

MAITRISE D'OEUVRE

**Réalisation d'un Hôtel Resort
Château d'Esclimont**

Rue du Parc,
28700 Bleury-Saint-Symphorien



ARCHITECTE
68 rue du Faubourg Saint-Antoine
75012 Paris
TEL: 01 53 02 22 22



**ARCHITECTE DU
PATRIMOINE**
14 place des epars
28000 Chartres
TEL: 02 37 23 71 30



PAYSAGISTE
12 rue Lagrange
75005 Paris
TEL: 01 71 73 95 19



**BET GENERALISTE
ECONOMISTE**
3 rue de la Renaissance
-Bâtiment B
92160 Antony
TEL: 01 55 52 10 09



BET VRD
31 rue d'Estienne d'Orves
91370 Vernières le Buisson
TEL: 01 69 81 92 48



**BET
ENVIRONNEMENTAL**
25 rue Ramuncho - BP 40322
17313 Rochefort Cedex
TEL: 05 46 99 09 27



EXPERT FORESTIER
8 bis rue de Châteaudun
75009 Paris
TEL: 01 45 22 26 06



MAITRISE D'OUVRAGE

**CLIMONT CASTLE INTERNATIONAL
HOTEL MANAGEMENT GROUP**

[Handwritten signature]

**CLIMONT CASTLE
INTERNATIONAL HOTEL**
Rue du Parc
28700 Bleury-Saint-Symphorien
Tel : 00 33 (2) 37 31 15 15
Fax : 00 33 (2) 37 31 57 91

SA au capital de 300 000 € - RCS Chartres B 808 134 274

Cahtala Architectes

A.M.O.
26 rue Jean de la Fontaine
75016 Paris
TEL: 06 80 02 03 04



BUREAU DE CONTROLE
ZAC du Parc d'Archevilliers
Rue Denis Poisson
28000 CHARTRES
TEL: 02 37 36 63 77

[Handwritten signature]

WILMOTTE & ASSOCIES
S.A.S. d'Architecture - IDF SO1206
RCS Paris B 306 494 493
68 rue du Fbg St-Antoine
75012 Paris
Tél. : 01 53 02 22 22

Note relative au projet de restauration et
d'aménagement du domaine d'Esclimont.

Date d'émission	MAI 2019	Phase	Lot	Type	Numéro	Ind
Echelle		PC		NTE	ANX-2	A



NOTE RELATIVE AU PROJET DE RESTAURATION ET D'AMENAGEMENT DU DOMAINE D'ESCLIMONT

Le projet de restauration et d'aménagement du domaine d'Esclimont a été présenté par l'ensemble des architectes et paysagistes ainsi que par M. YANG, propriétaire du domaine à plusieurs reprises aux élus et à la population notamment :

- mardi 27 novembre 2018 aux élus qui ont émis un avis favorable ;
- 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 (douve, 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)
- 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 60 à 80 millions d'euros** (rénovation, décoration, aménagement & construction neuve) :
 - 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

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

En effet, 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^{ème} 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.

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.

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.

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.

DETAIL DU PROJET DE RESTRUCTURATION DU DOMAINE D'ESCLIMONT

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.

Ce 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^{ème} 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. Aussi, 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 culturelles (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.

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'île 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.

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 (défrichage limité ; création d'îles végétales etc.).

En outre, un plan de gestion des forêts sera instauré.

Le projet assure le respect des espaces naturels en limitant la zone de défrichage 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.

L'aménageur a réalisé une maquette permettant à tout un chacun d'appréhender au mieux l'impact visuel. Cette maquette est exposée à l'espace culturel Dagron et reste visible par le public.

Enfin, ce projet n'entraînera pas un « *surcroît important de dépenses publiques* » (article 111-4, 4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) 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.

Au vu de l'ensemble de des éléments précités, les élus du conseil municipal d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, à l'unanimité (délibération n°19/072 du 6 mai 2019) approuvent ce projet de restauration et d'aménagement du domaine d'Esclimont.

Michel SCICLUNA

Maire d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien

