

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Valorisation du Château de Méréville,
fabrique principale du Domaine

**AVIS DE PUBLICITE SUITE A MANIFESTATION D'INTERET SPONTANEE
POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL DE MEREVILLE
EN VUE DE L'EXPLOITATION D'UN PROJET ECONOMIQUE**

(Article L2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques)

Propriétaire du Domaine départemental de Méréville : Département de l'Essonne

Adresse : DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – Hôtel du Département, boulevard de France – 91012
EVRY cedex

Objet :

L'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) prévoit « lorsque la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public en vue d'une exploitation économique intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente ».

Afin d'assurer une meilleure valorisation du domaine public mais également de garantir l'égal accès des opérateurs à celui-ci, un principe de publicité est nécessaire dès qu'un candidat à l'occupation de ce domaine s'est manifesté spontanément.

Le présent avis de publicité a pour objet de porter à la connaissance du public la manifestation d'intérêt spontanée d'une personne morale de droit privé qui propose de développer une activité économique d'hôtellerie-restauration.

La manifestation d'intérêt spontanée reçue par le Département de l'Essonne consiste à développer une activité d'hôtellerie-restauration sur une partie du Domaine départemental de Méréville, comprenant le Château à réhabiliter, ainsi qu'éventuellement d'autres bâtiments et une partie des espaces non bâtis.

Caractéristiques du projet :

Activité économique projetée : Un hôtel, avec une surface cible de 4000 m² minimum pour loger 50 chambres minimum, un restaurant, des espaces de séminaires (750 m² a minima).

Un espace extérieur réservé à la clientèle pour des activités de loisirs.

Bâtiments pouvant être mis à disposition par le Département pour développer l'activité : le Château, la Maison du gardien, la Vacherie et la Porcherie (à reconstruire).

Financement du projet :

L'intégralité du projet devra être financé par le Preneur.

Modalités d'occupation du domaine public :

L'occupation de l'ensemble des biens et des emprises identifiées se fera sous la forme d'un bail emphytéotique administratif.

Les clauses et conditions de l'occupation seront discutées avec le candidat sélectionné, notamment le montant de la redevance annuelle et la durée du bail.

Le candidat retenu s'engage à remettre en état et à maintenir les biens occupés tout au long de son bail. Il s'acquittera également de toutes les charges, impôts et contributions de toutes natures dont il pourrait être redevable.

Cadre de réponse :

Les candidats devront tenir compte de l'ensemble des éléments et prescriptions mentionnées dans l'annexe1 de ce présent avis, ainsi que de l'ensemble des lois, règlements et avis donnés ou à donner dans le cadre de leurs réponses, mais aussi du projet proposé et devant être réalisés (points 1 à 10 de l'annexe 1)

De plus, l'équipe projet doit obligatoirement avoir recours un architecte en chef des monuments historiques ou un architecte de patrimoine agréé pour travailler sur MH classés. Il est aussi fortement conseillé d'avoir aussi dans l'équipe projet un paysagiste-conseil spécialisé dans les parcs historiques.

Déroulement de la procédure :

Le présent appel à manifestation d'intérêt se déroule en deux étapes principales.

Une première étape qui est l'appel à manifestation d'intérêt proprement dit, objet du présent dossier, permet aux candidats de montrer leur intérêt et de présenter les grandes intentions de leur projet.

Ainsi, dans l'hypothèse où un ou plusieurs autres opérateurs manifesteraient leur intérêt pour proposer une activité économique dans les conditions définies par le présent avis, le Département sélectionnera entre deux et trois candidats selon la procédure définie, au regard des critères de sélection généraux précisés plus bas et sous réserve que le dossier présenté réponde à la demande.

Une seconde étape, dont les détails seront précisés ultérieurement dans un dossier de consultation, consistera pour un nombre restreint de candidats retenus à l'issue de la première étape à développer un projet précis sur la base d'éléments plus poussés, visant à désigner un lauréat, avec lequel sera ensuite réalisé le projet.

Dans l'hypothèse où aucune manifestation d'intérêt concurrente ne serait reçue dans les délais impartis, le Département pourra poursuivre des négociations avec le candidat ayant manifesté son intérêt de façon spontanée afin de déterminer les conditions dans lesquelles il sera autorisé à réaliser son projet.

