Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Service Connaissance, Aménagement, Transition Énergétique, Logement

Nos réf : PC site classé 028 015 19 0 0032
Vos réf. :

Affaire suivie par : Caroline Teste de Sagey
caroline.teste-de-sagey@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 02 36 17 45 57

Courriel : scatel.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 24 février 2020

Le directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

à l'attention de

Préfecture d'Eure-et-Loir
17,Place de la République
28000 Chartres

Objet : Demande de permis de construire en site classé château d'Esclimont à Auneau-Bleury-Saint Symphorien (28700), PC 028 015 19 0 0032.

Adresse du projet : 2 rue du Château (Saint symphorien), Auneau-Bleury-Saint-Symphorien 28700.
Demandeur : Monsieur YANG Chang Lin.
Nature du projet : Projet hôtellerie de luxe contemporain en site classé
Dossier déposé en mairie le : 18 juillet 2019
Dossier reçu au service le : 30 juillet 2019 et demande de pièces complémentaires de la part de l'UDAP 28. 24 janvier 2020, demande de pièces complémentaires de la part de la DREAL.
Servitudes liées au projet : Site classé «L'ensemble formé par le château, le parc et une partie du domaine d'Esclimont situé sur les communes de Saint Symphorien (Eure-et-Loir) et Prunay-sous-Ablis (Yvelines)»

Le projet déposé est soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Il consiste en la demande d'un projet d'hôtellerie de luxe contemporain avec la construction de :

- 27 suites réparties dans le domaine
- construction d'un ensemble SPA, piscine intérieure et extérieure
- construction d'un bâtiment d'entretien
- construction d'un pavillon d'accueil à l'entrée principale du site
- modification de l'accès principal du domaine
- création d'un accès supplémentaire au nord du site pour la suite V4
- Restauration paysagère de l'ensemble du site
- création de nouveaux jardins
- restauration des bâtiments et ouvrages existants (château, ponts, berges, bâtiments des trophées, tour-porche, ancienne laiterie, maison du XIXe siècle, portails et mur de clôture).

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION
2020/85583.2

• **Procédure applicable :**

Le projet est situé dans le périmètre du site «L'ensemble formé par le château, le parc et une partie du domaine d'Esclimont situé sur les communes de Saint Symphorien (Eure-et-Loir) et Prunay-sous-Ablis (Yvelines)», classé au titre des sites et monuments naturels par arrêté ministériel en date du 23 décembre 1965 (loi du 2 mai 1930, codifiée aux articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement).

Le classement de site est une protection réglementaire s'appliquant aux sites et monuments naturels dont la qualité et le caractère remarquable - historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque – appellent au nom de l'intérêt général la conservation en l'état et la préservation de toutes atteintes graves.

Dans le périmètre d'un site classé, toute modification de l'aspect ou l'état des lieux est soumise à autorisation spéciale, délivrée selon l'importance et la nature des travaux par le ministère chargé des sites ou le préfet de département (article L.341-10 du code de l'environnement

Les travaux relevant du régime du permis au titre du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation ministérielle (articles R341-10 et R341-12 du code de l'environnement).

La demande de permis de construire, déposée en préfecture, est instruite par les services en charge des sites (UDAP, Dreal) et présentée en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites dont l'avis est obligatoirement requis. Le dossier est alors transmis, accompagné de l'avis des services et de la CDNPS auprès du ministre en charge des sites. Ce dernier peut, selon l'importance des travaux, saisir la Commission Supérieure des Sites et des Paysages, qui est amenée à se prononcer sur le projet (article R.341-13 du code de l'environnement).

La délivrance de l'autorisation ministérielle doit impérativement intervenir avant le démarrage des travaux.

