

DEUXIEME PARTIE

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

COMMUNE d'AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE RENOVATION-CONSTRUCTION DU DOMAINE D'ESCLIMONT.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

En application de l'Arrêté de Madame la Préfète d'Eure et Loir en date du 16 novembre 2020.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE.

Par la décision enregistrée sous la référence # E20000118 / 45 en date du 13 octobre 2020, Madame Anne LEFEBVE-SOPPELSA, Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans, m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

J'ai déclaré par écrit n'être aucunement intéressé à titre personnel, sous quelque forme que ce soit, à l'opération et j'ai accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité et indépendance.

Par l'arrêté en date de 16 novembre 2020, Madame la Préfète d'Eure et Loir a prescrit une enquête publique unique préalable à la demande d'autorisation environnementale et à la demande de permis de construire afin de recueillir les avis, observations, propositions et contre-propositions du public sur le projet d'aménagement et de rénovation-construction du domaine d'Esclimont, sur la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien.

Ce projet était présenté par la Société CLIMONT CASTLE INTERNATIONAL MANAGEMENT GROUP.

Cette enquête s'est déroulée en respect des textes suivants :

- Code de l'Environnement, et notamment ses articles L122-1 à L122-7, L123-1 à L123-16, L214-1 à L214-6, L181-1 à L181-31, L414-1 et suivants, R122-14, R123-1 à R123-1 à R123-27, R181-1 à R181-56, R214-1 à R214-56,
- le Code Forestier (article L141-1 du Code de l'Environnement),
- l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale,
- les décrets n°2017-81 et n°2017-82 du 26 janvier 2017 relatifs à l'autorisation environnementale,
- l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimension de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement,
- le courrier de Monsieur le maire de la commune de Auneau-Bleury-Saint-Symphorien du 15/09/2020 confiant à Madame la Préfète d'Eure et Loir l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique unique conformément à l'article L181-10 du Code de l'Environnement.
- les avis émis lors des consultations administratives prévues au titre de la réglementation sur l'autorisation environnementale relative aux installations, ouvrages et activités (dits IOTA) et que considérant que l'opération relève de la rubrique 2.1.5.0, 3.1.1.0 et 3.2.1.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (dits IOTA) soumis à autorisation figurant au tableau annexé à l'article R214-1 du Code de l'Environnement,

Le déroulement de l'enquête a bien été conforme aux textes et l'aspect réglementaire respecté.

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique, objet du présent rapport, a pour objectif d'informer le public afin qu'il lui soit possible de donner son avis et ses propositions, contre-propositions et/ou ses observations sur la demande d'autorisation environnementale et demande de permis de construire concernant le projet d'aménagement et de rénovation construction sur le domaine d'Esclimont situé à Aneau-Bleury-Saint-Symphorien, conformément à l'arrêté de Madame la Préfète d'Eure et Loir en date du 16 novembre 2020.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête s'est déroulée du 14 décembre 2020 (09h00) au 16 janvier 2021 (12h00), période durant laquelle les différentes pièces du dossier ainsi que deux registres de recueil d'observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture des mairies de Auneau et Bleury-Saint-Symphorien. De plus, le public avait la possibilité de transmettre avis, propositions et contre-propositions et/ou observations via le site Internet de la Préfecture d'Eure et Loir, par l'utilisation d'une adresse dédiée.

J'affirme que la publicité réalisée pour cette enquête a été mise en place conformément à la réglementation via la double parution dans deux journaux locaux dans le respect des délais réglementaires, par voie d'affichage ainsi qu'au moyen de panneaux d'information sur le site même du domaine d'Esclimont et aussi par le biais du site Internet de la Mairie d'Auneau - Service Urbanisme.

J'ai tenu les six permanences, arrêtées d'un commun accord avec la Direction Départementale des Territoires de la Préfecture d'Eure et Loir et avec les mairies concernées, aux jours et heures prévues, à savoir :

- A Anneau, le lundi 14 décembre 2020 de 09h00 à 12h00, le mardi 22 décembre 2020 de 14h00 à 17h00 et le samedi 16 janvier 2021 de 09h00 à 12h00.
- A Bleury-Saint-Symphorien, le vendredi 18 décembre 2020 de 16h00 à 19h00, le samedi 09 janvier 2021 de 09h00 à 12h00, et le vendredi 15 janvier 2021 de 16h00 à 19h00.

Les dossiers d'enquête et les registres sont restés à la disposition du public auprès du secrétariat des deux mairies pendant toute la durée de l'enquête.

Un public très peu nombreux a été accueilli dans de bonnes conditions lors de ces permanences.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident dans un climat serein.