Une fois le futur exploitant désigné, le montage juridique privilégié est le bail emphytéotique administratif, le Domaine de Méréville étant incorporé au domaine public du Département de l'Essonne.

La première étape objet du présent appel à manifestation d'intérêt implique pour les candidats la remise d'un dossier présentant leurs intentions de manière non détaillée mais globale. Ce dossier doit permettre au Département d'avoir une vision complète du projet proposé.

Il comprendra notamment :

- une présentation synthétique du projet, des caractéristiques de l'activité économique et le positionnement commercial. Il s'agit de décrire le concept commercial envisagé avec tout élément d'illustration possible et de son adéquation avec les enjeux du territoire ;
- une description du candidat (en cas de groupement la description de sa composition) avec les garanties financières : identification de la personne qui portera l'investissement et l'exploitation de l'équipement ; capacités financières de cette personne (3 derniers bilans et comptes d'exploitation et toutes autres garanties externes) en vue du portage de la valorisation du site ;

- une présentation de l'équipe (opérateur, partenaires...) en fonction du projet présenté ; un exposé des références des membres de l'équipe, tant pour la construction du projet que pour son animation pérenne.
- Les candidats remettront par ailleurs au minimum un visuel Haute Définition (300dpi, format A4) permettant d'illustrer leur concept. Les droits du ou des visuel(s) seront cédés gratuitement au Département de l'Essonne et pourront être transmis dans le cadre des relations presse relatives à l'appel à manifestation d'intérêt. Il est bien précisé qu'il ne s'agit pas à ce stade d'une esquisse du projet mais bien d'une illustration permettant de présenter le concept.

Les éventuelles manifestations d'intérêt concurrentes devront obligatoirement comporter les éléments de nature à démontrer le sérieux et la bonne organisation du projet présenté, notamment par les documents suivants :

- un courrier de présentation et de candidature ;
- un extrait Kbis du candidat ou tout autre document équivalent ;
- les références du candidat dans le domaine d'activité projeté ;

Les candidatures seront analysées et les candidats classés selon les éléments d'appréciation suivants sur la base de 100 points, répartis comme suit:

- qualité du concept (originalité, attractivité, pertinence, intégration dans le paysage, et en adéquation au site et aux enjeux du territoire) : 70 points sur 100
- références de l'équipe en matière d'architecture et développement commercial intégrant une envergure historique ; capacités financières du porteur de projet à développer et faire vivre le projet : 20 points sur 100
- références de l'équipe sur le même type de concept : 10 points sur 100

Le Département se réserve la possibilité d'organiser une audition des candidats. Un jury composé des membres d'un comité de sélection composé d'élus et de personnalités qualifiées se prononcera sur le classement des candidatures et émettra un avis sur les candidatures à retenir. Sur la base de l'avis formulé par le jury, une instance du Département ou, par délégation, son Président, sélectionnera au moins deux candidats et trois au plus, autorisés à déposer une offre.

Pour mémoire, dans un deuxième temps, une consultation restreinte sera organisée avec les candidats retenus, si au moins deux offres ont été déposées par deux candidats différents.

La seconde phase avec consultation restreinte pourrait se dérouler selon les principes suivants, donnés à titre indicatif :

- un dossier de consultation est remis aux candidats retenus à l'issue de l'appel à candidatures initial ;
- lors de la période d'élaboration du projet par chaque candidat, des négociations sous forme de réunions de mise au point avec le Département seront organisées sur une durée prévisionnelle de 4 mois ;

Les offres remises à l'issue de cette période comprendront notamment :

- le montage proposé pour réaliser l'opération ;
- la description précise du concept ;
- le projet à un niveau esquisse de la restructuration du site;
- les éléments financiers avec simulations d'investissement

Le Département se réserve le droit d'interrompre la procédure à tout moment et de ne retenir aucun candidat au terme de la première phase ou de la seconde et aucune indemnité ne sera accordée aux candidats en ce cas.

Visite du site

Les candidats devront obligatoirement visiter le Domaine de Méréville.

Des visites seront organisées entre le 29 février 2024 et le 20 mars 2024.

L'inscription préalable à la visite du Domaine est obligatoire. Le rendez-vous est fixé en fonction des disponibilités des agents présents sur le site.

La demande sera faite par mail à l'adresse suivante : patrimoine@cd-essonne.fr, avec copies à de Corinne GIMILIO à l'adresse mail cgimilio@cd-essonne.fr et sruel@cd-essonne.fr. Le courriel devra comporter en objet la mention « Visite du domaine de Méréville en vue d'une occupation – Château- Le Mérévillois ».

