



Restauration du Château de Pontchartrain et de ses dépendances
(4 Route de Jouars, Jouars-Pontchartrain, 78760)

HISTOIRE & PATRIMOINE
Avec l'appui technique de



**Mémoire en réponse à l'avis du CRSPN
du 25 janvier 2024**



Préambule

Dans le cadre du projet de restauration du Château de Pontchartrain et de ses Dépendances, situés 4 route de Jouars à Jouars-Pontchartrain (78760), un dossier de Demande de Dérogation Espèces protégées a été déposé le 10 janvier 2024 auprès de la DRIEAT d'Ile-de-France.

L'objectif de ce projet d'intérêt général est de redonner vie à un site riche d'Histoire et à l'architecture remarquable inscrit et classé au titre des Monuments Historiques, dont l'état de dégradation avancé de l'ensemble des bâtiments est grandement préoccupant, en vue d'y réaliser un ensemble de logements destinés à l'accession ou à la location dont plus de 20% de logements sociaux.

Dans le cadre de l'instruction de ce dossier, le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de la région Ile-de-France a émis un avis favorable avec prescriptions suite à la séance plénière du 25 janvier 2024. Cet avis est assorti de prescriptions visant notamment à apporter des compléments au Dossier déposé.

L'objet de ce mémoire est d'apporter des éléments de réponse à ces demandes de compléments.



1. Sur la demande d'amélioration des mesures d'évitement proposées pour la colonie de parturition de *Myotis emarginatus* qui permettrait de ne pas réduire l'espace actuellement occupé par la colonie.

L'aménagement d'une partie du volume du combles accueillant la colonie de *Myotis emarginatus*, optimisé afin de limiter autant que possible la réduction de l'espace occupé par la colonie, se justifie par l'équilibre économique nécessaire à la réalisation de l'opération de restauration patrimoniale d'ensemble.

Cet équilibre fragile qu'a su déterminer le groupe Histoire & Patrimoine et que de nombreux autres opérateurs avant lui n'ont su trouver, tient à la capacité de développement d'une surface habitable suffisante à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Sans cet équilibre financier, ce projet d'intérêt général de restauration d'un Patrimoine remarquable aurait été abandonné.

Sans ce projet concret et réaliste, l'ensemble de ces bâtiments construits à compter de la fin du XVI^e siècle auraient continué à se dégrader fortement.

Afin de compenser l'atteinte partielle au gîte existant, de nombreuses mesures de compensation (mais aussi d'accompagnement) seront déployées. Le BET écologue Ecosphère ainsi que Maël Dugué, chiroptérologue reconnu, ont ensemble validé ces mesures comme permettant d'assurer l'équivalence écologique du *Myotis emarginatus*.

Prises ensembles, ces mesures compensent largement l'atteinte sur les gîtes de type combles favorables au Murin à oreilles échancrées *Myotis emarginatus* puisque le ratio de compensation est de 4,5 pour 1.

2. Sur la demande de compartimentation des combles afin de favoriser la création de tampons thermiques, en particulier dans le vaste comble de l'aile Sud qui sera aménagé en gîte secondaire.

Il semble qu'il y ait une confusion dans le demande entre le comble de l'aile Sud et le comble de l'Orangerie. Seul le comble de l'Orangerie nécessite d'être compartimenté à notre sens au regard de son volume.



3. Sur la demande de réétudier les barreaudages à 5cm plutôt à 11cm afin de permettre l'accès aux chauves-souris tout en trouvant des solutions empêchant l'accès des chats.

Les barreaudages seront élargis à 11cm afin d'assurer un accès aux chauve-souris.

Il est proposé d'installer des piques derrière les soupiraux afin d'empêcher l'intrusion des chats et des plaques en métal afin de protéger l'entrée des chauves-souris.

4. Sur la demande d'isolation thermique et acoustique des bâtiments.

Le projet prévoit bien une isolation thermique et acoustique des bâtiments.

5. Sur la demande de réaliser un suivi du site sur trente ans, notamment de l'occupation des combles par la colonie.

Le suivi trentenaire sera réalisé. Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sera également autorisé à accéder aux gîtes destinés à la colonie de Murins à oreilles échancrées.

