



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire  
sur l'aménagement du domaine du château d'Esclimont  
d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (28)  
Autorisation environnementale**

n°2020-2847

## **I. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400 50 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient, au IV de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, le préfet de région comme autorité environnementale, les propositions d'avis relatifs aux études d'impact des projets sont désormais transmises aux missions régionales d'autorité environnementale.

En Centre-Val de Loire, cette dernière s'est réunie par visio-conférence le 29 mai 2020. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'aménagement du domaine du Château d'Esclimont d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (28) déposé par Climont Castel International Hotel Management Group.

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Isabelle La JEUNESSE, François LEFORT, Caroline SERGENT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Le présent projet relève du régime des projets prévu à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Il doit, à ce titre, faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis, qui est mis à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

L'article R. 122-7 II du code de l'environnement prévoit que l'avis de l'autorité environnementale est rendu dans un délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier. Toutefois, en application de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et de ses textes subséquents, ce délai a été suspendu jusqu'au 23 juin 2020<sup>1</sup>.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier d'autorisation environnementale relatif au projet, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte. Le dossier a été déposé le 3 mars 2020.

À noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique.

---

1 Cf. article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 et article 7 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

L'autorité environnementale recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la DREAL serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projet. Mme .

## II. Contexte et présentation du projet

Le projet consiste en l'aménagement du domaine du Château d'Esclimont au nord de la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien en Eure-et-Loir.



Figure 1 : Localisation du domaine (source : dossier – pièce II)

Le projet a pour objectif de transformer le site en hôtel-restaurant haut de gamme et en lieu de réception et de congrès internationaux. En plus de l'intérêt patrimonial et historique du château, le domaine présente une richesse remarquable de milieux et d'habitats, avec la présence de boisements classés et de la vallée de la Rémard.







Le projet consiste en :

- l'aménagement du domaine sur près de 67 ha pour notamment permettre la construction de 27 « suites » au cœur des boisements situés au nord et au sud de la vallée de la Rémarde ;
- la construction d'un spa à proximité du château ainsi que des aménagements annexes tels que des aires de stationnement, un plan de circulation ;
- la renaturation du cours d'eau permettant d'améliorer la gestion hydraulique sur le site.

La construction des suites, de leur accès et de divers aménagements périphériques entraînera une imperméabilisation de 1,25 ha et nécessitera le défrichement d'environ 6 ha. Le domaine étant un site classé, le projet d'aménagement se doit de préserver sa valeur patrimoniale et notamment son caractère « pittoresque » en conservant son intérêt visuel.

### **III. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

De par la nature du projet, les enjeux environnementaux les plus forts concernent :

- l'eau et les milieux aquatiques ;
- la biodiversité ;
- la cohérence paysagère.

### **IV. Qualité de l'étude d'impact**

#### *IV 1 . Qualité de la description du projet*

Les études présentées dans le dossier de demande d'autorisation comportent les éléments prévus par le code de l'environnement et couvrent l'ensemble des thèmes requis. Les enjeux environnementaux ont été correctement identifiés dans le dossier de demande d'autorisation remis par le pétitionnaire. Le dossier s'appuie sur des illustrations et des cartographies de bonne qualité pour décrire la nature du projet et les enjeux sur l'ensemble du domaine.

#### *IV 2 . Description de l'état initial*

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales. La définition des aires d'études pour chaque thématique et les raisons de leur choix sont explicitées de manière en préambule à l'état initial.

## **a) L'eau et les milieux aquatiques**

### *1. Les milieux aquatiques*

Le secteur à aménager est correctement présenté, incluant une masse d'eau superficielle dont l'état écologique et les objectifs sont bien précisés. Les travaux de restauration de la Rémarde sont bien localisés sur un fond cartographique.