Un bon de visite sera remis au candidat qui devra le joindre à son dossier de candidature.

Il est à noter que seules les zones du château concernées par le chantier sont accessibles. De plus, le port d'EPI, non fournis par le Département, est obligatoire : casques, chaussures de sécurité, protections auditives et protections respiratoires lors des visites. Les visites doivent être accompagnées par le chef de chantier de l'Entreprise intervenante sur place.

Le parc sera accessible sans EPI mais la visite devra obligatoirement se faire avec un agent départemental.

Procédure

Toute manifestation d'intérêt devra être adressée à compter de la publication de cet avis, **du lundi 26 février 2024 à 9h00 au vendredi 29 mars 2024 à 17h00**.

Tout intérêt manifesté postérieurement à cette date ne sera pas pris en compte.

Seuls les dossiers de candidature complets (répondant à tous les critères attendus et comportant toutes les pièces demandées) seront pris en compte.

Le Département se réserve le droit de réclamer toute pièce complémentaire jusqu'à la clôture de la procédure.

Toute demande de renseignement complémentaire devra être adressée par écrit aux services du Département de l'Essonne auprès de Corinne GIMILIO à l'adresse mail cgimilio@cd-essonne.fr avec copies à sruel@cd-essonne.fr et cechalier@cd-essonne.fr. Seules les demandes parvenues au moins 7 jours avant la date de clôture de la procédure seront traitées.

Le Département de l'Essonne se réserve la possibilité ne pas y donner suite. En revanche, les réponses apportées seront logiquement diffusées, avec les questions correspondantes, à l'ensemble des candidats

Dépôt des dossiers :

Les candidats devront transmettre leur offre :

1) Soit sous format papier par lettre recommandée avec avis de réception (pli unique cacheté) à l'adresse suivante :

Conseil départemental de l'Essonne
Monsieur le Président

Direction du Domaine et du Patrimoine - SPPAc
Boulevard de France- Georges Pompidou
91012 EVRY-COURCOURONNES CEDEX

L'enveloppe devra porter la mention suivante : « Proposition dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour une occupation d'une partie du Domaine de Méréville – Château- Le Mérévillois – NE PAS OUVRIR ».

2) Soit sous format électronique à l'adresse suivante : patrimoine@cd-essonne.fr. Le courriel devra comporter en objet la mention « occupation d'une partie du domaine de Méréville – Château- Le Mérévillois ».

Confidentialité du projet

Les documents transmis dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne seront communiqués que dans le cadre de l'examen du projet de la collectivité par le comité de sélection. L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers de candidature est tenu à la plus stricte confidentialité. Il est précisé que tout au long de la démarche, les partenaires publics s'engagent à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les porteurs de projet, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres. Les porteurs de projet s'engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue des partenaires publics, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits. (Toute information de cette nature étant "information confidentielle"), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre partie. Le présent engagement de confidentialité devra être respecté par l'ensemble des sociétés ou entités, contrôlant ou contrôlées par les porteurs de projet

ANNEXES

AVIS DE PUBLICITE SUITE A MANIFESTATION D'INTERET SPONTANEE POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL DE MEREVILLE EN VUE DE L'EXPLOITATION D'UN PROJET ECONOMIQUE

(Article L2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques)

LISTE DES ANNEXES

1/ Présentation du Département de l'Essonne

2/ Situation géographique du Domaine de Méréville

3/ Présentation du Domaine de Méréville

4/ Description du parc

5/ Description du château

6/ Description des autres bâtiments

7/ Surfaces des bâtiments

8/ Urbanisme

9/ Cadrage réglementaire

10/ Arrêté du 1^{er} septembre 2023 portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées, dans le cadre d'un projet de restauration des façades, charpentes et couvertures du château de Méréville au Mérévillois (91 660), portant mesures compensatoires, d'accompagnement et de suivi

1/ Présentation du Département de l'Essonne

Le Département de l'Essonne dispose toujours de cette position unique grâce à ses axes majeurs de communication. Au cœur d'un réseau d'échanges et de transports internationaux (aéroport d'Orly, autoroutes A6, A10, gares TGV), l'Essonne a su bénéficier d'une économie tournée vers l'avenir. Elle héberge plusieurs pôles de compétitivité, de nombreux centres et laboratoires de recherche comme le Synchrotron Soleil, le Génopole d'Évry, le CEA de Saclay ou encore l'université Paris-Saclay.

