



Mission régionale d'autorité environnementale
Normandie

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale (MRAe) de Normandie sur la
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de
la commune de Chailloué (61)
dans le cadre d'une déclaration de projet relative à la
création d'un parc de loisir dit
« d'immersion », dénommé Rustik**

n° : 2020-3711

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

Préambule

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 15 octobre 2020, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Chailloué (61) dans le cadre d'une déclaration de projet relative à la création d'un parc de loisir dit « d'immersion ».

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Denis BAVARD, Marie-Claire BOZONNET, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR et Olivier MAQUAIRE.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020¹, 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 le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la communauté de communes des Sources de l'Orne pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24 juillet 2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 28 juillet 2020 l'agence régionale de santé de Normandie.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie).

Synthèse de l'avis

La réalisation sur la commune de Chailloué (61) d'un parc de loisir d'immersion dénommé « Rustik », au lieu-dit « Les Douits », sur le site d'une ancienne carrière d'environ 37 hectares, est un projet qui nécessite d'adapter les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire communal, approuvé en 2005. Pour cela, la communauté de communes des Sources de l'Orne, compétente en matière d'urbanisme, a décidé de se prononcer, en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, par une déclaration de projet sur l'intérêt général de cet aménagement, afin de permettre la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Chailloué, nécessaire à la mise en œuvre du projet.

S'agissant d'une commune concernée par la présence sur son territoire d'un site Natura 2000, la mise en compatibilité du PLU de Chailloué nécessite, en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, la réalisation d'une évaluation environnementale. Le dossier de mise en compatibilité du PLU a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 24 juillet 2020.

Les modifications à apporter au PLU, qui nécessitent notamment de revoir certaines des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), consistent essentiellement en la suppression de l'espace boisé classé (EBC) couvrant en grande partie l'emprise prévue pour le projet, et en la création au sein de la zone naturelle « N » existante d'un secteur dédié « campings, équipements sportifs et loisirs « NI » permettant la construction /réhabilitation des bâtiments nécessaires aux activités du parc. La création de ce secteur « NI » concerne également environ 1,5 ha de zone agricole, soit un total de 28,1 ha de zone NI, dédiée à l'implantation du projet, dans laquelle les constructions ne peuvent excéder 4 % de cette surface.

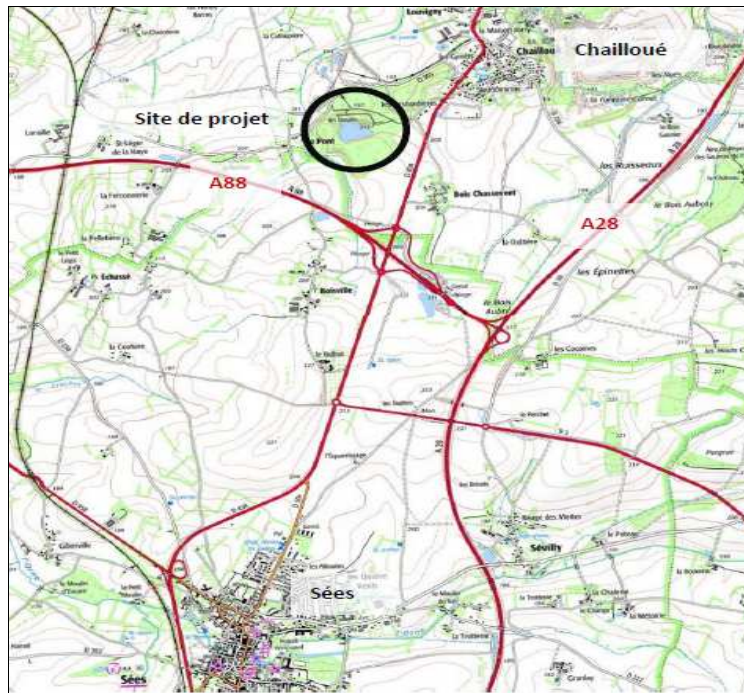
Les éléments concernant l'intérêt général du projet sont présentés et le dossier d'évaluation environnementale relatif à la mise en compatibilité du PLU contient globalement les informations attendues. L'évaluation environnementale s'avère proportionnée à la nature des modifications à apporter au PLU et aux enjeux du territoire concerné par le projet.

