paddle.



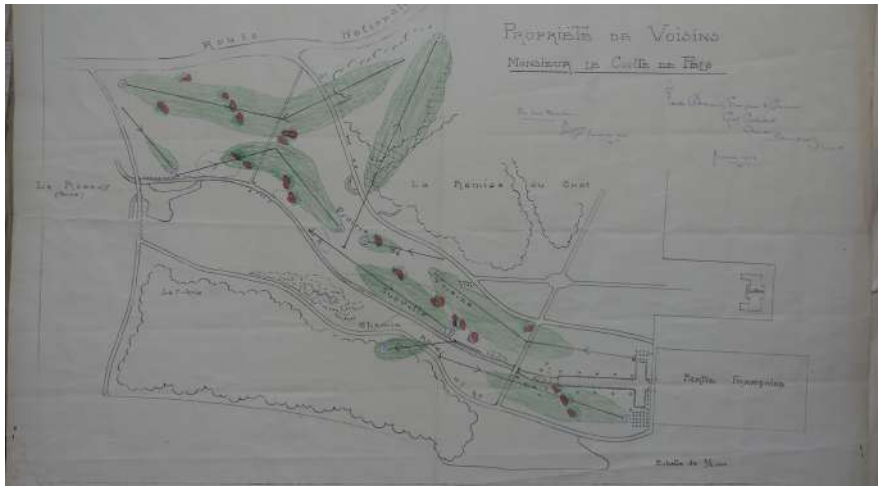
LE GOLF

Caractéristiques :

- Parcours 9 trous.
- Reprise des caractéristiques du parcours de golf historiques de Tom Simpson, 1925.
- Le site est naturellement adapté au golf avec du sable.
- Des ruisseaux traversent le site.
- Des herbes naturelles sont présentes, avec des variétés de fétuque et d'agrostide.



Photo de l'ancien Golf de Voisins, 1925



Plan d'aménagement, SIMPSON & CROOME, Golf de Voisins, 1925



LE CHEMIN DE GRANDE RANDONNÉE

Le chemin existant.