Sa jeune population (plus de 30% des Essonnais ont moins de 20 ans) est un véritable atout. Celle-ci bénéficie d'ailleurs d'universités et de grandes écoles de haut niveau : l'université Paris-Saclay, regroupant les universités Paris-Sud et Évry-Val d'Essonne, l'École Polytechnique, l'École supérieure d'optique, Supélec et bien d'autres

Pour autant, l'Essonne a su préserver un cadre de vie remarquable. Avec 49 000 hectares de milieux naturels (dont 42 000 hectares de forêts), plus de 400 kilomètres de rivières et 2500 kilomètres de chemins, le département offre des paysages variés et pittoresques à découvrir aux portes de la capitale

2/ Situation géographique du Domaine départemental de Méréville

Le Domaine de Méréville est situé à 70 Km au Sud de Paris et à 50 km au nord d'Orléans, dans le Département de l'Essonne, à la limite de l'Île de France sur le territoire de la commune du Mérévillois.

Adresse : 12, rue Victor Hugo – 91 160 Le Mérévillois

Accessibilité : RN 20, proche de la commune (env. 6 km).

Trois routes départementales traversent Le Mérévillois :

- La RD 18 relie Monnerville à Sermaise dans le Loiret.
- La RD 145 relie Angerville à la Ferté-Alais.
- La RD 491 permet d'aller vers Étampes en rattrapant la RD 49.

Le TER Centre-Val-de-Loire dessert les gares de Monnerville (à 6km) et d'Angerville (à 9km), ainsi que la gare d'Étampes (à 17km), également terminus du RER C.

3/ Présentation du Domaine départemental de Méréville

Le Département de l'Essonne est propriétaire d'un domaine situé au Mérévillois, comprenant un parc de 59 ha environ avec un Château et différents bâtiments.

Le Domaine de Méréville est un jardin exceptionnel. Parc paysager remarquable et emblématique des jardins anglo-chinois de la fin du XVIII^e siècle, il a été composé par François-Joseph Bélanger puis Hubert Robert pour le compte du financier Jean-Joseph de Laborde, commanditaire fortuné et grand amateur de jardins.

Il appartient à la catégorie des jardins pittoresques qui marquent la rupture avec le jardin idéal régulier en vogue jusqu'à cette époque. Composé comme un tableau, articulé autour de scènes que l'on découvre au fil de la promenade, le jardin paysager est un hommage à une Nature idéalisée et magnifiée.

Le caractère exceptionnel du jardin de Méréville relève de l'extraordinaire état de conservation de sa composition originelle. En effet, le parc a traversé le temps sans voir disparaître les principaux éléments fondateurs de sa structure. Le tracé des chemins, le circuit de l'eau, les grottes et enrochements, les unités paysagères du Domaine sont toujours in situ.

Lorsque le Marquis de Laborde acquiert la seigneurie de Méréville en 1784, celle-ci présente encore sa structure médiévale. Le dessin du jardin paysager va bouleverser toute l'organisation de l'espace et du paysage de Méréville. Le Marquis de Laborde va acquérir 400 ha pour mener à bien son projet et

transformer toute la vallée en scènes pittoresques articulées. La mode en 1784 est aux jardins pittoresques, dit aussi jardins anglo-chinois, dont les tracés sont travaillés de manière à produire les effets d'un paysage naturel. Des folies ou fabriques, constructions architecturales utilitaires et décoratives, viennent ponctuer les mises en scène de la nature.

Méréville est le jardin d'un homme, Jean-Joseph de Laborde (1724-1794). En 1784, il acquiert le Domaine de Méréville après que le roi Louis XVI l'ait contraint à vendre sa magnifique propriété de la Ferté-Vidame au profit de son cousin, le duc de Penthièvre, en échange du futur Domaine de Rambouillet.

C'est pourquoi, à Méréville, il entreprend de transformer les jardins existants en un parc paysager relevant du nouveau goût pour les jardins : le pittoresque. Amateur éclairé de cet art en plein essor, Laborde fait appel aux meilleurs concepteurs, artistes et artisans pour composer les jardins de Méréville. Même s'il entend prendre lui-même une part active à la conception de son jardin.