Le public a pu exprimer sans aucune contrainte ses remarques, propositions et contre-propositions, recevoir de ma part toutes explications relevant de mon domaine de compétence lors de mes permanences et enfin écrire en toute liberté ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres de l'enquête publique et sur le site internet de la Préfecture d'Eure et Loir dédié à l'enquête.

CONFORMITE DE LA PROCEDURE

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre - Val de Loire n°25020-2847 en date du 29/05/2020 ainsi que la réponse qui y a été apporté par le Maître d'Ouvrage en date du 16/07/2020 figurent en bonne place dans le dossier.

Le dossier mis à la disposition du public était clair, complet, très bien documenté, les mesures de publicité ont été respectées.

Madame Bin Xiong représentante du Maître d'Ouvrage a répondu à toutes mes demandes d'information.

Les observations, propositions et contre-propositions recueillies auprès du public ont été communiquées à Madame la Préfète d'Eure et Loir par procès verbal de synthèse au terme de l'enquête, le 26 janvier 2021. Le même jour j'ai adressé une copie de ce même procès verbal de synthèse, pour avis, à Madame Bin Xiong, représentante du Maître d'Ouvrage.

Cette même représentante du Maître d'Ouvrage du projet m'a adressé son mémoire en retour les 07, 12 et 15 février 2021, par lequel elle a apporté point par point ses réponses aux observations, propositions et contre-propositions contenues dans le rapport de synthèse.

CONCLUSIONS ET AVIS COMMISSAIRE ENQUETEUR.

1/ Concernant l'Autorisation Environnementale :

↳ En matière de gestion du milieu aquatique.

Je relève que les orientations générales retenues en matière de gestion hydraulique, basées sur les pré requis suivants :

S'assurer qu'il n'y aura aucune incidence en aval et en amont du domaine, seule la répartition interne au domaine étant modifiée pour :

- 1/ réalimenter le lit naturel de la Rémarde au détriment de l'alimentation du canal perché,
- 2/ suppression de deux ouvrages perturbant la continuité écologique et sédimentaire de la Rémarde et du canal perché,
- 3/ prévoir des aménagements hydrauliques dimensionnés pour permettre l'écoulement d'une crue centennale et conçus pour ne pas constituer une rupture de la continuité écologique.

d'une part,

↳ sont issues d'études préalables de grande qualité qui devraient permettre de garantir une gestion efficace des canaux, de maintenir une alimentation en eau de la zone humide et de redistribuer la quasi-totalité du débit en fond de vallée tout en améliorant la continuité écologique,

↳ permettent de restaurer le lit naturel de la Rémarde grâce à des techniques douces et respectueuses de l'environnement avec entre autres l'aménagement de déflecteurs végétaux pour diversifier les écoulements.

d'autre part,

↳ auront une incidence positive sur le fonctionnement du réseau hydrographique et sur la continuité écologique,

↳ permettront de maîtriser l'incidence temporaire du curage durant la phase des travaux tandis que qu'à la suite de ceux-ci il devrait être possible de constater une incidence positive quant à la qualité des eaux et de la faune aquatique.

Enfin, **je note** que le domaine est desservi par un assainissement collectif raccordé à la station d'épuration de Bleury-Saint-Symphorien d'une capacité de 2 150 EH, la charge actuelle étant estimée à 1 307 EH. Les estimations et hypothèses retenues dans le cadre du projet (activité hôtelière, piscines et spas) en matière de charges polluantes laissent apparaître une capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration de 636 EH.

↳ **En matière de gestion de la bio diversité.**

Je note avec satisfaction :

↳ Concernant les habitats qu'aucune espèce végétale menacée ou protégée n'a été observée sur le site du projet,

↳ Concernant la faune que les enjeux peuvent être considérés comme limités à savoir : enjeux faibles pour les reptiles et les amphibiens, enjeux faibles pour les insectes et enjeux modéré pour les oiseaux.

En conclusion eu égard aux enjeux du site, **je relève** que l'impact résiduel semble non significatif pour la faune, la flore et les milieux naturels, de plus différents suivis sont évoqués incluant le suivi écologique du chantier et un suivi sur cinq années de la faune, de la flore et des milieux naturels.

Par ailleurs, **je note** que les incidences du projet n'auront, au terme d'une argumentation particulièrement bien étayée, aucune incidence sur le site Natura 2000 "Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents" car il est démontré qu'il n'existe aucun lien hydraulique direct entre ce site et le domaine d'Esclimont. En effet la Rémarde qui traverse le domaine d'est en ouest se jette à 6 kilomètres plus loin dans la Voise.

Je confirme que le contenu du mémoire en réponse que m'a adressé Madame la représentante du Maître d'Ouvrage répond point par point aux propositions et contre-propositions du public, les observations elles aussi ont fait l'objet de développements suffisamment argumentés pour qu'il ne soit pas nécessaire de les reprendre à nouveau dans ces conclusions.