Arbres tombés le long du GR



Clôtures qui tombent avec des portails ouverts



Berges le long de la Guéville qui tombent



Chemin boueux et peu praticable par temps humide



Arbres menaçants



Clôtures qui tombent



Chemin peu praticable en temps de pluie

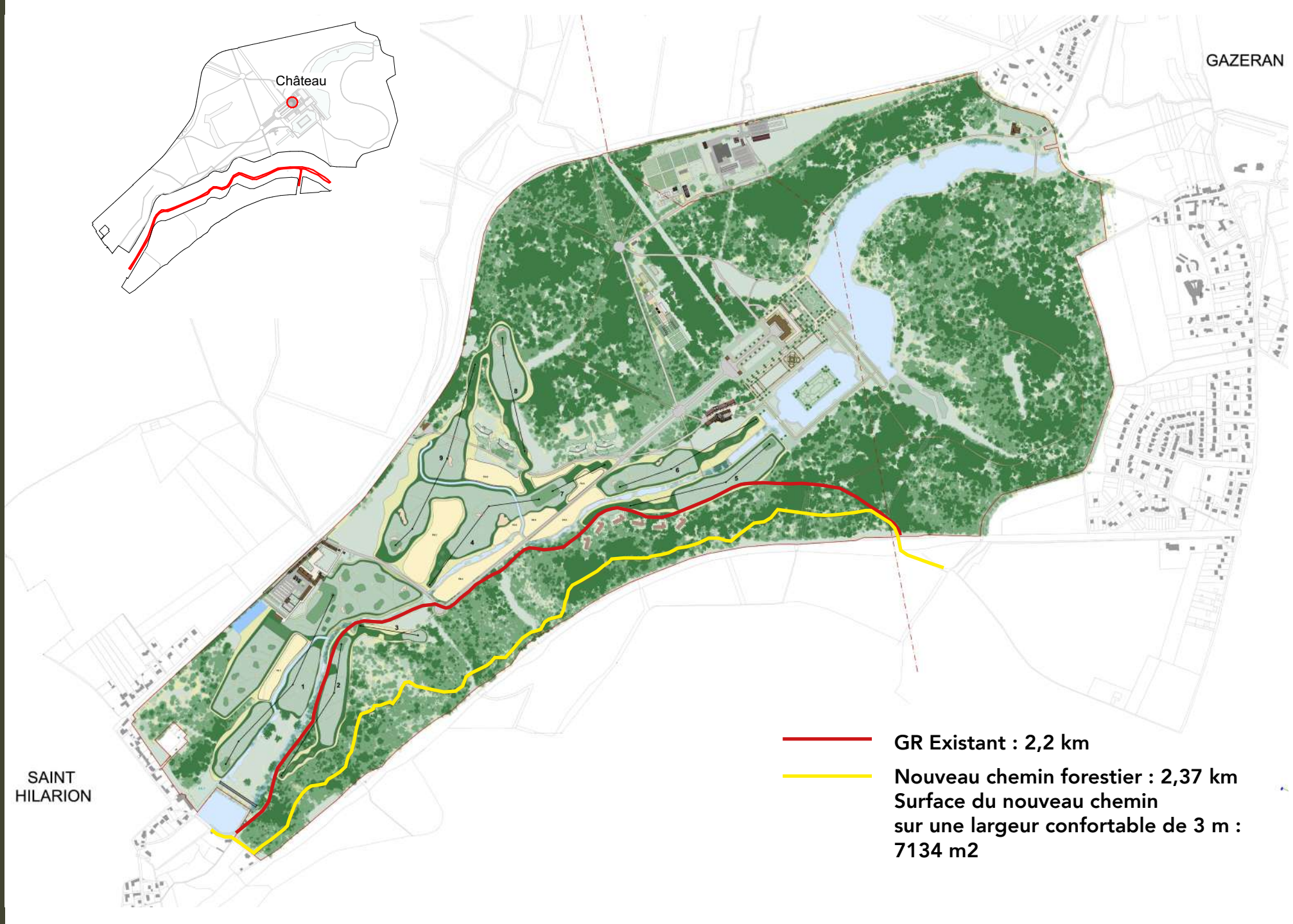


Détérioration des clôtures à cause des arbres qui tombent



Proximité du chemin du chemin avec des berges qui s’effondrent

LE CHEMIN DE GRANDE RANDONNÉE



LE CHEMIN DE GRANDE RANDONNÉE



Amélioration du sol

- Chemin en grave compactée praticable toute l'année.
- Gestion améliorée des eaux de ruissellement.
- Amélioration de la sécurité des randonneurs.



Accessible vélos et piétons

- Un chemin accessible toute l'année.
- Mélange terre / pierre.



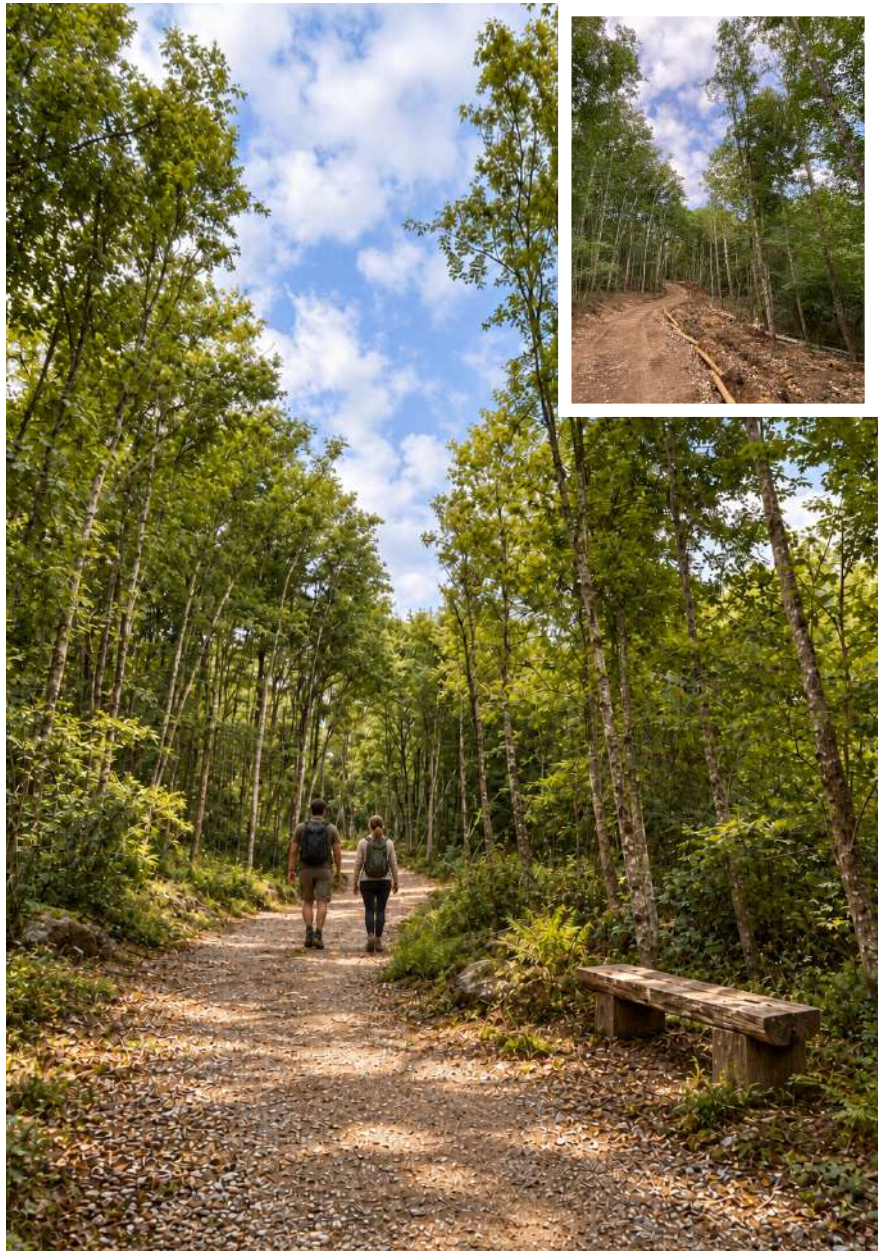
Amélioration de l'esthétisme du chemin

- Installation de bancs le long du chemin.
- Entretien régulier du chemin avec coupes des arbres.
- Nouvelles clôtures qui assurent la sécurité le long du chemin.



Valorisation pédagogique

- Expérience améliorée.
- Chemin balisé .
- Tableaux d'informations sur la faune et la flore.
- Sensibiliser les randonneurs à l'histoire locale.