Bien que présentant les éléments attendus, le dossier présente toutefois quelques inexactitudes ou lacunes :

- l'état initial fait référence dans cette partie du dossier au SDAGE Seine-Normandie 2016-2021, qui n'est plus en vigueur<sup>2</sup>;
- une précision quant à la dénomination de la Rémarde en « canal de la Rémarde » : elle est classée comme cours d'eau au titre de la police de l'eau, comme le rapport le rappelle (p. 201/252 de la pièce II) ;
- les différents ouvrages présents sur la Rémarde et les différents canaux sont évoqués mais le rapport ne précise pas obstacles (et les codes ROE<sup>3</sup> des ouvrages qui en sont dotés) ;
- les profils en long et en travers sont bien présentés et les rubriques IOTA visées par les travaux sont bien évoquées. Toutefois, un seul arrêté de prescriptions générales est rappelé, celui concernant la rubrique 3.2.1.0 « entretien de cours d'eau et canaux ». Il aurait fallu rappeler celui concernant la rubrique 3.1.2.0 « modification du profil en long ou en travers d'un cours d'eau ».

Aucune étude granulométrique n'est présentée alors qu'il est prévu d'utiliser les sédiments extraits pour conforter les berges du canal perché (p. 234 de la pièce II). De plus, il n'est pas non plus précisé la méthode qui a permis de déterminer le volume de sédiments à extraire.

Par ailleurs, le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de « La Vallée » de la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien est bien cartographié, au regard de l'implantation du projet. En effet, le domaine intercepte le périmètre de protection rapprochée du captage, mais les suites à implanter au cœur du domaine ne sont pas situées dans le périmètre.

### *2. Gestion des eaux pluviales et des eaux usées*

Concernant les eaux usées, un plan de raccordement des suites au réseau existant est présenté et la capacité nominale et la charge maximale entrante en 2018 de la station d'épuration communale de Bleury et Saint-Symphorien sont bien précisées. Les eaux usées des suites seront raccordées au réseau de collecte interne au domaine, lui-même raccordé à la station d'épuration de Bleury et Saint-Symphorien. Le dossier montre bien dans quelle mesure la station d'épuration est en capacité d'accueillir les eaux usées supplémentaires.

Pour les eaux pluviales, il aurait été utile de cartographier le cheminement des eaux pluviales ainsi que le bassin versant. Les eaux issues des toitures des suites seront infiltrées sur site via la réalisation de tranchées drainantes. Or, des essais de perméabilité ont été réalisés et montrent des sols ici peu perméables, voire imperméables, au droit des terrains présentant des niveaux argileux (p. 184 de la pièce II), ce qui semble a priori non compatible avec une méthode d'infiltration. Pour démontrer la pertinence et la faisabilité de l'infiltration, le dossier pourrait être complété par une précision de largeur et de la profondeur des tranchées drainantes et de la

---

<sup>2</sup> Il convient donc de faire référence au SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 qui reste applicable.

<sup>3</sup> Référentiel des Obstacles à l'Écoulement

caractéristique des sols au droit de ces dernières. Les eaux de voirie seront collectées au moyen de noues paysagères qui assureront leur traitement qualitatif et quantitatif.

**L'autorité environnementale recommande de représenter graphiquement le cheminement des eaux pluviales et le bassin versant.**

## **b) La biodiversité**

L'état initial de l'environnement est basé sur des inventaires réalisés à des périodes favorables pour l'observation de la faune et de la flore, avec des méthodes et une pression de prospection proportionnées aux enjeux.

L'autorité environnementale remarque que le dossier comporte quelques inexactitudes qu'il conviendra de corriger<sup>4</sup>.

### *1. Les habitats*

Le domaine a un intérêt paysager à la fois pour l'aspect patrimonial mais également car il correspond à l'un des rares espaces boisés et humides dans la région, en continuité avec la ZNIEFF II « Vallée de la Voise et de l'Aunay ». L'autorité environnementale constate que les enjeux concernant les habitats naturels ne sont pas qualifiés bien qu'ils soient hiérarchisés avec pertinence. Les enjeux peuvent être qualifiés de faibles sur la majeure partie du domaine (où l'on retrouve le château et ses dépendances, de jeunes boisements, des fourrés et des friches). Les enjeux sont néanmoins significativement plus forts au niveau de deux secteurs :

- la vallée humide de la Rémarde, qui est en cours de fermeture<sup>5</sup> par manque d'entretien, et qui est fortement dégradée du fait du transit de l'eau quasi-exclusivement par les canaux latéraux, au détriment du lit naturel de la rivière, partiellement asséché ;
- les boisements mûres (chênaies du Bois de la Glacière au sud-ouest et du Bois-Colbert au nord-est), qui comprennent une densité notable d'arbres à cavités (trous de pics notamment).