Sur le fond, la suppression de l'EBC qui permettra d'instruire une autorisation de défrichement sur 2,52 ha, nécessaire à la mise en œuvre du projet, et la création du secteur « NI » autorisant au maximum une emprise au sol totale des constructions de 11 500 m², sont susceptibles d'avoir des incidences sur une biodiversité liée la présence des boisements, de zones humides et de landes sèches, qui abritent une faune pouvant être considérée comme riche.

Dans ce contexte, les recommandations formulées par l'autorité environnementale visent essentiellement, d'une part, à mieux documenter la nécessité de la suppression de l'EBC, et l'étendue même du secteur NI, sur l'ensemble de l'emprise du projet et, d'autre part, à protéger les éléments tels que les zones humides, les landes sèches, les arbres à cavité, etc. par leur identification au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et/ou la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) adaptées. L'autorité environnementale recommande également d'examiner la faisabilité du boisement compensatoire de 8,85 ha envisagé à 2 km à l'est du site du projet, compte tenu de sa localisation dans un site Natura 2000 et de la présence d'une zone humide, et d'étudier la possibilité d'une compensation de la diminution de la zone agricole par une réduction de zones ouvertes à l'urbanisation.

Par ailleurs, l'analyse mériterait d'être développée sur l'organisation de la forte fréquentation touristique attendue, notamment en termes d'incidences sur le trafic routier et de possibles nuisances pour les secteurs d'habitat proches, ainsi que les mesures envisageables pour les éviter, réduire ou compenser.

Il est également souligné l'importance de faire le lien avec le projet de développement de la communauté de communes des Sources de l'Orne et son projet de plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration.



Localisation du site du projet



Avis détaillé

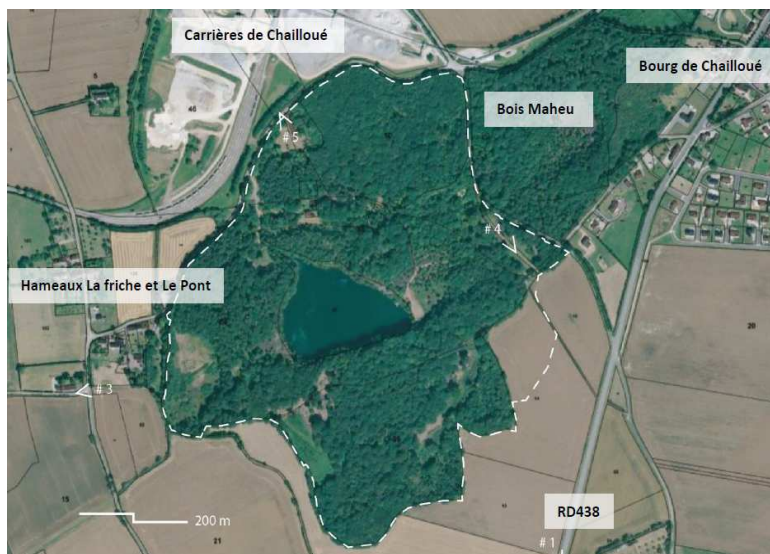
1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE RELATIFS A LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE CHAILLOUÉ

Le contexte réglementaire de la procédure :

La communauté de communes des Sources de l'Orne souhaite permettre l'implantation d'un parc de loisir dit « d'immersion » dénommé « Rustik » sur le territoire de la commune de Chailloué², elle-même favorable au projet.

Pour la mise en œuvre de ce projet, qui fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale et nécessitera diverses autorisations d'urbanisme, il s'avère nécessaire de faire évoluer le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire communal, approuvé en août 2005.

À cet effet, par délibération en date du 1^{er} mars 2018³, la communauté de communes des Sources de l'Orne, compétente en matière de document d'urbanisme, a décidé afin de rendre compatibles les dispositions du PLU de la commune de Chailloué avec le projet, de se prononcer par une *déclaration de projet* sur l'intérêt général de cette action d'aménagement, conformément à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.



Cette procédure dite de *mise en compatibilité du PLU* est décrite par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme. Elle prévoit notamment que l'enquête publique réalisée dans le cadre de cette déclaration de projet « porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence », et que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU fassent l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la communauté de communes des Sources de l'Orne et des personnes publiques associées (articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme).