LE DOMAINE

Projet



DPEMC

Mise en compatibilité des PLU

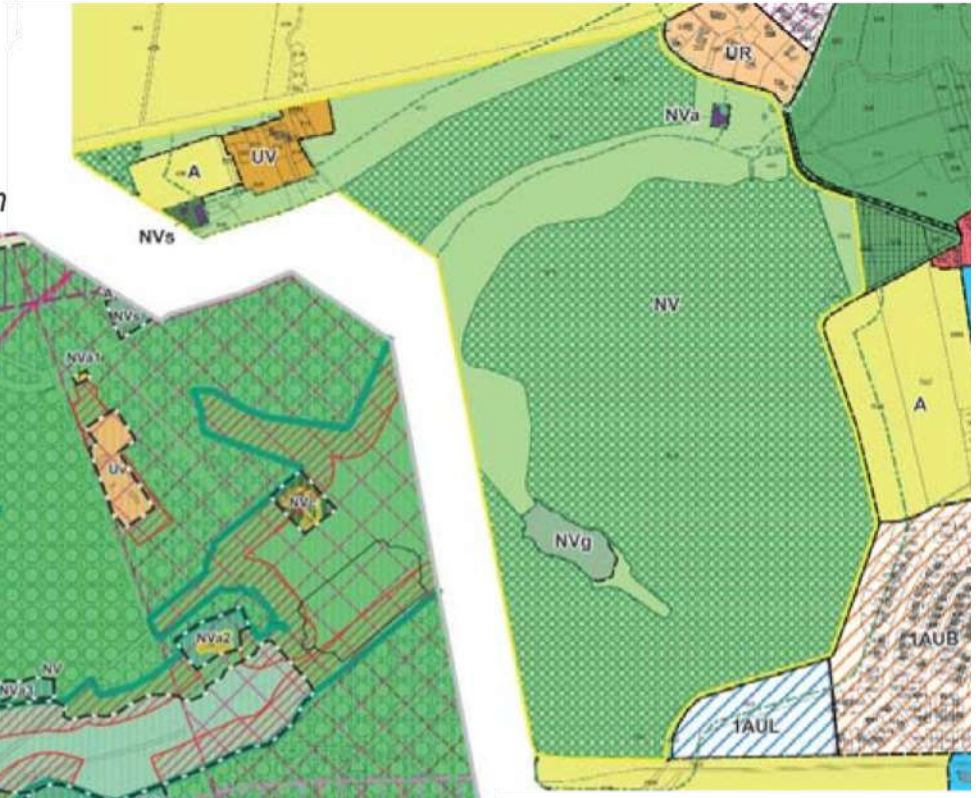
Mise en compatibilité des PLU de Saint-Hilarion et Gazeran sur les points suivants :

- Modification des Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour intégrer ce **projet d'intérêt général**.

- Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'ajouter des orientations sur le domaine de Voisins.

- Modification des plans de zonage pour la **création des nouvelles zones «UV» et « NV »**, ainsi que de sous-secteurs, sur le domaine de Voisins. Un règlement spécifique pour ces zones et secteurs a été rédigé pour définir les dispositions réglementaires propres à encadrer la réalisation du projet.

Extrait du plan de zonage modifié de Gazeran



Extrait du plan de zonage modifié de Saint-Hilarion



Impact culturel du projet

Valorisation du patrimoine et des traditions :
Préservation de l'histoire du château, des savoir-faire ancestraux et des traditions locales.

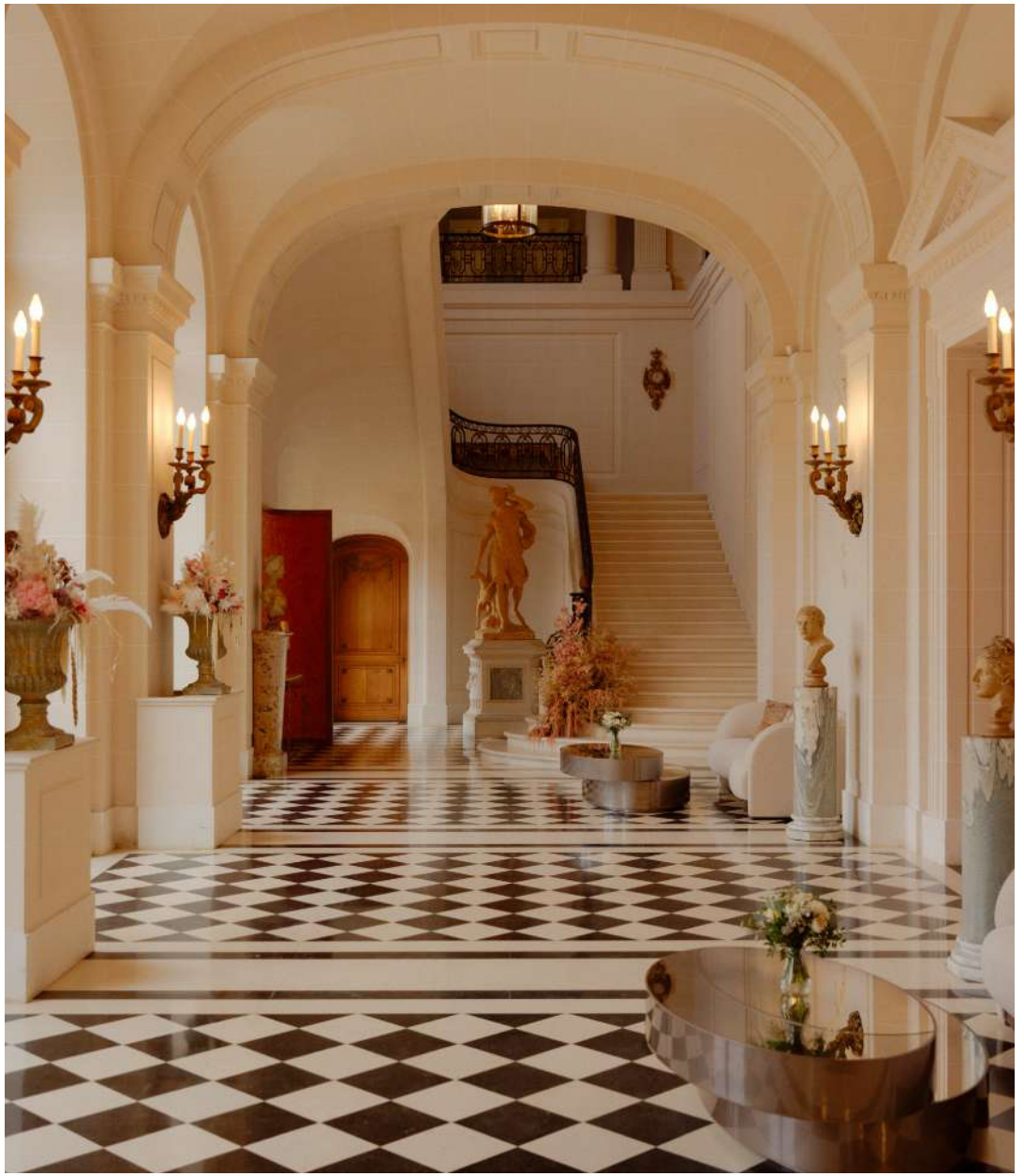
Rayonnement culturel et artistique :
Ouvertures ponctuelles du domaine au public.