• **Avis sur le projet:**

Contexte

Le domaine d'Esclimont se situe entre le département de l'Eure-et-loir et des Yvelines. Il occupe le fond et les versants du vallon de la Rémarde. A l'ouest du site, le château présente différentes époques de constructions (XIV e, XVI e et XIX e), s'ouvre sur une perspective de pelouses et de plans d'eau. La superficie du site classé s'étend sur 108 hectares. Le parc de 60 hectares est entouré de murs, s'étend sur les versants parfois abrupts au nord et au sud du site. Le parc présente un caractère essentiellement forestier. A l'est, le site se prolonge en direction du village de Prunay sous Ablis (91), par un vallon agricole partiellement boisé. L'ensemble est dominé par le village de Saint Symphorien.

Comme de nombreux domaines de son époque, Esclimont a vécu de nombreuses transformations et états de son terrain selon les différentes modes. Un jardin classique à la française au XVIIIeme siècle, avec une pièce d'eau axiale et un canal en eau. Au XIX e siècle, en 1867, les goûts et les mentalités évoluent et le parc se transformera par l'intervention des frères Bühler.

Qualité du site

La géographie du site dans lequel s'inscrit le domaine d'Esclimont est particulièrement forte et marquée permettant une lecture simple et souple de la vallée. La Rémarde est l'élément fédérateur du territoire et du parc. C'est un témoignage du temps, de la technique, de l'économie et de l'esthétique au sens de l'évolution du parc et de son territoire. L'eau constitue l'arrête centrale à partir de laquelle se construit la composition du parc.

L'intégration parfaite du domaine avec le paysage alentour offre la possibilité d'une continuité paysagère intéressante. La composition générale du domaine organisée autour de la vallée et des plantations arborées offrent des échappées visuelles, contribuant à fondre davantage le parc dans son territoire. Ce sont des structures qui valorisent et appuient les perspectives. Les percées et Les ouvertures vers l'extérieur sont essentielles et permettent de mettre en valeur le château et la composition du parc.

L'ambiance du site est à la fois romantique et mélancolique, la diversité des atmosphères offre des impressions saisissantes par la présence des miroirs d'eau, des ambiances humides le long de la Rémarde, des échappées visuelles et des effets de coulisses.

Deux axes de perspectives majeures et traversantes sont construits en fonction du château, orienté pour l'un Nord / Sud et pour l'autre Est / Ouest. Ces deux perspectives permettent au promeneur de lire le paysage par une succession des plans. Le parc du domaine d'Esclimont s'arpente par la promenade et la contemplation, rythmés par l'alternance des séquences et des points de vue. Cette découverte est rendue possible par le réseau de cheminement qui irrigue le parc.

Le projet

L'ensemble du dossier est relativement complet et détaillé. Le domaine d'Esclimont est un site qui doit être abordé et traité dans son ensemble. Sa structure initiale et son histoire mettent en avant une succession de plan et d'échelle de perception qui s'articulent et fonctionnent dans un traitement global.

Le projet maintient le caractère forestier d'une grande partie du parc tout en réinvestissant le fond de vallée. Le dossier donne un diagnostic sur l'état sanitaire des végétaux en place. Il recense, détaille et indique également pour chaque espace les arbres conservés, supprimés et remplacés, ce qui permet de vérifier le maintien du caractère boisé du site.

La zone humide autour de la Remarde, aujourd'hui peu valorisée, s'enfriche. Cet abandon entraîne une fermeture progressive du paysage et des milieux. Les travaux de restauration et d'amélioration de l'écoulement du cours d'eau permettront de retrouver l'ensemble des vues historiques et de redonner à l'eau sa place, en confortant l'ambiance de promenade, à travers la création d'ouvrages et de passerelles en bois, permettant une nouvelle approche du parc par des belvédères.

Les deux perspectives structurantes du site sont confortées et continuent à offrir chacune, une succession de scènes, allant des abords du château vers la vallée et les boisements ou inversement.

• **Avis au titre de Natura 2000**

Le décret n°2010-365 du 09 avril 2010, relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 a fixé le cadre du régime d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, applicables aux documents de planification, programmes, projets, manifestations ou interventions dans le milieu, y compris lorsque ces derniers sont prévus en dehors de tout site Natura 2000.