Aucune espèce végétale menacée ou protégée n'a été observée sur la zone.

### *2. La faune*

Concernant la faune, les enjeux, là aussi non qualifiés dans l'étude, peuvent être considérés comme limités et concentrés sur la vallée et les boisements mûres :

- enjeu faible pour le cortège de reptiles et d'amphibiens (4 espèces), en l'absence de milieux favorables, notamment de points d'eau pour la reproduction des amphibiens ;
- enjeu faible pour les insectes (espèces communes). Parmi elles, on peut noter la présence du Lucane cerf-volant, coléoptère d'intérêt européen (annexe II de la directive « Habitats »), toutefois non protégé et non menacé à l'échelle régionale et nationale ;
- enjeu modéré pour les oiseaux, mais restant globalement diffus ;

---

4 Le dossier qualifie de manière erronée plusieurs habitats comme étant d'intérêt communautaire ; l'absence de qualification des statuts biologiques des espèces (nicheuses ou de passage par exemple) ; quelques erreurs sur les statuts réglementaires de plusieurs espèces citées à tort comme présentes à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (Grimpereau des jardins, Pic épeiche).

5 Développement spontané de la végétation dans un milieu ouvert.



- enjeu modéré pour les chauves-souris (cortège des espèces des milieux boisés et humides), pour la chasse (vallée essentiellement) et pour les potentialités de gîtes (Bois Colbert et Bois de la Glacière).

**L'autorité environnementale recommande :**

- **d'approfondir la description des enjeux présents sur les secteurs de la vallée humide de la Rémarde et des boisements mûres ;**
- **pour l'avifaune, de compléter les statuts biologiques et de préciser la l'existence de certaines espèces patrimoniales.**

**c) La cohérence paysagère**

Le château, le parc et une partie du domaine d'Esclimont constituent un site classé. Le château, les jardins à la française et un parc à l'anglaise ont donné à l'ensemble du site toute son identité et son caractère remarquable, un site comme inattendu dans le secteur limite nord-est de la Beauce.

La structure historique du domaine d'Esclimont met en avant une succession de plans et d'échelles de perceptions qui s'articulent et fonctionnent dans un traitement global qui valorise à la fois les vues et les perspectives sur les jardins, le parc, l'intégration du cours d'eau et des canaux ainsi que le château.

Un des principaux enjeux est donc d'aménager le site sans dénaturer l'identité paysagère et patrimoniale du domaine. Le projet a été réfléchi avec la participation des architectes du patrimoine en raison du classement du site du domaine d'Esclimont pour son côté « pittoresque ».

Le projet initial prévoyait l'implantation de 6 suites en lisière du bois Colbert, ce qui permettait d'optimiser la luminosité dans les logements, cependant cette localisation rendait les suites très visibles depuis la vallée de la Rémarde et n'était pas compatible avec le classement du site pour son intérêt paysager. Ainsi l'emplacement de ces suites a été modifié, avec une implantation au cœur de la zone boisée.

La zone humide localisée autour de la Rémarde est actuellement peu valorisée et s'enrichit. Cet abandon entraîne une fermeture progressive du paysage et des milieux.

**IV 3. Justification des choix pour l'aménagement du domaine du château d'Esclimont**

Le dossier présente succinctement quelques solutions alternatives d'aménagement prévues initialement qui ont été modifiées lors de la conception du projet pour réduire son impact sur les milieux, la faune et la flore. Il a notamment été question de :

- réduire des surfaces imperméabilisées pour accéder aux suites et pouvoir stationner à proximité de ces dernières ;
- réduire la surface de défrichement de la saulaie ainsi que le choix d'opter pour une solution de drainage pour la gestion hydraulique dans la vallée ;
- réduire le nombre de suites construites, optimiser leur localisation dans les bois jeunes à plus faible enjeu au sud, permettant ainsi préserver le Bois de la Glacière et de réduire leur impact sur la cohérence paysagère du site.

Le projet d'aménagement du domaine permettra d'améliorer l'entretien du parc tout en conservant caractère patrimonial du site.