Éducation et transmission :

- Développement de partenariats avec les établissements scolaires pour sensibiliser les jeunes, à la nature et au patrimoine régional.

Synergies touristiques régionales :

- Création de parcours culturels et d'expériences exclusives en complémentarité avec Versailles, Rambouillet et Paris.



Impact économique du projet

Tourisme haut de gamme :
Positionnement du Domaine de Voisins comme destination touristique à proximité de Paris, attirant une clientèle nationale et internationale.

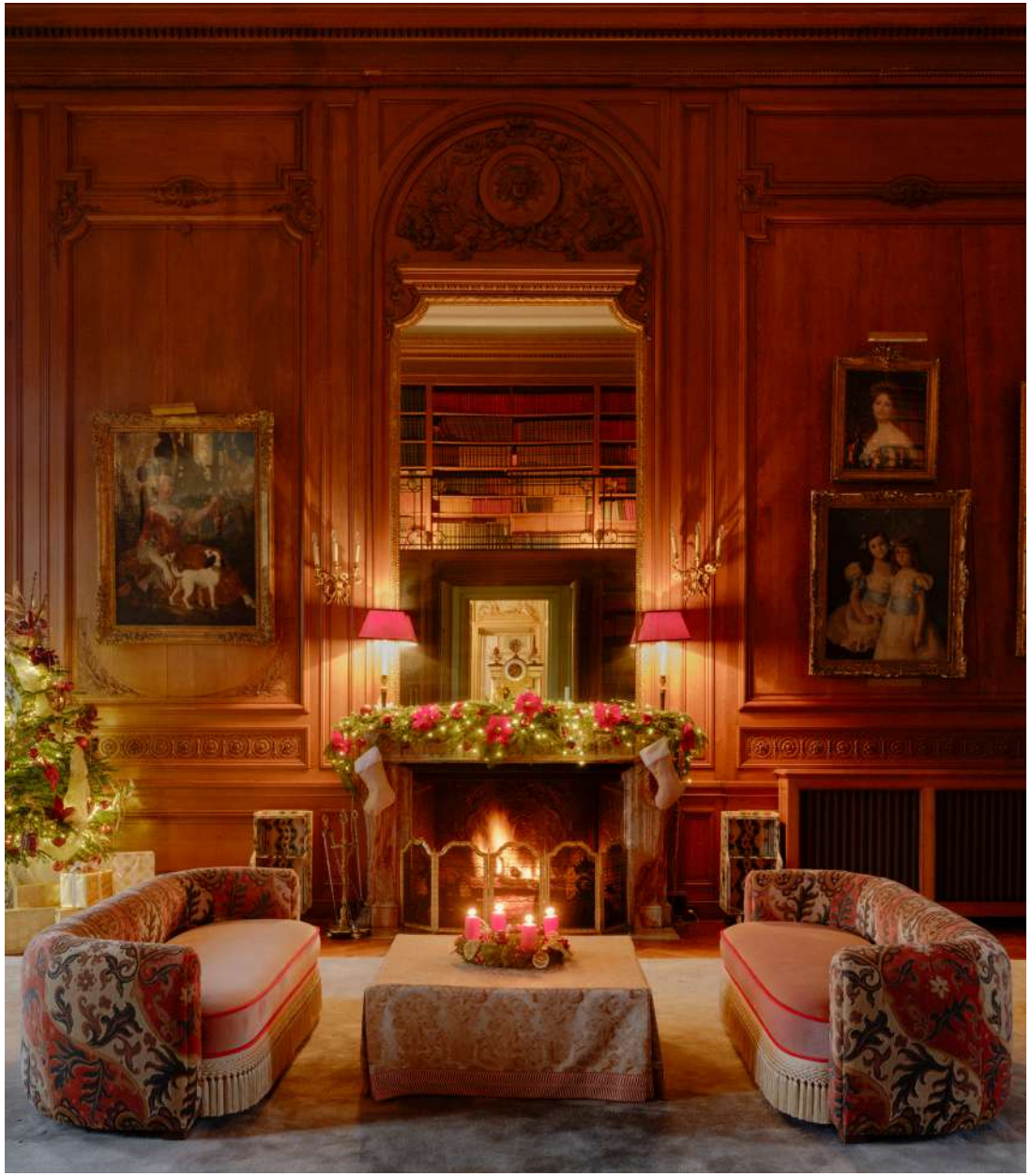
Attractivité du territoire :
Renforcement du rayonnement touristique des Yvelines, en complémentarité avec Versailles, et stimulation des investissements régionaux.