Les travaux, constructions ou installations soumis au régime d'autorisation au titre de la procédure relative aux sites classés relèvent de ce cas de figure et sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

L'article R. 414-21 du code de l'environnement précise que cette dernière peut se limiter à une évaluation simplifiée dès lors que l'analyse succincte du projet et de ses enjeux démontre l'absence d'incidence.

Le présent projet par sa nature et sa localisation, a ainsi pu faire l'objet d'une évaluation d'incidence simplifiée, démontrant l'absence d'incidence.

Conclusion

Par conséquent, il est émis un avis favorable

Pour le directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

PJ : formulaire d'évaluation simplifiée Natura2000
Copie à UDAP 28

Le chef de Service Connaissance, Aménagement, Transition Énergétique, Logement

Guy BOUHIER de L'ECLUSE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CENTRE

Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences au titre de Natura 2000

en application de l'article R.414-23 du code de l'environnement

Préambule :

Ce formulaire est à remplir par le porteur de projet et fait office de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'il démontre, par une analyse succincte du projet et des enjeux, l'absence d'incidence sur un (ou des) site(s) Natura 2000 ou leur caractère négligeable.

Si une incidence non négligeable ne peut être facilement exclue sans analyse plus approfondie, un dossier complet d'évaluation doit être établi.

Où trouver des informations sur Natura 2000 ?

Vous pouvez contacter le service en charge du traitement de votre demande de déclaration, d'autorisation ou d'approbation.

Vous pouvez également contacter le Service Environnement de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ou le Service Eau et Biodiversité de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

De nombreuses informations sont disponibles sur le site Internet de la DREAL Centre :

- Liste des sites Natura 2000 de la région Centre par commune :
  www.centre.ecologie.gouv.fr/Zonages-Nature-pdf/Listes_Zonages/liste_Psic.html (ZSC)
  www.centre.ecologie.gouv.fr/Zonages-Nature-pdf/Listes_Zonages/liste_zps.html (ZPS)
- Fiches descriptives, cartes et documents d'objectifs des sites Natura 2000 :
  www.centre.ecologie.gouv.fr/fiche_zonage_biodiversite.html#N20000_DH (ZSC)
  www.centre.ecologie.gouv.fr/fiche_zonage_biodiversite.html#Natura2000_DO (ZPS)
- Carte interactive des zonages sur la nature (carmen) :
  http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/11/nature_region2.map
- Fiches descriptives des milieux et espèces Natura 2000 :
  www.centre.ecologie.gouv.fr/Fiches_habitats/liste_habitats.html (directive « Habitats »)
  www.centre.ecologie.gouv.fr/fiche_oiseaux/oiseaux_zps.html (directive « Oiseaux »)

COORDONNÉES DU PORTEUR DE PROJET :

STATUT JURIDIQUE : PARTICULIER
(particulier, collectivité, société, autre...)

NOM et PRÉNOM du demandeur ou RAISON SOCIALE pour les personnes morales :
YANG CHANG LIN

ADRESSE : 28700 BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN
2 RUE DU CHATEAU

TÉLÉPHONE : _____ TÉLÉCOPIE : _____

EMAIL : _____

NOM, PRÉNOM et QUALITÉ du responsable du projet pour les personnes morales :

_____

AUTRE PERSONNE A CONTACTER :
ZHOU FEI
EMPLOYE DU CHATEAU D'ESCLIMONT
06.17.05.49.39

1 DESCRIPTION DU PROJET, DE LA MANIFESTATION OU DE L'INTERVENTION

Intitulé et nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention :

Préciser le type d'activité envisagé : manifestation sportive (terrestre, nautique, aérienne, motorisée ou non, etc.), création d'équipements ou d'infrastructures (chemins, dessertes, parkings, voies d'accès, aménagements pour l'accueil du public, etc.), constructions, canalisations, travaux en cours d'eau ou en berges, création de plan d'eau, prélèvements, rejets, drainages, curages, abattages d'arbres, plantations, etc.

Le projet porte sur le développement d'un projet hôtellerie de luxe contemporain et innovant dans le Domaine d'Esclimont.