À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra adopter la déclaration de projet, qui emportera alors approbation des nouvelles dispositions du PLU de Chailloué.

Comme prévu par l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, s'agissant d'une commune concernée par la présence sur son territoire d'un site Natura 2000, la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet du PLU, emportant les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 du même code, doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. En l'espèce les effets consistent en la modification du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en la réduction de surface d'un espace boisé classé (EBC) ainsi qu'en la diminution d'une zone agricole « A ». L'évaluation environnementale est également rendue nécessaire en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, dans la mesure où le projet de parc d'immersion, au regard de la superficie concernée par les aménagements qu'il prévoit (dépassant 10 ha) doit lui-même faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement.

2 Créée le 1^{er} janvier 2016 sous le statut de commune nouvelle, à la suite de la fusion de la commune déléguée de Chailloué avec ses voisines, Neuville-près-Sées et Marmouillé.

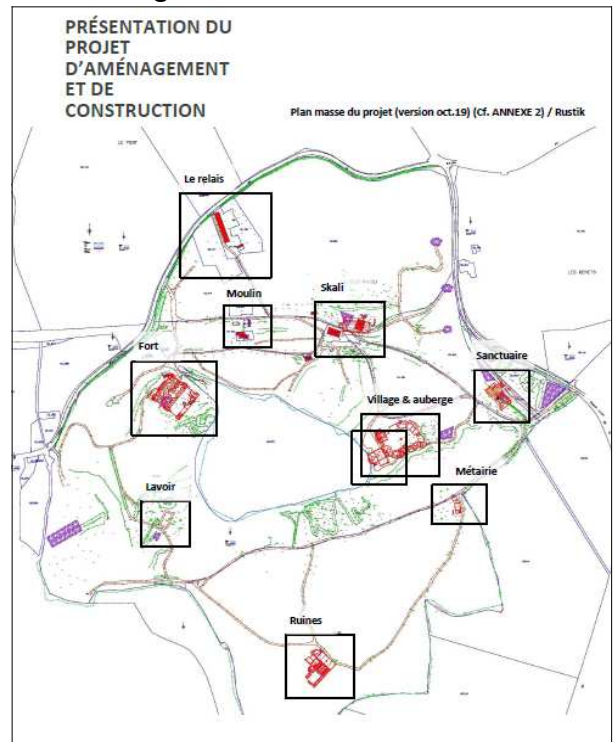
3 Date à laquelle la communauté de communes des Sources de l'Orne a également décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur son territoire.

À noter également que la mise en compatibilité d'un PLU par une déclaration de projet, n'étant pas concernée par la concertation préalable prévue par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, rentre dans le champ du droit d'initiative institué par l'article L. 121-17-1 du code de l'environnement. Néanmoins, en l'absence d'une sollicitation du public en ce sens⁴, il n'a pas été organisé de concertation préalablement à la mise en compatibilité du PLU de Chailloué.

La nature du projet et la justification de son caractère d'intérêt général :

Le projet de parc d'immersion soutenu par les collectivités, commune de Chailloué et communauté de communes des Sources de l'Orne, s'appuie sur un concept associant loisirs, restauration et hébergement, permettant au visiteur de « *devenir acteur de son aventure dans un univers médiéval fantastique* ». En immersion dans un espace boisé, dans lequel s'inséreront les hôtels, les restaurants, les équipes d'animation et les transports qui seront entièrement thématiques, le visiteur se trouvera plongé dans « *un monde propice aux aventures, aux quêtes et aux légendes* ».

Le projet se situe au sud-ouest du bourg de Chailloué, au lieu-dit « Les Douits » dans une ancienne carrière de grès armoricain d'environ 37 hectares, à proximité immédiate des échangeurs de l'A 88 et de l'A 28. Le site, actuellement presque entièrement boisé, fait l'objet pour son exploitation forestière d'un plan simple de gestion. En partie centrale se trouve un plan d'eau artificiel. Deux parcelles agricoles (ZP 14 et ZP 15), en limite du boisement, d'une surface totale de 15 300 m², sont également concernées par le projet pour aménager des parkings.