Création d'emplois :
500 emplois pendant la phase de chantier.
450 emplois pérennes en phase d'exploitation.
Développement de l'emploi local dans l'hôtellerie, la restauration, le bien-être et les services.
Développement événementiel : Accueil de séminaires, mariages et événements.

Dynamisation de l'économie locale :
Augmentation des retombées économiques.

Valorisation des circuits courts :
Approvisionnement auprès des producteurs locaux.
Utilisation des produits issus du potager du Domaine.

Investissements durables :
Développement des infrastructures touristiques et renforcement de l'attractivité économique du territoire à long terme.



Impact écologique du projet

Plus de 50 mesures mises en place en faveur de la préservation de la biodiversité du Domaine

Préservation et restauration du massif boisé :

- Protection des espaces forestiers, replantation d'essences locales.
- Restauration des zones dégradées pour favoriser la biodiversité.

Développement d'un golf écologique :

- Gestion raisonnée de l'irrigation, absence de pesticides et préservation des ressources en eau.

Protection de la biodiversité :

- Le planning des travaux et l'organisation des chantiers.
- L'exploitation du Domaine.
- Mesures d'évitement sur certains éléments du projet (nombre des trous de golf /conservation de la Roselière).
- Protection de toutes les espèces protégées.
- Création de prairies fleuries et d'habitats naturels favorables à la faune locale et aux insectes pollinisateurs.

Tourisme durable :

- Développement d'une destination touristique haut de gamme conciliant préservation du patrimoine naturel, respect de l'environnement et sensibilisation des visiteurs.

Gestion durable des déchets :

- Mise en place du tri sélectif, du compostage et de la valorisation des déchets verts.



Les Dates importantes

- Eté 2027 : Obtention des autorisations
- 2028 - 2031 : Phase Chantier
- Eté 2031 : Ouverture du Domaine



QUESTIONS

DOMAINE DE VOISINS



ANNEXES

DOMAINE DE VOISINS



SYNTHÈSE PAR ZONE

Travaux & contraintes écologiques

Calendrier regroupé par secteur · les contraintes restent spécifiques à chaque ouvrage

01 Périodes de travaux et points de vigilance

ZONE / BÂTIMENT	PÉRIODE	CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES À PRÉSERVER
A – Ferme du Rossay	2027–2028	Nidification des oiseaux : avril à août / septembre. Hibernation des chauves-souris en cave A8 : novembre à mars / avril.
B – Orangerie	2027–2028	Mise bas des chauves-souris dans B4 : mai à août / septembre. Priorité aux façades et à la mise à disposition des gîtes.
C – Communs	2027–2031	Nidification, reproduction et hibernation des loirs / lérots ; chauves-souris. Vérification nécessaire pour chaque bâtiment.
D – Ferme de l’Essart / Potager	2027–2028	Nidification des oiseaux et chouettes ; hibernation des chauves-souris et loirs / lérots. Façades et combles à séquencer.
E – Laverie	2029–2030	Nidification des bergeronnettes et rougequeues : avril à juillet / août. Préserver les gîtes de transit des chauves-souris.
F – Château	Sept. 2027–2030	Nidification : avril à juillet / août. Hibernation des chauves-souris dans les volets : novembre à mars / avril ; combles sensibles.
G – Villas	2029–2032	À coordonner avec les autorisations et mesures de protection du site. Contraintes détaillées à confirmer.
Golf / VRD / Extérieurs	2027–2031	Défrichement, terrassements et plantations à coordonner avec les périodes écologiques sensibles.

LECTURE — Dates volontairement regroupées. Une période sensible n’est pas une interdiction générale : chaque intervention doit être vérifiée au regard du bâtiment et des prescriptions environnementales.

CALENDRIER ÉCOLOGIQUE

Saisons sensibles & dates clés

Repères transversaux à conserver dans le planning technique par bâtiment

02 Périodes écologiques récurrentes

ESPÈCES / PHASE	PÉRIODE SENSIBLE INDICATIVE	OUVRAGES CONCERNÉS
Chauves-souris · hibernation	Novembre à mars / début avril	Caves, combles, volets
Chauves-souris · mise bas / estivage	Mai à août / début septembre	Façades, combles et gîtes
Moineaux, bergeronnettes, rougequeues	Avril à juillet / début septembre	Façades, toitures, bâtis
Chouettes · nidification	Février à septembre / début octobre	Combles concernés
Loirs / lérots · hibernation	Octobre à mars	Bâtiments et combles
Loirs / lérots · reproduction	Avril à septembre / début octobre	Bâtiments concernés