## **V. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet**

### **V 1. L'eau et les milieux aquatiques**

#### ***a) Effets des aménagements sur les milieux***

La restauration de la vallée humide aura sur le long terme, un impact favorable sur le secteur grâce à :

- la réalimentation en eau de la Rémarde ;
- le léger surcreusement de secteurs déjà engorgés afin de créer 3 mares temporaires (« atolls ») ;
- le maintien de milieux ouverts par pâturage bovin extensif.

Le dossier ne présente pas d'étude granulométrique, ce qui ne permet pas d'évaluer la structure des sédiments présents dans le cours d'eau et l'impact des travaux sur la diversité.

Les aménagements dans la vallée comme la création puis l'entretien de chemins enherbés, restent circonscrits dans l'espace et n'auront pas comme effet la destruction de zones humides. En effet, ces aménagements n'entraînent pas d'imperméabilisation supplémentaire.

#### ***b) Mesures ERC et mesures de suivi***

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) envisagées<sup>6</sup>, notamment en phase travaux pour le milieu aquatique, respectent les diverses précautions lors de travaux hydrauliques et sont globalement suffisantes. En effet, les travaux auront lieu pendant une période d'eau basses et en dehors de la période de reproduction d'une majorité d'espèces (MR04). De plus, des bassins de rétention provisoires seront installés pour réduire la dispersion de matière en suspension dans le milieu aquatique pendant les travaux (MR08) et les protocoles d'extraction des sédiments (MR02) et d'aménagement des berges (MR03) seront suivis afin d'assurer une bonne continuité hydraulique et la stabilité des berges.

Les mesures de suivi en phase chantier consistent essentiellement en un suivi hebdomadaire de la qualité des eaux.

D'autre part, les nombreux aménagements qui seront réalisés sur la vallée en termes d'écoulement, de morphologie du cours d'eau auront un impact sur les habitats présents. Or aucune mesure de suivi n'est prévue sur l'évolution du milieu suite aux travaux de restauration de la Rémarde.

**L'autorité environnementale recommande de mettre en place en phase d'exploitation un suivi hydro-morphologique et écologique de la Rémarde permettant d'apprécier les effets de la restauration sur le cours d'eau.**

### **V 2. La biodiversité**

Les impacts en phase chantier sont bien identifiés, tant en termes de destruction de milieux que de perturbation ou de destruction des espèces dues à la construction des suites, aux défrichements et aux travaux hydrauliques.

---

6 Qui sont identifiées au travers d'abréviations suivies d'un numéro afin de les référencer : MExx, MRxx et MCxx.

La séquence ERC est déroulée de manière logique. En particulier, le dossier met bien en avant les modifications intervenues dans la conception du projet, permettant de diminuer les impacts sur la faune et la flore :

- la réduction du nombre de logements construits, et le décalage d'une partie d'entre eux dans les boisements au sud moins sensible, pour préserver le Bois de la Glacière ;
- le maintien d'une partie des boisements rivulaires (alignements d'aulnes, saulaie blanche), en réduisant les objectifs initiaux de réouverture des cônes de vue depuis le château ;
- le retrait de certaines espèces végétales de la palette paysagère, du fait de leur caractère envahissant comme l'érable négundo principalement. Sur ce point, le retrait du Mahonia à feuille de houx est également préconisé.

Le projet final prévoit toutefois le défrichement d'environ 6 ha pour les aménagements périphériques dont 2,2 ha dans des boisements mûres (incluant la coupe de 6 arbres à cavités importants pour la biodiversité) et 0,24 ha de saulaie blanche arbustive.

En phase d'exploitation, les risques de banalisation<sup>7</sup> du milieu, de pertes de territoire pour la faune du fait de la fréquentation, bien qu'évoqués, paraissent sous-estimés. Toutefois, en l'absence d'espèces patrimoniales à enjeux observées dans le domaine, ces impacts peuvent être considérés comme acceptables. Par ailleurs, diverses mesures de réduction, notamment en termes d'éclairage nocturne, permettent de limiter les effets négatifs sur la faune, pour les chauves-souris notamment.