Dans le cadre de l'aménagement du site sont prévues une dizaine de constructions, s'appuyant sur les anciens bâtiments de la carrière, les principales se situant à proximité du plan d'eau. L'emprise au sol totale du bâti est inférieure à 10 000 m². Une voie technique de 3,5 m de largeur est à créer en périphérie du site ainsi que deux aires de stationnement localisées en bordure est du site. La première, d'une capacité de 150 véhicules (environ 5 700 m²), sera implantée sur l'ancienne zone de dépôt de l'exploitation sylvicole, la seconde, réalisée ultérieurement sur une parcelle agricole (d'environ 1,5 ha), portera le nombre de places de stationnement à environ 500. Les autres cheminements, permettant les déplacements des piétons et des charrettes entre les diverses structures du parc, sont existants. Sont également prévus divers aménagements légers nécessaires à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales. Globalement le projet nécessite le défrichage de 2,52 hectares sur les 31 hectares de bois existants, un boisement compensatoire étant prévu dans le cadre du projet, au lieu-dit « Le Château », sur l'ancienne commune de Neuville-près-Sées (devenue commune déléguée de Chailloué).

Plusieurs considérations sont mises en avant par la communauté de communes des Sources de l'Orne pour justifier de l'intérêt général du projet. D'une part, le parc d'immersion a vocation à contribuer au développement économique et touristique du territoire, et permettre de favoriser son attractivité, ce qui devrait générer des créations d'emplois directs et indirects et des retombées économiques pour le tissu local. D'autre part, la collectivité ambitionne de favoriser un projet qui, en permettant la reconversion du site de l'ancienne carrière, sensibilise le visiteur au développement durable et au tourisme responsable, une charte environnementale ayant été élaborée en ce sens.

Afin d'inscrire davantage le projet de parc d'immersion dans l'intérêt général, la communauté de communes fait part de sa volonté de l'intégrer de manière cohérente au futur PLUi en cours d'élaboration (cf. page 21 de la notice de présentation). Le projet a ainsi vocation à participer à la stratégie de développement de l'activité économique et touristique du territoire.

4 Comme le prévoit l'article L. 121-18.II du code de l'environnement, la délibération de prescription du 1^{er} mars 2018 vaut déclaration d'intention.

À cet égard, et compte tenu du volet développement durable et tourisme responsable précité, il aurait été souhaitable de préciser ses relations avec la gare de Surdon (ligne Paris-Granville) située sur le territoire de la commune du Château-d'Almenêches et l'aire de covoiturage en cours de création.

Plus généralement, la justification de l'intérêt général du projet mériterait d'être davantage argumentée, en particulier en développant les dispositions prévues pour accompagner la forte fréquentation touristique espérée sur ce nouveau site de loisir.

Les évolutions à apporter au PLU :

