

## COMPTE-RENDU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 30 AVRIL 2019

Ainsi, l'an deux mille dix-neuf, le mardi trente avril à vingt heures cinq, le Conseil Municipal, légalement convoqué le mardi cinq mars 2019, s'est réuni, en séance publique, sous la présidence de M. Michel SCICLUNA, Maire.

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de **39**.

### ETAIENT PRESENTS : (20)

Youssef **AFOUADAS**  
Catherine **AUBIJOUX**  
Dimitri **BEIGNON**  
Sylviane **BOENS**  
Roselyne **CHIROSEL**

Sandrine **DA MOTA**  
Yoann **DEBOUCHAUD**  
Jean-Louis **DEHAECK**  
Jean-Luc **DUCERF**  
Corine **FOUCTEAU**

Frédéric **GRIZARD**  
Claudine **JIMENEZ**  
Catherine **LE COARER**  
Gérard **LEFEBVRE**  
Stéphane **LEMOINE**

Christian **PASQUIER**  
Michel **SCICLUNA**  
Aude **TALABARDON**  
Robert **TROUILLET**  
Anne-Marie **VASLIN**

**M. Marc STEFANI est présent jusqu'à 20h39. Il quitte la salle du conseil et remet son pouvoir au cours du point n°4 – Présentation du Rapport d'Orientation Budgétaire 2019.**

### ABSENTS AYANT DONNE UN POUVOIR : (12)

Charles **ABALLEA**  
Jean-Pierre **ALCIERI**  
Frédéric **BELLANGER**  
Hugues **BERTAULT**  
Gilberte **BLUM**  
Francis **BREGEARD**  
Claudine **CAGNIEUL**  
Valérie **CHANTELAUZE**  
Chrystiane **CHEVALLIER**  
Michelle **GUYOT**  
Jack **NOURY**  
Caroline **POURVU**

a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à  
a donné pouvoir à

Youssef **AFOUADAS**  
Jean-Luc **DUCERF**  
Stéphane **LEMOINE**  
Sylviane **BOENS**  
Roselyne **CHIROSEL**  
Michel **SCICLUNA**  
Gérard **LEFEBVRE**  
Aude **TALABARDON**  
Claudine **JIMENEZ**  
Christian **PASQUIER**  
Catherine **LE COARER**  
Corine **FOUCTEAU**

### ABSENTS N'AYANT PAS DONNE DE POUVOIR : (7)

Guy **BORDIER**  
Olivier **FABRE**  
Dominique **LETOUZE**  
Sonia **ROUSSELLE**

Marc **STEFANI**  
Catherine **TAURELLE**  
Corinne **VERGER**

### SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Youssef **AFOUADAS** est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

**Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 heures 05**

## PREAMBULE

M. Michel SCICLUNA, maire, annonce les pouvoirs et constate que le quorum est atteint. Il procède à la désignation du secrétaire de séance.

A l'interrogation de M. Michel SCICLUNA, maire, les conseillers présents confirment avoir reçu dans les délais impartis, la convocation à la présente séance accompagnée de ses annexes et portant mention de l'ordre du jour complet.

## **1. APPROBATION DES PROCES-VERBAUX DES 11 ET 20 MARS 2019**

M. Michel SCICLUNA, maire, soumet au vote le procès-verbal du 11 mars 2019.

**Après en avoir délibéré, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.**

M. Michel SCICLUNA, maire, soumet au vote le procès-verbal du 20 mars 2019.

**Après en avoir délibéré, à la majorité,**

**Voix Contre : 2 > Mme Sylviane BOENS et son pouvoir M. Hugues BERTAULT**

**Abstention : 0**

**Voix Pour : 30**

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Adopte le procès-verbal du 20 mars 2019.**

## **AFFAIRES GENERALES**

---

### **2. DELIBERATION N° 19/072 : AUTORISATION DU PROJET DE RESTAURATION ET D'AMENAGEMENT DU DOMAINE D'ESCLIMONT**

**RAPPORTEUR : M. LE MAIRE**

**NOTE DE SYNTHÈSE :**

A titre liminaire, M. le Maire précise que le projet de restauration et d'aménagement du domaine d'Esclimont a été présenté en présence des architectes et paysagistes ainsi que du propriétaire du domaine :

- le mardi 27 novembre 2018 aux élus qui ont émis un avis favorable ;
- le mardi 26 mars 2019 à l'ensemble de la population au cours d'une réunion publique. Les personnes présentes ont pu débattre avec les architectes, les élus et le propriétaire. A l'issue de cette réunion et après interrogation du public présent, il n'y a eu aucune opposition au projet.