03 Dates environnementales importantes

31 août 2026	Gîtes à chauves-souris et tours à hirondelles disponibles	**29 septembre 2027**	Fin des travaux anticipés : sécurisations et rebouchages
30 décembre 2027	Gîtes à chauves-souris disponibles dans les combles nord du château	**2 mars 2028**	Combles sud du château mis à disposition pour les chouettes
23 mars 2028	Dispositifs disponibles sur A8, A9 et hangars de l’Essart	**2 août 2028**	Nouveaux volets des façades nord du château disponibles
7 mars 2029	Nouveaux volets des façades est du château disponibles		

Option 1 : Baseline



Plan d'installation de chantier phasé

PHASE 0 : curage

LEGENDE

ZONES DE CHANTIERS

- Chantier 1 : Château et jardins
- Chantier 2 : Ferme de l'Essart, Communs, Orangerie, BOH
- Chantier 3 : Laverie
- Chantier 4 : Golf, VRD et aménagement extérieur
- Chantier 5 : Ferme du Rossay et villas

ORGANISATION CHANTIER

- BASE VIE
- PARKING

ACCES CHANTIER

- CLOTURES DEFINITIVES
- CLOTURES DE CHANTIER
- GUERITE
- TOURNIQUET
- PORTAIL BATTANT
- PORTAIL COULISSANT

FLUX

- CHEMINEMENT COMPAGNONS
- SENS DE CIRCULATION CAMION
- SENS DE CIRCULATION NAVETTE
- SENS DE CIRCULATION CLIENT

GESTION DES FLUX

- HOMME TRAFFIC
- SIGNALITIQUE CHANTIER
- FEU CIRCULATION ALTERNEE
- ZONE D'ATTENTE DES CAMIONS
- ROND POINT
- LIMITE FONCIERE

Phase : PC

Type de document : PIC PHA

Etabli par : BNM

Date : 17/11/25

Indice : D

Format : A3

01/04

Cicad
88 rue Robespierre
93100 Montreuil
Tél : 01 55 86 15 15
Mail : contact@cicad.fr

Navette depuis la Gare de Rambouillet vers le château

Circulation alternée
Feux de circulation et zones d'attente

Potager

L'Orangerie

Le Château

La Laverie

La remise au chat

Les communs

La ferme du Rossay

Coteau du GR

Zone de retournement
VRD et chaussée à anticiper

GAZERAN

SAINT HILARION

0 50 100 150 200 250m

Option 1 : Baseline



Plan d'installation de chantier phasé

PHASE 1

Navette depuis la Gare de Rambouillet vers le château

ENTREE/ SORTIE NAVETTE

ENTREE/ SORTIE CHANTIER

Circulation alternée
Feux de circulation et zones d'attente

ENTREE/ SORTIE CHANTIER

ACCES CHANTIER

ENTREE/ SORTIE CHANTIER

GAZERAN

SAINT HILARION

Potager

L'Orangerie

Le Château

La remise au chat

Les communs

La ferme du Rossay

Coteau du GR

Restauration des ponts

0 50 100 150 200 250m

LEGENDE

ZONES DE CHANTIERS

- Chantier 1 : Château et jardins
- Chantier 2 : Ferme de l'Essart, Communs, Orangerie, BOH
- Chantier 3 : Laverie
- Chantier 4 : Golf, VRD et aménagement extérieur
- Chantier 5 : Ferme du Rossay et villas

ORGANISATION CHANTIER

- BASE VIE
- PARKING

ACCES CHANTIER

- CLOTURES DEFINITIVES
- CLOTURES DE CHANTIER
- GUERITE
- TOURNIQUET
- PORTAIL BATTANT
- PORTAIL COULISSANT

FLUX

- CHEMINEMENT COMPAGNONS
- SENS DE CIRCULATION CAMION
- SENS DE CIRCULATION NAVETTE
- SENS DE CIRCULATION CLIENT

GESTION DES FLUX

- HOMME TRAFFIC
- SIGNALITIQUE CHANTIER
- FEU CIRCULATION ALTERNEE
- ZONE D'ATTENTE DES CAMIONS
- ROND POINT
- LIMITE FONCIERE