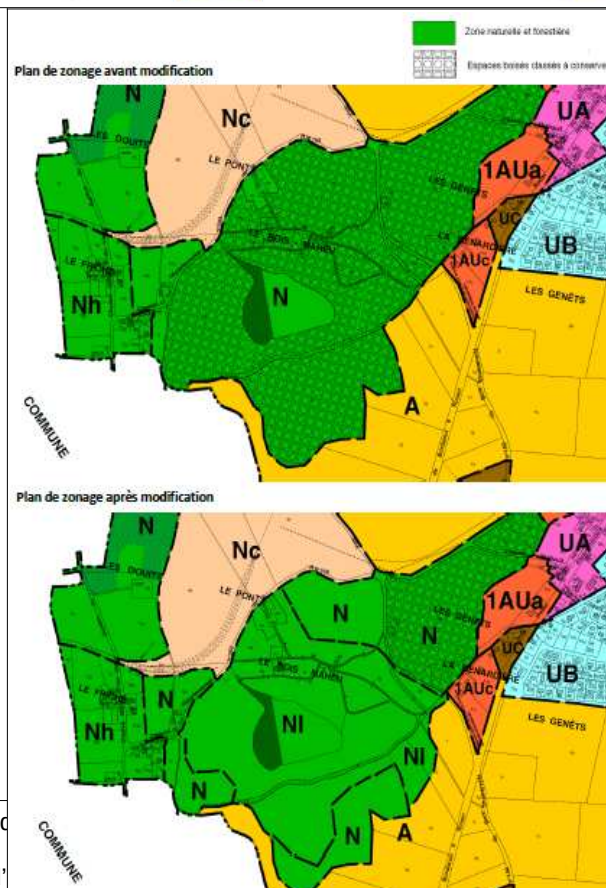
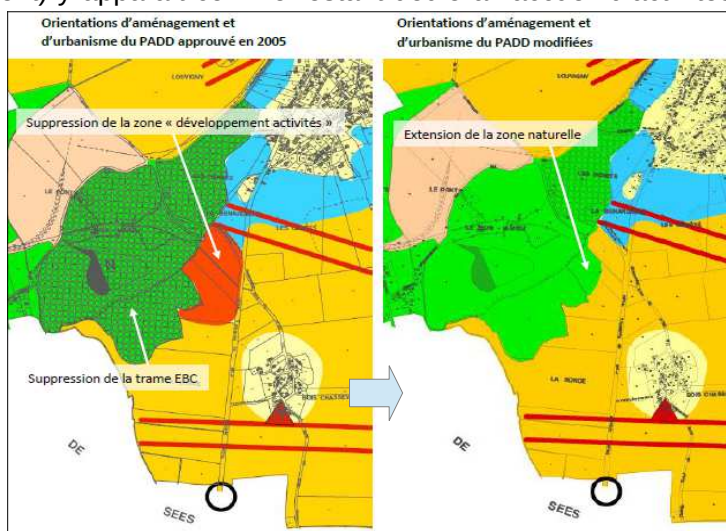
La réalisation du parc d'immersion Rustik nécessite la modification de plusieurs éléments du PLU en vigueur. Il convient en premier lieu de faire évoluer le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), qui en l'état n'est pas compatible avec le projet envisagé. En effet, dans la cartographie des orientations générales du PADD :

- d'une part, le secteur concerné par le projet est identifié comme étant un espace boisé classé et une zone naturelle et forestière sans qu'il y soit autorisé d'aménagement particulier ;
- d'autre part, le secteur situé à l'est de la zone de projet entre l'espace boisé classé et la RD 438 (secteur d'implantation de la seconde aire de stationnement) y apparaît comme restant dédié à l'accueil d'activités économiques, alors que la zone « 2AUzc » correspondante a été supprimée du PLU lors de sa modification n°4.

Les modifications apportées au PADD se traduisent donc, sur la cartographie des orientations générales, par la suppression de la trame EBC avec extension de la zone naturelle sur le secteur (supprimé) de développement d'activités économiques, ainsi que dans les orientations écrites par la possibilité d'accueillir sur le site de l'ancienne carrière des activités de loisirs et touristiques « sans dénaturer le site ». Ces modifications apportées au PADD impliquent la suppression des principes d'aménagement du secteur de développement économique tels qu'ils étaient définis par les orientations d'aménagement et de programmation (document OAP) du PLU.

La partie réglementaire du PLU est également modifiée en cohérence avec les nouvelles orientations relatives au projet, introduites au PADD :

- définition dans la zone naturelle et forestière (N) étendue aux parcelles agricoles concernées par le projet, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal), désigné « NI » de 28,1 ha, correspondant à la partie de l'emprise du futur parc d'immersion, dans lequel pourront être autorisées les constructions projetées ;
- suppression de l'EBC sur l'ensemble du site du projet afin de permettre les défrichements et la gestion future des boisements ;
- ajout au règlement écrit de la zone « N » d'un secteur « NI » destiné à accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme, étant précisé que les constructions et aménagements qui y sont autorisés doivent « s'intégrer dans l'environnement et être compatibles avec le caractère de la zone » ; en outre le



nouveau règlement prévoit que l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 4 % de la surface totale du secteur NI, soit 1,1 ha.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, le rapport de présentation est également modifié afin de justifier les choix de nouvelles orientations du PADD, ainsi que le caractère exceptionnel et limité du Stecal. À noter également, qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, une dérogation au principe d'urbanisation limitée doit être accordée par le préfet (articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme).

Il est relevé l'importance (28,1 ha) du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) envisagé dans lequel des constructions pourraient être autorisées - sur l'étendue de ce secteur -, venant ainsi affecter la compatibilité même de leur insertion avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone NI ; ce qu'une définition de secteurs plus restreints garantirait davantage.