6. Sur la demande la création de micro-gîtes dans les charpentes et l'augmentation du nombre de sorties de gîtes pour les chiroptères ;

Des micro-gîtes seront installés ponctuellement dans les charpentes suivant les recommandations de l'écologue et de l'architecte.

Toutefois, l'augmentation du nombre de chiroptière en toiture se heurte à la protection patrimoniale des couvertures du château et de ses dépendances. En effet, les services de la conservation des Monuments Historiques n'ont accepté les percements de chiroptières en toiture qu'à la double condition d'être discrets, dans une cohérence architectural avec le site Monument Historique, et limités en nombre.

De plus, Ecosphère et Maël Dugué ont ensemble estimé suffisant le nombre de sortie de gîtes pour chiroptères.



- 7. Sur la demande d'augmentation du nombre de nichoirs pour la Chouette effraie en étudiant les opportunités offertes au sein des bâtiments (cabane du pêcheur, maison du jardinier, manège) plutôt que des systèmes sur pylône peu efficaces pour cette espèce ;**

De par sa faible hauteur de toiture, la maison du Pêcheur ne permet pas l'accueil d'un nichoir supplémentaire.

De même s'agissant du Manège puisqu'il sera restauré avec une toiture plate (toiture-terrasse).

Il pourra toutefois être installé deux nichoirs supplémentaires sur la maison du Jardinier, selon un emplacement à définir en cours d'exécution de travaux et à valider par un le BET Ecosphère.

Le pylône, dont l'emplacement a été défini au dossier de dérogation, ne sera pas réalisé.

- 8. Sur la demande de mise en place, par un écologue, d'un plan de gestion écologique de l'ensemble du foncier afin de garantir la qualité écologique des milieux environnants.**

Le plan de gestion sera réalisé sur l'ensemble du domaine du Château.

- 9. Sur la demande de mise en place d'une obligation réelle environnementale (ORE) incluant notamment la mise en œuvre d'un plan de gestion écologique et d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) ainsi qu'un suivi sur le long terme en permettant, par des servitudes, l'accès aux combles pour le suivi et le nettoyage.**

Les règlements de l'ensemble des copropriétés existantes sur le domaine du Château ainsi que les statuts de l'ASL de gestion intégreront les dispositions nécessaires pour permettre le suivi de l'ensemble des gîtes sur le long terme par un écologue et le PNR, ainsi que leur entretien.



10. Sur la demande de limiter au strict nécessaire la mise en place d'éclairage artificiel, en choisissant des éclairages avec spectre de longueur d'onde éloigné des UV, dans le respect de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses et notamment de veiller à ne pas éclairer les bâtiments ;

Les éclairages installés sur site respecteront bien l'arrêté ministériel mentionné.

11. Sur la demande de mise en place d'actions de sensibilisation pour les habitants, notamment sur les chauves-souris (cycle de vie, rôle dans le fonctionnement des écosystèmes, menaces, ...) dans le cadre des mesures d'accompagnement, en dotant notamment la colonie d'un système de suivi vidéo, ainsi que sur la demande de sensibiliser les habitants sur la divagation des chats sur les chauves-souris.

Il est fait le choix de ne pas doter la colonie d'un système de suivi vidéo mais de rédiger une note de sensibilisation, laquelle sera intégré au règlement intérieur de la copropriété et sera donc opposables à l'ensembles des copropriétaires.

Elle visera à les informer de la présence de l'ensemble des espèces protégées présentes sur site et de leurs spécificités.

Elle fera état de la législation sur les espèces protégées et ainsi du risque d'infraction si des cas de mortalités direct ou indirect sont constatés (par un animal domestique par exemple). Elle insistera sur les mesures de précaution à observer pour ne pas obstruer les entrées de gîte, veiller à leur entretien et à leur pérennité dans le temps.

Elle sera en outre adressée à l'ensemble des copropriétaires lors de la remise des clés des appartements et également portée à la connaissance des futurs locataires.