Dès 1785, le Marquis de Laborde fait appel aux talents de l'architecte François-Joseph Bélanger pour transformer la demeure de plaisance et engager les travaux dans le parc.

Bélanger dessine un projet de jardin, traversé par la rivière Juine, intégralement détournée, afin de créer méandres et rivières serpentine, îles et lacs, cascades et effets d'eau...

L'entente entre les deux hommes se révèle difficile, et quelques mois plus tard, Bélanger est définitivement écarté du projet, suite à l'affaissement du pont de roches.

Au cours de l'été 1786, c'est le fameux peintre de ruines et paysagiste Hubert Robert (1733-1808) qui est chargé par le Marquis de Laborde de poursuivre l'aménagement du parc.

L'art des jardins est en effet l'une des facettes du talent d'Hubert Robert. Nommé dessinateur des jardins du roi en 1786, Hubert Robert reçut la charge de quelques chantiers importants, dont Versailles, où il réaménagea le bosquet des Bains d'Apollon. Méréville représente son œuvre majeure en termes de conception de jardins.

À la différence d'un architecte traditionnel, il traduit ses projets en peinture : chaque espace du jardin est conçu comme un tableau naturel, l'un se juxtaposant à l'autre pour former le jardin idéal.

Entre 1786 et 1789, toutes les fabriques du parc sont réalisées. Robert conçoit entre autres le grand rocher et sa cascade, le cénotaphe de Cook, la laiterie ainsi que la forme et la mise en scène des enrochements.

En 1790, le Marquis de Laborde prend ses quartiers à Méréville où il tient salon, ce qui participe d'autant à la renommée du Domaine. Mais les événements nationaux précipitent la fin du Marquis : il est arrêté en 1793 et condamné par le tribunal révolutionnaire. Il sera exécuté le 18 avril 1794. Le Domaine et l'ensemble de ses biens sont saisis.

4/ Description du parc

Sa surface est de 80 hectares environ, dont 59 ha classés au titre des Monuments Historiques.

30 ha classés au titre des Espaces Naturels Sensibles se situent à l'extérieur du parc du Château, dans son prolongement.

Avec le parc Jean-Jacques Rousseau d'Ermenonville et le Désert de Retz à Chambourcy, il fait partie des grands jardins paysagers français équivalents des grands jardins anglais pourvus de fabriques réalisées avant la Révolution. Typiques du dernier quart du XVIII^e siècle, ils sont parmi les premières manifestations des jardins paysagers d'envergure sur le continent.

Le parc est à l'image du Marquis de Laborde et témoigne son admiration pour la navigation et les découvertes ainsi que son amour de la Nature et de la beauté des plantes. Le Marquis montre également sa richesse, avec de nombreux ponts comme le pont aux boules d'or, des grottes ornées de pierres semi-précieuses et des chemins pavés de calades qui donnent au parc tout son cachet.

- La construction a demandé dix ans et employé plus de 400 ouvriers, dont une grande majorité était des artisans spécialisés.
- Ce parc est un retour à la Nature ou au moins à l'illusion de la Nature (des ruines, des arbres plantés en bosquet à des endroits destinés à mettre en scène le paysage afin de surprendre le visiteur et les grottes faites de main d'hommes)

Travaux d'aménagement paysager réalisés ces cinq dernières années dans le parc :

- Restauration de la passerelle en fonte datant du 19^e et repositionnement au droit de l'ancien pont du potager
- Création du pont Othoniel et installation au droit de l'ancien pont aux boules d'or
- 1^{ère} phase du chantier hydro écologique (curage des grand et petit lac, réalisation d'un ouvrage de séparation entre la Juine et le grand lac, renaturation et restauration de la continuité écologique de la Juine)

Travaux d'aménagement paysager prévus ces cinq prochaines années :

- Travaux clos et couvert du château
- Dernière tranche de travaux pour le chantier hydro écologique (déplacement des boues, remaniement des prairies, plantations)
- Réfection des murs du potager
- Plantations
- Réaménagement de l'esplanade

5/ Description du château

Le château est constitué d'un corps de logis rectangulaire en pierre de taille blanche, élevé sur trois niveaux, percé sur les façades occidentales et orientales de cinq fenêtres par niveau. S'ajoutent à chaque angle des tours, témoignage de l'ancien manoir fortifié, ouvertes de quatre fenêtres par niveaux. Ce bâtiment est couvert d'ardoise, des chêneaux en zinc ceinturent le toit, un faitage domine les tours. Au sommet de la façade occidentale, un fronton triangulaire est installé, entre le premier et deuxième étage court une corniche reprise de façon tronquée au-dessus de chaque fenêtre du rez-de-chaussée. Deux ailes furent ajoutées dans les prolongements Nord et Sud à deux niveaux et deux ouvertures par côté. Elles sont couvertes d'une mansarde. La façade, la toiture et les pièces avec décor du château ont été classées aux Monuments Historiques le 15 juin 1977.