L'autorité environnementale recommande de mieux argumenter l'importante étendue de la zone NI créée et d'examiner la possibilité d'identifier des secteurs resserrés, limitant mieux l'artificialisation des sols et les impacts sur l'environnement.

2. ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Complétude du dossier :

En l'absence de dispositions réglementaires relatives à son contenu et à sa forme, il apparaît néanmoins souhaitable que le dossier de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet fasse apparaître :

- une partie relative à la déclaration de projet comportant notamment les modalités de mise en œuvre de la procédure, la présentation du projet justifiant son caractère d'intérêt général au regard des divers objectifs économiques, sociaux et éventuellement urbanistiques poursuivis, les raisons des choix opérés (du terrain par exemple), les autorisations nécessaires (urbanisme, loi sur l'eau) ainsi que l'objet et les modalités de l'enquête publique ;
- une seconde partie concernant la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le rapport de présentation initial du PLU modifié ou complété, afin notamment d'exposer l'évaluation environnementale des évolutions apportées, ainsi que les règlements (écrit et graphique) et le cas échéant les annexes, avant et après l'adoption de la déclaration de projet.

L'élaboration du PLU en vigueur n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale (antérieure aux dispositions réglementaires relatives à l'évaluation environnementale), l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Chailloué, comme le précisent les articles L. 104-3 et R. 104-2 du code de l'urbanisme « *prend la forme d'une nouvelle évaluation environnementale* », proportionnée aux effets de la mise en œuvre des évolutions apportées au document, ainsi qu'aux enjeux de la zone concernée par le projet (article R. 151-3, avant-dernier alinéa).

En l'espèce, il s'avère que le dossier transmis à l'autorité environnementale, de bonne qualité rédactionnelle et correctement illustré, contient globalement l'ensemble des informations attendues mentionnées ci-dessus.

Qualité des principales rubriques du dossier d'évaluation environnementale :

La partie 3 de la notice de présentation concerne l'évaluation environnementale proprement dite. Outre le rappel des éléments de contexte, elle présente de façon relativement sommaire mais proportionnée aux enjeux, les possibles incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU, et les mesures envisagées afin de les éviter, les réduire ou à défaut les compenser, en expliquant les choix retenus (pages 49 à 64). Les diverses thématiques susceptibles d'être concernées par la mise en compatibilité du PLU sont examinées : la trame verte et bleue, l'activité agricole, la biodiversité, le paysage, les déplacements, la gestion de l'eau, les risques et la santé humaine. Les effets cumulés des modifications successives du PLU sont également abordés.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, est aussi examinée l'articulation des évolutions apportées au PLU avec les diverses orientations fixées par les documents supra-communaux (pages 66 à 68). Pour chacune de ces orientations, sont synthétisées les dispositions et mesures envisagées, pour assurer la compatibilité du futur PLU avec les documents supra-communaux.

À noter cependant que le dossier analyse la compatibilité avec les objectifs du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie, alors qu'il aurait été nécessaire de faire référence au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Normandie (Sraddet) approuvé le 2 juillet 2020. Il conviendrait de corriger le dossier sur ce point préalablement à son approbation, et d'y apporter les éléments d'analyse relatifs à la bonne prise en compte des objectifs fixés par le Sraddet, notamment en matière de préservation de l'eau et de la biodiversité, ainsi que de réduction de l'artificialisation des terres.

L'autorité environnementale recommande de faire référence au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Normandie (Sraddet) approuvé le 2 juillet 2020, et de vérifier la prise en compte des objectifs qu'il fixe.

- **L'état initial de l'environnement** est présenté dans la première partie de la notice de présentation relative à la déclaration de projet, la partie 3 (évaluation environnementale) se limitant à préciser les évolutions de cet état initial de l'environnement pour les zones susceptibles d'être touchées de façon notable par la mise en œuvre du PLU mis en compatibilité, c'est-à-dire par la réalisation du parc. Cette organisation du dossier permet d'éviter d'éventuelles redites et répond, tant dans sa forme que dans son contenu, aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence (à partir du document annexé « réalisation d'un état initial de la faune et de la flore et d'un dossier d'incidences Natura 2000 ») sur le site du projet des enjeux forts, notamment l'existence de landes sèches et de trois secteurs de zones humides avérées, ainsi que la présence d'une biodiversité intéressante : notamment une avifaune riche et diversifiée, due avant tout à la présence des boisements plus ou moins ouverts, et une présence de chiroptères considérée comme assez riche.

