

RESTAURATION DES FAÇADES, CHARPENTES ET COUVERTURES DU CHATEAU DE MEREVILLE

Commune de Le Mérévillois (91)

Mémoire en réponse à l'avis du CSRPN d'Ile-de-France



Rapport final – version 01

Dossier 22074020
03/07/2023

réalisé par



Auddicé biodiversité
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

CDC BIODIVERSITÉ



CDC Biodiversité
141 avenue de Clichy
75017 Paris

Restauration des façades, charpentes et couvertures du château de Méréville

Commune de Le Mérévillois (91)

Mémoire en réponse à l'avis du CSRPN d'Ile-de-France



Rapport final – version 01

Conseil départemental de l'Essonne

Version	Date	Description
Rapport final – version 01	03/07/2023	Mémoire en réponse à l'avis CSRPN

	Nom - Fonction	Date
Rédaction	Renaud GARBE – Directeur d'Agence	03/07/2023

CDC BIODIVERSITÉ



www.auddice.com

141 avenue de Clichy
75017 Paris

Agence Hauts-de-France
(Siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIÈRES

Mise en place d'une ORE sur une durée de 30 ans	4
Mise en place d'une Gestion différenciée des espaces	6

CDC BIODIVERSITÉ 



www.auddice.com

141 avenue de Clichy
75017 Paris

Agence Hauts-de-France
(Siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

**Agence Seine-Normandie
Évreux**
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

PRÉAMBULE

Le CSRPN a transmis le 2/05/2023 à la DRIEAT un **avis favorable** à la demande de dérogation espèces protégées.

Cet avis est **assorti de 2 conditions** détaillées en conclusion :

- Le pétitionnaire s'engage à inscrire l'ensemble des mesures ERCAS dans un contrat d'ORE sur une durée de 30 ans intégrant le château et les secteurs du parc accueillant les autres gîtes ;
- Le pétitionnaire et/ou son exploitant délégué, s'engage à maintenir une gestion des milieux naturels du parc compatible avec la préservation des chiroptères (gestion différenciée, quiétude, fréquentation et usages adaptés à proximité immédiate des aménagements...).

Mise en place d'une ORE sur une durée de 30 ans

Dans la demande de dérogation à la p180-181, un engagement d'ORE a été précisé :

Conformément au guide porté par le Ministère de l'Ecologie sur l'approche du dimensionnement de la compensation sorti en juin 2021 et aux obligations réglementaires de la compensation, il est nécessaire de démontrer une sécurisation foncière des mesures de compensations dans la durée.

L'outil le plus adapté permettant d'assurer cette pérennité est l'ORE (Obligation Réelle Environnementale (ORE)).

L'article 72 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 sur la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a créé ce mécanisme contractuel en vue de la protection et de la gestion de la biodiversité. Il permet à un propriétaire de conclure un contrat avec une personne morale de droit public ou de droit privé agissant pour la protection de l'environnement, faisant naître à sa charge « des obligations qui ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques ». Il conserve la propriété de son bien, mais en restreint volontairement l'usage.

Ces obligations sont dites réelles, car elles sont liées au terrain, et non pas personnelles, comme liées au souscripteur. Sa pérennité est assurée par l'attachement des obligations aux biens immobiliers. De fait, les engagements persistent si le terrain change de main : le nouveau propriétaire doit assumer les engagements constitués sur le terrain par l'ancien propriétaire.

Aussi, cela permettra au futur preneur du Château d'être informé. Le CD91 s'engagera à préciser au preneur les enjeux écologiques au niveau des caves et des mesures de compensations existantes ; mais également que les travaux que pourront faire le preneur dans les caves et combles et intérieurs feront l'objet d'une autre dérogation.

L'ORE et les mesures associées seront inscrites au fichier immobilier de sorte que la connaissance de leur existence sera assurée. Fondé sur la liberté contractuelle, il offre au propriétaire la faculté de définir les

CDC BIODIVERSITÉ



www.auddice.com



141 avenue de Clichy
75017 Paris

Agence Hauts-de-France
(Siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

obligations que bon lui semble dès lors qu'elles soient compatibles avec une restauration et maintien d'éléments de biodiversité (ici la mise en œuvre de la compensation écologique pour les besoins du CD91).

Les parcelles cadastrales concernées sont sur la commune Le Mérévillois : OD0019, OD0023, OD0012, OD0004, OC0016, OD0014, OC0014, OC0010, OC0015, OD0024, OD0022.



Une ORE pourra donc conclure entre le CD91, Azimut 230, le Conservatoire des Espaces Naturels d'Ile de France voire CDC Biodiversité.

Après une négociation des termes de l'ORE qui sera réalisée en 2023 (obligations, durée de l'engagement, modalités de résiliation et révision) les parties se tourneront vers le notaire chargé de dresser l'acte authentique portant création de l'obligation réelle environnementale.

Durant le second semestre 2023, CDC Biodiversité avec le CD91 prendra attache avec le CEN IDF et Azimut 230 afin de procéder à l'élaboration de l'ORE avec un objectif de signature de l'acte authentique à la fin de l'année 2023.

Mise en place d'une Gestion différenciée des espaces

Le domaine de Méréville, est un espace ouvert au public en journée :

- Du 01/04 au 31/10, tous les mercredis, samedis et dimanches. Ouvert du premier samedi d'avril au dernier dimanche d'octobre tous les ans.
- Ouvert également les jours fériés. De 10 h à 18 h : en avril, mai, septembre et octobre. De 10 h à 20 h : en juin, juillet et août.

Il sera alors difficile d'y empêcher l'accès. Aussi, les sites de compensations prévues : 1 - Aménagement du Pavillon, de la pompe ; 2 - Installation de 32 gîtes d'hibernation en façade ; 3 - Installation de 10 gîtes artificiels sur pied ; 4 – Aménagement des combles et de la toiture du Château de Méréville) seront interdites au public, hormis si des opérations de sensibilisation sont portées dans le cadre de l'ORE. Des panneaux de sensibilisation seront disposés sur ces aménagements, faisant état d'une interdiction de dérangement. Il est à noter que les animaux de compagnie, même tenue en laisse sont interdits.

Concernant la gestion des espaces extérieurs, sur le périmètre cadastral de l'ORE, un cahier des charges sera établi. Il fera état notamment de définir des zones de fauchage tardif, avec export, sur au moins 50% des surfaces enherbées. Celui-ci pourra également reprendre les préconisations de quiétude au droit des aménagements. Ces éléments seront également inscrits à l'ORE.

CDC BIODIVERSITÉ



www.auddice.com

141 avenue de Clichy
75017 Paris

Agence Hauts-de-France

(Siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est

Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire

Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie

Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud

Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65