Le château n'est pas alimenté en fluides (eau, électricité, gaz...) et n'est pas raccordé aux différents réseaux (assainissement, télécoms...).

Travaux

Des travaux d'urgence et de sécurisation ont eu lieu pour préserver au maximum les intérieurs de la demeure. La collectivité a par ailleurs entamé un chantier ambitieux d'un montant de 7,2 M€ de restauration du clos couvert, de la charpente de la bâtisse, qui sera échelonné sur 3 ans (2023-2026).

Des travaux sur le clos et le couvert du château sont actuellement en cours et pour une durée de 3 ans. Ces travaux consistent à :

- Reprendre la charpente du grand comble en supprimant notamment les appuis intermédiaires des fermes afin de libérer l'espace sous ces combles.
- Reprendre la structure du sol de ces combles, afin de rendre aménageables ces derniers,
- Réintégrer les lucarnes du XIX^e siècle,
- Reprendre totalement la toiture en remplaçant les ardoises,
- Restaurer les menuiseries extérieures du corps central et des 4 tours.
- Remplacer les menuiseries extérieures du corps central et des 4 tours, qui ne peuvent pas être restaurer
- Ravalier et reprendre les enduits des façades Nord, Sud, Est et Ouest du corps central et des 4 tours.

Le coût de ces travaux s'élève à environ 7 200 000 €TTC

6/ Description des autres bâtiments

La maison du gardien est un bâtiment composé d'un logement en R+1, avec séjour et petite cuisine en RDC et deux chambres et salle de bains à l'étage, le tout sur 70 m² environ. Une boutique de 52 m² (plus sanitaires) communique avec le séjour du logement. La ferme suisse est composée d'un ensemble de trois bâtiments : la vacherie, l'orangerie et la porcherie, en ruine.

La vacherie est un bâtiment de 110 m² au sol environ, réhabilité en 2010, composé de deux bureaux, d'une salle de réunion de 60 m², d'une cuisine et de sanitaires.

L'orangerie est un bâtiment d'une superficie de 64 m² qui a fait l'objet d'une restauration récente.

La porcherie est un bâtiment qui mérite une restauration complète et qui n'a plus de toiture.

7/ Surfaces des bâtiments

ÉTAT ACTUEL				
Numéro	Localisation		Dénomination / Affectation	Surfaces (m ²)
	Corps de bâtiment	Niveaux		
01	Communs	2 niveaux	<i>sans affectation</i>	675,00
02	Château	2 niveaux de sous-sol	<i>sans affectation</i>	870,00
03	Château	rdc - étages	<i>sans affectation</i>	1 158,00
04	Château	combles	<i>sans affectation</i>	520,00
05	Maison de gardien	tous niveaux	<i>Local d'hébergement</i>	240,00
06	Vacherie	tous niveaux	<i>locaux de travail</i>	220,00
<i>Surface totale (m²)</i>				3 683,00

ÉTAT PROJETÉ : Surfaces supplémentaires envisageables				
07	Château	rdc et 1er étage	terrace sud : Aile sud ruinée	342,00
08	Château	sous-sol	terrace nord : Aile nord ruinée	328,00
09	Moulin	deux niveaux	ruiné	267,00
10	Porcherie	deux niveaux	ruiné	145,00
11	Maison du jardinier	rez-de-chaussée	ruiné	89,00
<i>Surface totale (m²)</i>				1 171,00

<i>Surface totale (m²)</i>				4 854,00
---------------------------------------	--	--	--	-----------------

8/ Urbanisme

Zonage au PLU : N (approuvé le 3 février 2011)

Sont admis conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme dernier alinéa, les aménagements, les extensions, la restauration ou la reconstruction des bâtiments existants ou ayant existés sur la propriété, à condition qu'ils :

- soient mesurés,
- soient localisés à proximité immédiate du bâti existant,

- ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâti,
- n'affectent pas les espaces boisés et les milieux humides,
- accueillent une activité justifiée par l'ouverture au public (activités culturelles, sportives, de loisirs, de restauration...),
- ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces,
- n'apportent pas d'altération incompatible avec la gestion de ces espaces.