#### **CONTEXTE DU DOMAINE**

---

Le domaine du château d'Esclimont est situé sur le secteur Saint-Symphorien. Il s'agit d'une propriété privée qui est exploitée pour des activités de type hôtelière.

Il s'agit d'un site de 63 hectares clos de murs. Il a été fondé en 1097, le château actuel ayant vu sa construction débutée en 1543. Aujourd'hui, ce site présente de fortes dégradations tant au niveau du bâti que du parc et des espaces verts. D'importants travaux de restauration doivent être menés afin de sauver le domaine de la ruine comme le confirme le rapport d'expertise émis par le maître d'œuvre Wilmotte & Associés architectes - Guillaume Trouvé architecture et patrimoine, puis, dans l'objectif final de le mettre en valeur et de lui conférer une renommée internationale (dossier en annexe de la délibération et adressé à l'ensemble des conseillers municipaux par voie dématérialisée dans les délais réglementaires).

La capacité actuelle de l'hôtel ainsi que l'offre proposée ne permettent pas actuellement à l'établissement de générer les recettes suffisantes afin de financer une restauration.

Un simple réaménagement du château et de ses communs ne permettent pas à eux seuls d'entretenir et de restaurer l'ensemble du domaine.

L'offre hôtelière doit donc être modernisée et développée afin de sauver le domaine. Le nombre de chambres doit être accru et des équipements de qualité doivent être créés afin de développer l'activité et les revenus du domaine. Une rentabilité suffisante sera alors apportée, permettant ainsi de financer la restauration et l'aménagement du bâti et des espaces verts (parc, espaces naturels et cours d'eau...), ainsi que son entretien.

Le programme est ambitieux. Il consiste en :

- La restauration des bâtiments (château et dépendances) et des divers ouvrages (doutes, ponts, berges...)
- La restauration et l'aménagement du parc et de ses abords.
- La restructuration complète de l'intérieur du château en ramenant le nombre de chambres de 56 à 36, ce qui nécessite la création d'autres chambres afin d'assurer la rentabilité économique du domaine
- Restructuration des annexes
- La construction de 28 suites dans le parc (construction de bâtiments individuels)



- o La construction d'un spa et d'une piscine.

Aussi, le plan d'investissement pour l'ensemble du projet s'articule comme suit :

- **Investissement total du bâti** (rénovation, décoration, aménagement & construction neuve) :  
60 à 80 millions d'euros :
  - aménagement et rénovation des 36 chambres dans les bâtiments existants du Château d'Esclimont : ≈ 7,2 millions d'euros ;
  - 28 suites : 17 suites à double division coûtent ≈ 14,5 millions d'euros et les 11 suites restantes, ≈ 22 millions d'euros ;
  - restaurant chinois : ≈ 4 millions d'euros ;
  - piscine, spa, restaurant français & d'autres installations : ≈ 5 millions d'euros.
- **Investissement total du paysagé** :
  - rénovation & aménagement : paysage du parc, routes forestières, rivières du réseau de distribution d'eau et des rives du lac : ≈ 15 millions d'euros.

## CONTEXTE URBANISTIQUE

---

Les communes ne disposant pas de document d'urbanisme sont soumises aux dispositions du Règlement National d'urbanisme (RNU) qui imposent une constructibilité limitée en continuité des zones actuellement urbanisées (L. 111-3 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, l'article L. 111-4, 4<sup>ème</sup> alinéa, du Code de l'Urbanisme octroie la possibilité pour les communes soumises au RNU d'autoriser des constructions sur des parcelles situées en dehors des parties actuellement urbanisées sur délibération motivée du Conseil municipal si celui-ci identifie un intérêt communal. Il doit s'assurer que le projet n'entraîne pas un surcroît de dépenses publiques et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune déléguée de Bleury-Saint-Symphorien, ne disposant pas de document d'urbanisme, est soumise au RNU.

Afin d'autoriser la réalisation du projet, le Conseil Municipal doit donc délibérer après s'être assuré que le projet était compatible avec les conditions fixées à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

**CONSIDERANT** que le terrain concerné par le projet de restauration et d'aménagement du domaine d'Esclimont est situé au sein du parc du Château d'Esclimont sur les parcelles cadastrées 361 AB 81 à 92, 127, 133, 135, 153, 195 à 199, 361 AC 23 et 50, 361 AD 58 (superficie totale de 60 ha 88 a et 66 ca) de la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien.