Phase : PC

Type de document : PIC PHA

Etabli par : BNM

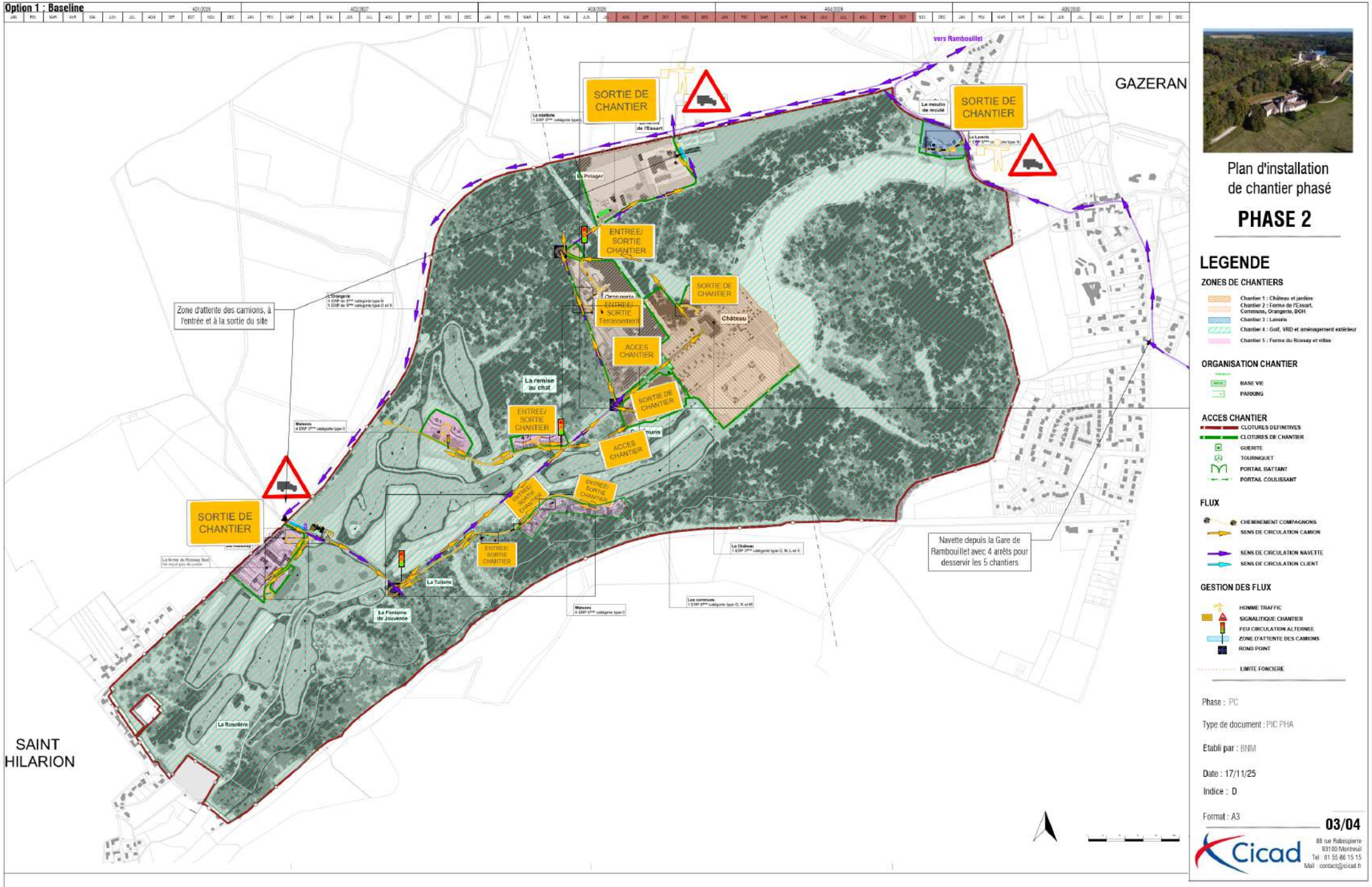
Date : 17/11/25

Indice : D

Format : A3

02/04

Cicad
88 rue Robespierre
93100 Montreuil
Tél : 01 55 86 15 15
Mail : contact@cicad.fr



Plan d'installation de chantier phasé

PHASE 2

LEGENDE

ZONES DE CHANTIERS

- Chantier 1 : Château et jardins
- Chantier 2 : Ferme de l'Essart, Communs, Orangerie, BOH
- Chantier 3 : Laverie
- Chantier 4 : Golf, VRD et aménagement extérieur
- Chantier 5 : Ferme du Rossay et villas

ORGANISATION CHANTIER

- BASE VIE
- PARKING

ACCES CHANTIER

- CLOTURES DEFINITIVES
- CLOTURES DE CHANTIER
- GUERITE
- TOURNIQUET
- PORTAIL BATTANT
- PORTAIL COULISSANT

FLUX

- CHEMINEMENT COMPAGNONS
- SENS DE CIRCULATION CAMION
- SENS DE CIRCULATION NAVETTE
- SENS DE CIRCULATION CLIENT

GESTION DES FLUX

- HOMME TRAFFIC
- SIGNALITIQUE CHANTIER
- FEU CIRCULATION ALTERNEE
- ZONE D'ATTENTE DES CAMIONS
- ROND POINT
- LIMITE FONCIERE

Phase : PC

Type de document : PIC PHA

Etabli par : BNM

Date : 17/11/25

Indice : D

Format : A3

03/04

Cicad
88 rue Robespierre
93100 Montreuil
Tél : 01 55 86 15 15
Mail : contact@cicad.fr



Plan d'installation de chantier phasé

PHASE 3

LEGENDE

ZONES DE CHANTIERS

- Chantier 1 : Château et jardins
- Chantier 2 : Ferme de l'Essart, Communs, Orangerie, BOH
- Chantier 3 : Laverie
- Chantier 4 : Golf, VRD et aménagement extérieur
- Chantier 5 : Ferme du Rossay et villas

ORGANISATION CHANTIER

- BASE VIE
- PARKING
- BENNES
- STOCKAGES
- LIVRAISON
- LIFT

ACCES CHANTIER

- CLOTURES DEFINITIVES
- CLOTURES DE CHANTIER
- GUERITE
- TOURNIQUET
- PORTAIL BATTANT
- PORTAIL COULISSANT

FLUX CHANTIER

- CHEMINEMENT COMPAGNONS
- CHEMINEMENT CAMION CHANTIER
- SENS DE CIRCULATION
- HOMME TRAFFIC
- ZONE D'ATTENTE DES CAMIONS