Le dossier, à l'issue de l'application des mesures d'évitement et de réduction, ne qualifie pas les impacts résiduels et ne conclut pas de manière argumentée sur les besoins en compensation, ainsi que sur la nécessité ou non d'une dérogation au titre des espèces protégées. Toutefois, diverses mesures d'accompagnement seront mises en œuvre comme :

- la gestion adaptée des fruticées<sup>8</sup> par coupe triennale pour prendre en compte les oiseaux des milieux semi-ouverts,
- la mise en place d'un plan simple de gestion du parc arboré,
- la gestion des populations de ragondin pour limiter leurs nuisances sur les berges et la végétation,
- ou l'amélioration de la fonctionnalité de la vallée de la Rémarde.

Au regard des enjeux du site, l'impact résiduel semble non significatif pour la faune, la flore et les milieux naturels, et une dérogation pour les espèces protégées ne semble pas justifiée.

Les mesures de réduction en phase chantier sont adaptées aux enjeux. En effet, les défrichements suivront un protocole spécifique pour les coupes d'arbres à cavités n'auront pas lieu pendant la période la plus sensible entre mars et août inclus.

Enfin, pour compenser les défrichements, des boisements compensatoires sont prévus à hauteur de 300 % de la surface détruite, dont une partie sur le domaine, dans les secteurs boisés avec des trouées importantes. L'ensemble sera réalisé avec des essences locales. En complément, une quinzaine de gîtes artificiels à chauves-souris seront implantés dans les boisements du site, pour compenser les pertes de gîtes potentiels.

Différents suivis sont proposés, incluant le suivi écologique du chantier, et un suivi, au

<sup>7</sup> Diminution de la diversité des habitats.

<sup>8</sup> Formation végétale intermédiaire où dominent les arbustes et les arbrisseaux



bout de 5 ans, de la faune (avicole principalement), de la flore et des milieux naturels dont l'évolution des prairies pâturées et des « atolls » créés.

Bien que des suivis écologiques soient présentés, l'autorité environnementale constate que la description des protocoles reste très succincte. Il serait judicieux d'étendre ces suivis également aux gîtes à chauves-souris et à la colonisation éventuelle des « atolls » par les amphibiens. Il serait aussi opportun que les suivis soient prolongés, pour apprécier les effets sur le plus long terme (n+10 ans).

**L'autorité environnementale recommande de préciser les protocoles des suivis écologiques et de les prolonger pour évaluer les effets à long terme des modifications sur le site.**

Enfin, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 conclut de manière argumentée à l'absence d'impact significatif du projet sur l'état de conservation des sites les plus proches, en l'absence notamment de liens fonctionnels avec la zone d'aménagement.

### V 3. La cohérence paysagère

Les travaux envisagés dans le site ont été abordés avec une vision d'ensemble qui conforte la structure du jardin et son articulation avec le château. L'ensemble des espaces sont restaurés en lien avec une activité qui doit assurer la pérennité du site.

Ainsi, les grandes caractéristiques du site devraient être préservées. 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.

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 d'origine, 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, et inversement.

## **VI. Résumé non technique**

Le résumé non technique est clair grâce aux nombreuses illustrations et cartographies qui accompagnent la description du site, les caractéristiques du milieu physique, naturel et humain ainsi que la description du projet et son intégration sur le domaine. La justification du projet est bien argumentée, ainsi que les différentes solutions qui ont été étudiées pour réduire l'impact du projet sur l'environnement.

Le dossier présente correctement les enjeux majeurs et les mesures ERC et de suivi associées malgré l'absence d'un tableau synthétisant l'ensemble de ces éléments qui aurait permis de mieux hiérarchiser les enjeux du projet.

## **VII. Conclusion**

Le dossier présente globalement correctement le site, les objectifs du projet, les enjeux qui en découlent et les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement permettant d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans ce projet. Cependant, quelques lacunes demeurent et des corrections pourraient être apportées pour éviter certaines confusions.

**L'autorité environnementale recommande principalement :**

- **d'approfondir la description des enjeux présents sur les secteurs de la vallée humide de la Rémarde et des boisements mûres ;**
- **de mettre en place en phase d'exploitation un suivi hydro-morphologique et écologique de la Rémarde permettant d'apprécier les effets de la restauration sur le cours d'eau.**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.