**CONSIDERANT** que le projet consiste, notamment, en la réalisation d'un Spa, d'un local technique ainsi que d'un ensemble de 28 villas dans l'enceinte du parc boisé du château, située en dehors des parties actuellement urbanisées, dont l'aspect architectural se veut discret aux fins de garantir une intégration harmonieuse dans l'espace naturel. Que ce projet permettra de financer la restauration et l'entretien du château et de ses dépendances ainsi que du parc de 61 ha environ.

**CONSIDERANT** que l'ensemble de ce projet présente la caractéristique de constituer une unité foncière unique non divisible. Par ailleurs, le dossier de programmation des travaux envisagés apporte l'assurance de ne pas dénaturer le site.

**CONSIDERANT** que la commune déléguée sur laquelle est situé le terrain d'assiette du projet, à savoir Bleury-Saint-Symphorien, n'est pas couverte par un document d'urbanisme de sorte qu'elle demeure soumise aux dispositions du RNU.

**CONSIDERANT** que l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme dispose : « *En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune* ».

**CONSIDERANT** que l'article L. 111-4, 4<sup>ème</sup> alinéa, prévoit toutefois que : « *4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux*

objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».

**CONSIDERANT** que le projet présente un intérêt communal certain et, ce, à plusieurs égards :

- 1) Un intérêt patrimonial et de préservation du site pittoresque. Le site objet du projet est un espace remarquable composé d'un château datant du XVI<sup>ème</sup> siècle, de ses dépendances ainsi que d'un parc boisé qui lui a valu un classement, en 1965, parmi les sites pittoresques.

Les éléments bâtis sont très fortement dégradés :

- Pierres et briques disjointes
- Toitures abimées
- Fissures sur le bâti
- Eléments décoratifs cassés
- Désordres sur ponts

Le projet envisagé permettrait ainsi de préserver le site. L'état actuel du château, de ses dépendances et du parc (en déshérence depuis les années 90), est tel que leur restauration et par la suite leur entretien représentent des sommes conséquentes que l'exploitation touristique uniquement du château après restauration et modernisation ne saurait couvrir.

Le projet envisagé permettrait ainsi de préserver l'ensemble du site. La première tranche de travaux portera sur la restauration et le réaménagement du château, l'aménagement des suites dans le parc se faisant dans un second temps.

- 2) Un intérêt touristique. En raison de l'entretien du site et, de ce fait, de sa mise en valeur, le château et son parc attireront de nombreux visiteurs (tourisme, séjours d'affaires, événements). L'offre touristique sur place sera complète (tennis, piscine, pêche, randonnées...) en complémentarité avec l'offre environnante tant en matière de loisirs (parcours de golf, survols en montgolfière..) que d'offres culturels (proximité avec Paris, Chartres et le Val de Loire).

Notamment, le projet entend réserver un accès du parc aux visiteurs par la réalisation de points de vue, de sentiers de randonnées ou encore de pistes cyclables.

- 3) Un intérêt économique. La retombée économique d'un tel projet est certaine et, ce, à plusieurs égards :

- *La réalisation des travaux* sera générateur d'activités économiques pour tout le bassin de vie, le promoteur s'étant engagé à favoriser les entreprises locales

- *La création d'emplois* : le projet envisagé va nécessiter des travaux sur le site et le projet entend justement privilégier le recours aux entreprises locales. Aussi, l'hôtel, qui sera désormais plus conséquent, va entraîner la création de nombreux emplois dans des domaines très variés (restauration, hôtellerie, paysagiste, soin du corps Spa etc.). Là aussi, l'auteur du projet entend assurer une préférence de recrutement pour les résidents de la commune (environ 170 emplois).

- *Le dynamisme économique de la commune* : l'attrait touristique redonné à ce site permettra l'afflux de touristes et visiteurs qui pourront contribuer au développement de l'ensemble de l'économie locale.

- 4) Un intérêt lié à la préservation des espaces naturels. Actuellement, le site objet du projet, notamment le parc, présente les caractéristiques suivantes :

- La multiplication des inondations,
- Le système hydraulique est très fortement dégradé : l'absence d'entretien entraîne un comblement du réseau hydraulique et une absence d'alimentation du lit naturel de la Rémarde. Ceci présente une influence majeure sur la prévention des crues dans la vallée,
- Les zones forestières du domaine sont à l'état d'abandon,
- Certaines zones sont en friches comme la partie vallée humide,
- Absence de plan de gestion du parc boisé.