INTERFACES

- PARCOURS VISITEUR "Guest Journey"
- NAVETTE GARE-CHANTIER
- PASSAGE PIETON PROVISOIRE
- LIMITE FONCIERE

Phase : PC

Type de document : PIC PHA

Etabli par : BNM

Date : 17/11/25

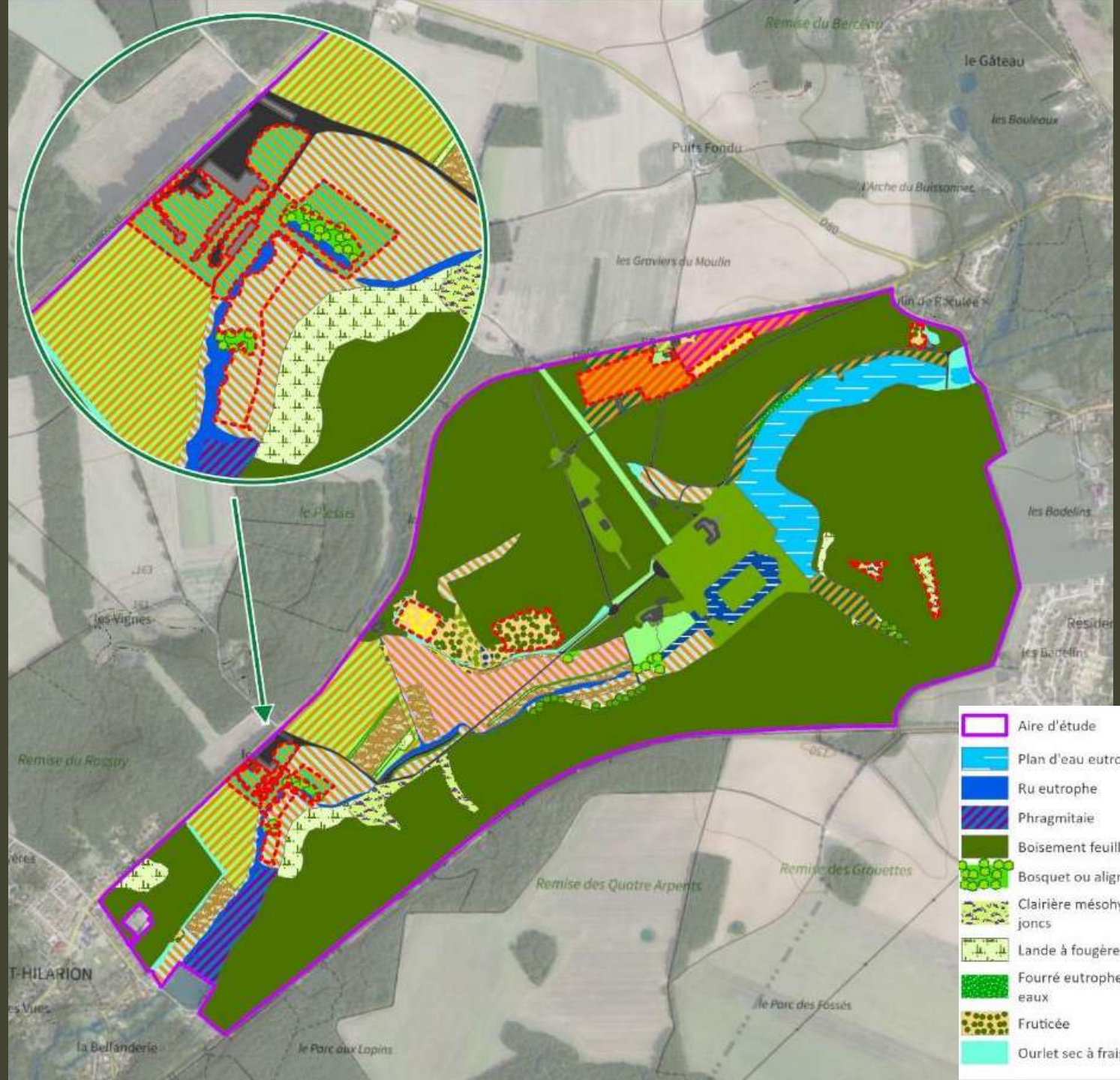
Indice : D

Format : A3

04/04

Cicad
88 rue Robespierre
93100 Montreuil
Tél : 01 55 86 15 15
Mail : contact@cicad.fr

LA CARTES DES HABITATS DU DOMAINE DE VOISINS





Bois de Voisins

CARTE DES PEUPLEMENTS
OCTOBRE 2023

Propriété de la SAS Voisins Estate

Surface PSG : 145 ha 24 a 86 ca
Surface totale : 218 ha 02 a 79 ca

Communes de Gazeran et Saint-Hilarion (78)

COMITÉ DES FORÊTS
EXPERTISE

Philippe de Saizieu

- Membre du Comité des Forêts -

46 rue Pierre Fontaire
75009 PARIS

Tél: 06 16 19 65 83
Mél: p.saizieu@cf-expertise.com

- LÉGENDE -

I. INFORMATIONS GÉNÉRALES

- 2 — numéro parcelle forestière
- limite parcelle forestière
- 3 — Type de peuplement
- 3,2345ha — Surface du peuplement
- Projet piste de débardage

II. PEUPLEMENTS FORESTIERS

- 1. Mélange Taillis futaie riche
- 2. Mélange Taillis futaie moyen
- 3. Mélange Taillis futaie pauvre
- 4. Taillis simple ou taillis à réserves résiduelles
- 5. Lande à fougère
- 6. Aménagements cynégétiques
- Hors Aménagement
- Route
- Étang
- Ruisseau

Fond : SCAN 25 IGN - Échelle 1/8 000

0 200 400 m

PF	Surface (ha)
1	6,2522
2	23,194
3	6,5452
4	5,6143
5	8,5879
6	17,2606
7	23,4388
8	12,8025
9	7,1214
10	9,9879
11	12,4531
12	10,0599
Route	1,9308
TOTAL	145,2486