Je soussigné, Jean François ROLLAND, Commissaire Enquêteur,

vu la qualité et le professionnalisme du dossier présenté par la Société CLIMONT CASTLE INTERNATIONAL MANAGEMENT GROUP,
vu les dispositions prises pour l'information du public,
vu le bon déroulement de l'enquête publique,
vu les observations, propositions et contre-propositions recueillies auprès du public,
vu les réponses apportées aux observations, propositions, et contre-propositions par Madame la Représentante du Maître d'Ouvrage,

Considérant le bon déroulement de l'enquête publique unique préalable à la demande d'autorisation environnementale et à la demande de permis de construire concernant le projet d'aménagement et de rénovation construction sur le domaine d'Esclimont situé à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, qui s'est déroulée du 14 décembre 2020 au 16 janvier 2021, de manière satisfaisante et conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et à l'arrêté de Madame la Préfète d'Eure et Loir en date du 16 novembre 2020, aucune anomalie n'ayant été constatée tout au long de l'enquête publique,

Considérant les réponses circonstanciées qui ont été apportées les 07,12 et 15 février 2021 par la Madame la Représentante du Maître d'Ouvrage aux observations, propositions et contre-propositions du public citées dans mon procès verbal de synthèse daté du 26 janvier 2021,

Attendu que la demande d'autorisation environnementale, ainsi que l'autorisation de défrichement concernant le projet d'aménagement et de rénovation construction sur le domaine d'Esclimont telles que présentées répondent aux besoins et aux objectifs définis pour l'opération, à savoir :

↳ la renaturation de cours de la Rémarde permettant d'améliorer la gestion hydraulique sur le site en respectant les enjeux environnementaux liés à l'eau, aux milieux aquatiques, à la bio diversité et à la cohérence paysagère, tout en ayant noté l'absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000,

↳ l'aménagement du domaine de soixante sept hectares pour permettre la construction de vingt sept suites au coeur même des boisements situés au nord et au sud de la Rémarde, qui va entraîner un déboisement de 6 ha, 29a et 23 ca, étant entendu qu'un accord de principe de reboisement (environ 18 ha) a été validé afin d'effectuer les compensations relatives par des reboisements afférents aux dossiers gérés par l'association DURAMEN,

En conséquence,

donne **un avis favorable** au projet d'aménagement (autorisation environnementale, et autorisation de défrichement) tel qu'il m'a été présenté et tel qu'il a été proposé pour être soumis à l'enquête publique unique dont j'avais la charge.



Chartres, le 24 février 2021.

Le Commissaire Enquêteur

J.F. Rolland

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR *suite.*

2/ Concernant le permis de construire :

Je note, pour ce qui concerne le permis de construire,

↳ que le projet architectural complet et très bien documenté prévoit :

- 1/ la création de vingt sept suites dans le domaine,
- 2/ la création d'un ensemble spa, piscine intérieure et extérieure avec vestiaires, cabines de massage, espace fitness, sauna, hammam et salon de beauté,
- 3/ création d'un bâtiment d'entretien pour la maintenance du domaine,
- 4/ modification de l'accès au domaine,
- 5/ création d'un pavillon d'accueil à l'entrée du domaine,
- 6/ et enfin la création d'un accès supplémentaire au nord du site pour permettre l'accès direct à la suite V4.

↳ que le projet patrimonial prévoit un ensemble solide de mesures conservatoires afin de mettre un terme à l'état de délabrement des extérieurs des différents bâtiments qui composent le domaine :

- 1/ le château,
- 2/ les berges et les ponts,
- 3/ le bâtiment des trophées,
- 4/ la tour porche,
- 5/ l'ancienne laiterie,
- 6/ les portails et le mur d'enceinte.

↳ que le projet paysager doit permettre d'aménager et de ré aménager de nouveaux espaces qui s'inscriront dans une logique historique et environnementale de préservation des milieux exceptionnels et remarquables (site classé).

J'estime que ce nouvel aménagement permettra de s'assurer de la cohérence paysagère du domaine et en particulier le château et son parc :

Le château, les jardins à la française et son parc à l'anglaise ont donné à l'ensemble du site toute son identité et son caractère remarquable, un site d'ailleurs tout à fait inattendu dans ce secteur de la Beauce. Un des principaux enjeux de ce projet est donc d'aménager le site sans dénaturer l'identité paysagère et patrimoniale du domaine en raison du classement du site pour son coté "pittoresque".