Attention, l'article R 123-8 du code de l'urbanisme a été abrogé et c'est l'article R.151-25 du code de l'urbanisme qui s'applique, dans l'attente de la révision du PLU actuel qui devrait être arrêté fin 2024 :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. [Renvoi au règlement du PLU pour fixer les règles + nécessité de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages »

9/ Cadrage réglementaire

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances dans le PLU

- Protection des zones humides
- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- Pollution des sols
- Remontées de nappes
- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral
- Canalisations de transport de matières dangereuses
- Protection des forages d'eau potable La zone N est concernée par la protection du captage
- Site inscrit de la Haute Vallée de la Juine Une partie de la zone N est concernée par la zone de protection dite
- Monuments historiques La zone N est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques
- Eléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ▪ Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Règles relatives au classement au titre des Monuments historiques

- Inconstructibilité dans l'ensemble du Domaine, le parc étant classé ;
- Tout projet de reconstruction, portant sur des parties du château ayant préalablement existées, est soumis à instruction et autorisation par la DRAC/CRMH ; en respectant la cohérence avec le schéma directeur de restauration et d'aménagement du Domaine, validé par AD et DRAC en 2022
- Le classement au titre des monuments historiques du château permet de prétendre en fonction des crédits disponibles aux aides de la DRAC pour la restauration des pièces classées. En revanche, les interventions de confort et modernisation n'ouvre pas droit à ces subventions ;
- Pas de possibilité de clôturer partiellement le parc pour privatiser des espaces. Toute demande de mise en place de haies végétales est soumise à instruction et autorisation par la DRAC/CRMH.

Monuments historiques classés :

- Façades et toitures du château (arrêté du 15/06/1977)
- Parc du château avec ses 17 fabriques ou vestiges de fabriques (arrêté du 15/06/1977)

Monuments historiques inscrits :

- 5 fabriques du parc du château (arrêté du 07/09/1978)

Sites et sites pittoresques inscrits :

- Le château et le parc (arrêté du 13/01/1941)
- La Haute Vallée de la Juine (arrêté du 05/02/1980)

Autres

- ZNIEFF type 1 n°91390003 intitulée « Zone humide de Méréville : la Vallée Colleau et la Vallée Nord »
- Classement en Espace Naturel Sensible, pour partie
- Site appartenant au Pays d'art et d'histoire du Pays d'Étampes

10/ Présence de chiroptères – espèces protégées

Arrêté du 1^{er} septembre 2023 portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées, dans le cadre d'un projet de restauration des façades, charpentes et couvertures du château de Méréville au Mérévillois (91 660), portant mesures compensatoires, d'accompagnement et de suivi (annexe n° 2)

- Présence de 12 espèces de chiroptères gîtant dans le château nécessitant une demande de dérogation de travaux. Cette dérogation obtenue à l'exclusion des travaux dans les communs et les caves en sous-sol repose sur 3 grands principes que sont l'évitement, la réduction et la compensation (ERC).
- Les mesures de compensation consistent principalement à créer des nichoirs dans le domaine de Méréville afin de délocaliser les chauves-souris présentes actuellement dans le château. Dans le cadre des travaux sur le clos et le couvert, des gîtes sur pieds sont mis en œuvre dans le parc ; le pavillon de la pompe est spécialement aménagé et des gîtes d'hibernation sont également mis en place sur certaines façades des bâtiments au sein du Domaine.
- En outre, pour s'assurer de la pérennité de ces mesures, une Obligation Réelle Environnementale (ORE) est demandée par la DRIEAT, obligeant un suivi de ces dispositifs et un accompagnement pendant 30 ans.



DOMAINE
DÉPARTEMENTAL DE
MÉRÉVILLE
L'invention faite jardin

Essonne
TERRE D'AVENIRS

Domaine départemental
de Méréville

Rue Voltaire - 91660 LE MÉRÉVILLOIS
patrimoine@cd-essonne.fr

essonne.fr      