Le projet envisagé entend restaurer le site puisqu'il prévoit la réhabilitation du système d'irrigation permettant ainsi d'éviter l'inondation des jardins du château.

De plus, le projet garantit le respect de la zone boisée en ce qu'il prévoit une intégration avec discrétion des constructions dans le paysage naturel et, surtout, l'adoption de mesures aux fins de préserver l'environnement naturel lors des travaux de construction (défrichage limité ; création d'îles végétales etc.). En outre, un plan de gestion des forêts sera instauré aux fins de replantation d'espèce végétales après les travaux.

Enfin, l'étude de faisabilité menée sur le site montre que le site n'abrite pas d'espèces protégées.

**CONSIDERANT** que le projet garantit la sauvegarde des espaces naturels puisqu'il entend assurer le bon entretien du site. Notamment, l'étude de projet réalisée par le pétitionnaire démontre que le jardin du château subit régulièrement des inondations. Aussi, pour lutter contre cette inondation, le projet prévoit d'entretenir les canaux d'irrigation.



De plus, le projet garantit la protection de la zone boisée en ce qu'il prévoit une intégration avec discrétion des constructions au paysage naturel et, surtout, l'adoption de mesures aux fins de préserver l'environnement naturel lors des travaux de construction (défrichement limité ; création d'îles végétales etc.).  
En outre, un plan de gestion des forêts sera instauré.

**CONSIDERANT** que le projet n'entraînera pas un « *surcroît important de dépenses publiques* » dès lors que les travaux seront intégralement pris en charge par l'aménageur. Aucun aménagement spécifique n'est demandé à la commune ou à d'autres personnes morales de droit public.

**CONSIDERANT** que le projet respecte les équilibres posés par les dispositions de l'article L. 110-2 du Code de l'Urbanisme entre la préservation des espaces naturels et le développement urbain.  
En effet, le projet assure le respect des espaces naturels en limitant la zone de défrichement lors des travaux, en prévoyant un plan de replantation d'arbres ainsi qu'un îlot végétalisé ou, encore, en permettant une intégration harmonieuse des villas au sein du parc boisé qui resteront invisibles de l'espace public.  
Une maquette réalisée à l'échelle par l'aménageur et présentée lors de la réunion publique du 26 mars 2019 permet de mieux appréhender l'impact visuel. Cette maquette est exposée à l'espace culturel Dagrion, et reste visible par le public.

Concernant l'objectif de développement urbain, le projet assure son respect en prévoyant la création d'emplois et l'accroissement du tourisme. En outre, le projet, qui entend assurer l'entretien du site, respecte l'objectif de « *conservation et de restauration du patrimoine culturel* » mentionné à l'article L. 110-2 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, l'équilibre entre divers objectifs imposés par cet article est assuré.

**CONSIDERANT** qu'il résulte des éléments précités que le projet respecte les conditions posées par l'article L. 111-4, 4<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme de sorte que les constructions et travaux du projet de restauration et d'aménagement du domaine d'Esclimont pourront être autorisés.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 111-3, L. 111-4 et L. 111-5 ;

**VU** le projet de restauration et d'aménagement du domaine d'Esclimont annexé à la présente ;

**VU** les réunions de présentation faites aux élus le 27 novembre 2018 et à l'ensemble de la population le 26 mars 2019.

**Mme Sylviane BOENS quitte la séance à 20h32.**

De ce fait, M. Michel SCICLUNA, maire, constate une rupture du quorum.

Fort de ce constat, M. le Maire informe les conseillers qu'aux termes de l'article L2121-17 du CGCT, le conseil municipal ne délibère valablement que lorsque la majorité de ses membres en exercice est présente. Aussi, il est nécessaire que le nombre des membres effectivement présents à la séance soit supérieur à la moitié du nombre des membres en exercice.

Considérant que le quorum s'apprécie au moment de la mise en discussion de chacun des points de l'ordre du jour ;

Considérant que le quorum n'est plus atteint ;

M. le Maire ne procède pas au vote portant sur le point évoqué à l'ordre du jour.

M. le Maire précise qu'une nouvelle convocation sera adressée à l'assemblée à trois jours francs au moins d'intervalle de la présente séance. Il rajoute qu'à la suite de la deuxième convocation, la règle du quorum n'est plus obligatoire.

**M. le Maire clôt la séance à 20h37.**

Michel SCICLUNA  
Maire