Par ailleurs, **je note** que l'aménagement proposé,

- représente une surface de 11 737 m² soit seulement 1.9% de la surface totale du site,
- nécessite un défrichement de 60 000 m² soit moins de 9.9% de la surface totale du site,
- que l'implantation des suites permet de les dissimuler dans les bois afin qu'elles ne soient pas visibles ni depuis le château, ni depuis le parterre central, ni de la vallée.

Concernant l'autorisation de défrichement **je note** que des mesures importantes de compensation ont été demandées par les services de l'Etat avec un coefficient de 300 % qui va donc porter la surface à compenser à environ 18.3 hectares.

Je note avec satisfaction

- que le projet de développement d'un programme d'hôtellerie de luxe tel que présenté ne dénature pas le site classé, l'implantation des suites a été particulièrement bien étudiée pour préserver la nature première de ce site d'exception en évitant les co-visibilités depuis le parterre du château.
- que les délabrements extérieurs découlent pour une grande partie d'une gestion totalement déficiente des eaux tant pluviales que dormantes, qui devrait disparaître du fait de l'ambitieux programme de gestion hydraulique du site (voir plus haut).
- qu'interrogés dans le cadre de cette demande de permis de construire la totalité des acteurs de l'environnement immédiat du domaine ont chacun, que ce soient les acteurs publics (SDIS, Département, ARS, Sage, etc...) ou privés (ENEDIS, VEOLIA, et..), déclaré pouvoir assumer les conséquences de la mise en place de ce projet.
- que les avis obligatoires ont tous été recueillis à savoir : Avis de la Commission de Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 23/07/2019, Délibération du Conseil Municipal n°19/072 en date du 06/05/2019, Avis de la Commission Départementale de la Nature et des Sites et des Paysages en date du 10/03/2020.

Je soussigné, Jean François ROLLAND, Commissaire Enquêteur,

vu la qualité et le professionnalisme du dossier présenté par la Société CLIMONT CASTLE INTERNATIONAL MANAGEMENT GROUP,
vu les dispositions prises pour l'information du public,
vu le bon déroulement de l'enquête publique,
vu les observations, propositions et contre-propositions recueillies auprès du public,
vu les réponses apportées aux observations, propositions, et contre-propositions par Madame la Représentante du Maître d'Ouvrage,

Vu les remarques énoncées ci-dessus,

Considérant le bon déroulement de l'enquête publique unique préalable à la demande d'autorisation environnementale et à la demande de permis de construire concernant le projet d'aménagement et de rénovation construction sur le domaine d'Esclimont situé à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, qui s'est déroulée du 14 décembre 2020 au 16 janvier 2021, de manière satisfaisante et conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et à l'arrêté de Madame la Préfète d'Eure et Loir en date du 16 novembre 2020, aucune anomalie n'ayant été constatée tout au long de l'enquête publique,

Considérant les réponses circonstanciées qui ont été apportées les 07,12 et 15 février 2021 par la Madame la Représentante du Maître d'Ouvrage aux observations, propositions et contre-propositions du public citées dans mon procès verbal de synthèse daté du 26 janvier 2021,

Attendu que la demande de permis de construire concernant le projet d'aménagement et de rénovation construction sur le domaine d'Esclimont telle que présentée répond aux besoins et aux objectifs définis pour l'opération, à savoir :

↳ l'aménagement du domaine de soixante sept hectares pour permettre la construction de vingt sept suites au coeur même des boisements situés au nord et au sud de la Rémarde, qui va entraîner un déboisement de 6 ha, 29 a et 23 ca, étant entendu qu'un accord de principe de reboisement (environ 18 ha) a été validé afin d'effectuer les compensations relatives par des reboisements afférents aux dossiers gérés par l'association DURAMEN,

↳ que le projet architectural est compatible avec les exigences d'un site classé depuis de nombreuses années, et qu'eu égard aux réponses des différents intervenants tant publics que privés contenues dans le dossier il s'insère sans difficulté aucune dans l'environnement actuel du domaine.

↳ que les projets de création dans un premier temps de vingt sept suites dans le domaine, ainsi que d'un ensemble spa, piscine intérieure et extérieure, d'un bâtiment d'entretien pour la maintenance du domaine, de modification de l'accès au domaine, devraient permettre de générer une source de financement pour des ré aménagements futurs concernant entre autres la capacité hôtelière du château proprement dit. Une fois ces opérations menées à leur terme la totalité du domaine d'Esclimont devrait alors retrouver sa pleine capacité d'accueil hôtelière à un niveau classé cinq étoiles.

En conséquence,

donne **un avis favorable** au projet de permis de construire tel qu'il m'a été présenté et tel qu'il a été proposé pour être soumis à l'enquête publique unique dont j'avais la charge.



Chartres, le 24 février 2021.

Jean François **ROLLAND**
Le Commissaire Enquêteur