Le projet prévoit :
- La construction de 27 suites réparties dans le domaine.
- La construction d'un ensemble SPA, piscine intérieure et extérieure.
- La construction d''un bâtiment d'entretien pour le domaine..
- La construction d'un pavillon d'accueil à l'entrée principale du site.
- La modification de l'accès principal du domaine.
- La création d'un accès supplémentaire, au nord du site pour la suite V4.

- La restauration paysagère de l'ensemble du site.
- La création de nouveaux jardins contemporaine inscrit dans la logique du site.

- La restauration des ouvrages existants, le château / les berges / les ponts / le bâtiment des trophées / la tour-porche / l'ancienne laiterie / la maison du XIXe siècle / les portails et mur de clôture.

Localisation :

COMMUNE(S) CONCERNÉE(S) : BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN

LIEU(X)-DIT(S) : _____

A L'INTÉRIEUR DU (DES) SITE(S) NATURA 2000 SUIVANT(S) :

A PROXIMITÉ DU (DES) SITE(S) NATURA 2000 SUIVANT(S) :

- Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents

Joindre <u>obligatoirement</u> une carte de localisation précise du projet, de la manifestation ou de l'intervention sur fond de carte IGN au 1/25000 ou au 1/50000 (une impression à partir du Géoportail <u>www.geoportail.fr</u> peut servir de support) et un plan descriptif du projet (plan cadastral, plan de masse, etc.).

Étendue du projet, de la manifestation ou de l'intervention :

SURFACE APPROXIMATIVE DE L'EMPRISE GLOBALE DU PROJET : 60h65a42ca
(préciser l'unité de mesure : m^2, ha, etc.)

ET / OU

LINÉAIRE TOTAL CONCERNÉ PAR LE PROJET OU LA MANIFESTATION : _____
(préciser l'unité de mesure : m, km, etc)

NOMBRE PRÉVU DE PARTICIPANTS : _____
(dans le cas de manifestations sportives ou culturelles)

SURFACES CONCERNÉES PAR TYPE DE TRAVAUX OU D'AMÉNAGEMENT :
(préciser si nécessaire pour chaque aménagement unitaire. Exemples : surfaces imperméabilisées, construites, défrichées, etc.)

_____

_____

LINÉAIRES CONCERNÉS PAR TYPE DE TRAVAUX OU D'AMÉNAGEMENT :
(préciser si nécessaire pour chaque aménagement unitaire. Exemples : linéaires d'infrastructures, de canalisations, de travail en cours d'eau ou fossés, etc.)

_____

_____

Durée et période des travaux, de la manifestation ou de l'intervention :

Préciser la durée (en nombre de jours, de mois) et/ou la période (saison, entre JJ/MM/AA et JJ/MM/AA) approximative ou exacte des travaux, de la manifestation ou de l'intervention si elles sont connues.

Période de travaux estimée entre 12 et 18 mois

2 DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET, DE LA MANIFESTATION OU DE L'INTERVENTION SUR UN (DES) SITE(S) NATURA 2000

Milieux présents sur l'emprise du projet :

Cocher les cases concernées et joindre dans la mesure du possible une ou des photo(s) du site avec le report des prises de vue sur la carte de localisation.

- ☒ zone urbanisée ou construite = château, cour et dépendances
- ☐ routes et accotements
- ☒ autre milieu artificialisé *(préciser si possible : carrière, terrain de sport, camping, etc.)* parterres, practice de golf.
- ☐ jardin, verger, zone maraîchère, vigne
- ☐ grande culture
- ☐ friche
- ☐ jachère
- ☐ prairie *(préciser si possible pré de fauche ou pâture)*

- ☒ autre milieu ouvert *(préciser si possible : lande, fourré, etc.)* Zone humide en cours de fermeture, de part et d'autre de la Rèmarde
- ☒ forêt de feuillus cf. pièce III de l'autorisation environnementale, p67.
- ☐ forêt de résineux
- ☐ forêt mixte
- ☐ plantation de peupliers
- ☐ bosquet
- ☐ haie *(préciser si possible : haie arbustive ou arborée, continue ou non, etc.)*

- ☐ vieux arbres *(préciser si possible : alignements, isolés, têtards, etc.)*

- ☒ cours d'eau *(préciser si possible la périphérie : bancs de sables, fourrés, forêt, etc.)* Rèmarde. (+ canal d'amenée)
- ☒ plan d'eau *(préciser s'il est compris dans une chaîne d'étangs)* pièce d'eau artificielle servant de miroir d'eau
- ☐ mare *(préciser si possible si elle est végétalisée ou non)*

- ☐ fossé
- ☒ autre zone humide *(préciser si possible : roselière, tourbière, etc.)* mosaïque d'habitats de zone humide, cf pièce III, p68
- ☐ autre milieu *(préciser si possible : grotte, falaise, etc.)*

Pour chaque milieu, on fera mention, dans la mesure du possible, des activités qu'ils supportent et de leur fréquence (exemple : mare servant toute l'année à l'abreuvement des troupeaux ; prairie fauchée tous les ans ; terrain de sport régulièrement utilisé ; etc.).

Types d'incidences potentielles générées par le projet, la manifestation ou l'intervention :

Cocher les cases potentiellement concernées et si possible les milieux/espèces susceptibles d'être touchés pour chaque type d'impact. Préciser également si l'impact est avéré ou éventuel.

☒ destruction du milieu par travail ou décapage du sol, installations ou constructions, changement d'occupation du sol, comblement de zones humides, abattage d'arbres ou de haies...

Préciser : Construction de 27 suites dans les boisements, aménagement de voiries, parkings, bâtiments techniques, nécessitant un défrichement total de 6,3 ha.

☐ détérioration du milieu par piétinement, circulations de véhicules motorisés ou non, drainage et assèchement...

Préciser :

☐ détérioration du milieu par pollution directe ou indirecte (traitements, rejets...)

Préciser :

☐ détérioration du milieu par abandon des pratiques de gestion courante, déprise, enfrichement...

Préciser :

☒ perturbation d'espèces par la fréquentation humaine, les émissions de bruits, de poussières, l'éclairage (notamment de nuit), la rupture de corridors écologiques...

Préciser : Mise en place d'éclairages à détecteur de présence et faible luminosité dans les boisements, permettant de réduire l'impact sur la faune nocturne.

Augmentation globale de la fréquentation humaine sur l'ensemble du site.

3 CONCLUSION

Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure ici sur l'absence ou non d'incidences de son projet. En cas d'incertitude, il est conseillé de prévoir une évaluation complète.

Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence notable sur un (ou des) site(s) Natura 2000 (le cas échant, par effet cumulé avec d'autres projets portés par le demandeur) ?

☒ **NON** : ce formulaire accompagné du dossier de demande est à remettre au service en charge de l'instruction.

☐ **OUI** : un dossier complet doit être établi et transmis au service en charge de l'instruction du dossier.

Commentaires éventuels :

Ce projet fait l'objet d'une autorisation environnementale comprenant (en pièce III) une étude d'impact au titre de l'article R122-2, valant évaluation des incidences Natura 2000. Cette pièce comprend de nombreuses photos, cartes et analyses se complétant avec le présent formulaire.

Fait à : Le :

Signature :

N 0 80 160 m 1:8 000	Projet : Aménagement du domaine du Château d'Esclimont - CLIMONT CASTEL INTERNATIONAL HOTEL MANAGEMENT GROUP
	Source des donnnées : Eau Méga
Eau-Méga Conseil en Environnement	Fond cartographique : BD Orthophotoplan 2018
	Réalisation : Eau-Mega - Conseil en environnement

1 – Château, cour et dépendances

2 – Parterre central et pièce d'eau

3 – Practice de golf et Bois de la Glacière

4 – La Rémarde et sa vallée (partie ouest)

4 – La Rémarde et sa vallée (partie est)

5 – Le Bois Colbert (forêt de feuillus)