- **L'analyse des incidences** (cf document annexé précité) met en évidence les diverses mesures d'évitement et de réduction envisagées. Il apparaît néanmoins que certaines de ces mesures sont liées directement à la mise en œuvre du projet, et ne font ou ne peuvent pas réglementairement faire l'objet de prescriptions *ad hoc* dans la partie réglementaire du PLU. À titre d'exemple peuvent être citées les mesures suivantes : « *gestion différenciée des espaces (coupe d'arbres, tonte ponctuelle, absence de traitement par herbicides ou pesticides)* », *limitation de l'accès à la mare aux seuls groupes guidés* », « *non destruction des arbres à enjeux majeurs* », « *interdiction de l'éclairage des installations* », etc. Pour chacune des mesures mentionnées, il aurait été souhaitable de préciser clairement soit les dispositions réglementaires existantes du PLU en vigueur, soit celles à prévoir dans le cadre de sa mise en compatibilité. En cas d'impossibilité de les traduire de façon réglementaire dans le document d'urbanisme, il conviendrait d'en faire état de façon explicite afin qu'elles puissent être reprises dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

À cet égard, d'une manière générale, l'autorité environnementale rappelle l'existence de la possibilité d'une procédure commune d'évaluation environnementale portant à la fois sur un projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme en vue d'en permettre la réalisation, dont la mise en œuvre aurait été opportune dans le cas présent.

L'autorité environnementale recommande de faire clairement état des dispositions réglementaires prévues au PLU permettant de prendre en compte les atteintes potentielles du projet à l'environnement, et de préciser celles qui devront être envisagées dans l'évaluation environnementale du projet, afin d'être reprises dans le cadre de son autorisation environnementale.

À ce titre, compte-tenu des impacts résiduels qu'aura la mise en œuvre du projet rendu possible par les évolutions apportées au PLU en vigueur, des mesures compensatoires sont prévues. Notamment la réalisation du boisement compensatoire évoqué précédemment, pour lequel il est prévu, dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, de faire passer un secteur d'une superficie de 8,8 ha d'agricole « A » à naturel « N ». Dans ce contexte il aurait été souhaitable de réaliser une analyse de l'état initial de ce secteur de reboisement, afin de vérifier notamment qu'il n'était pas concerné par la présence de zones humides (voir paragraphe 3.2 ci-après).

- **L'étude d'incidence Natura 2000**⁵ (page 65 de la notice de présentation), obligatoire pour tout document d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, s'intéresse à la zone spéciale de conservation (ZSC) « Haute vallée de l'Orne et affluents » (FR 2500099) inscrite au titre de la directive « habitats - faune - flore ». La cartographie permet de constater que le secteur de projet concerné par la mise en compatibilité du PLU jouxte le site Natura 2000. S'appuyant sur l'étude faune-flore réalisée pour le projet (cf document annexe précité), il est conclu à l'absence d'incidence significative du projet sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire. Cependant s'agissant de la mise en compatibilité du PLU et non de la réalisation du projet, et même si ces deux actions sont étroitement liées, il aurait été souhaitable de s'attacher à évaluer les modifications apportées au PLU telle que la suppression de l'EBC, la création du Stecal « NI » avec ses possibilités de construire, les modifications introduites dans le règlement en termes de gestion des eaux pluviales et de traitement des eaux usées. Il convient de démontrer l'absence d'incidences directes ou indirectes liées à ces modifications sur les espèces et habitats.

L'autorité environnementale recommande que l'étude d'incidences Natura 2000 s'attache davantage à démontrer l'absence d'incidences directes ou indirectes des évolutions apportées au PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité en faisant en sorte de les distinguer de celles qui seront générées par le projet.

- **Des indicateurs de suivi** sont proposés (page 69 de la notice de présentation). Compte tenu des déboisements opérés sur environ 2,5 ha (après déclassement de l'EBC) et de la forte fréquentation touristique attendue sur le site, il aurait été nécessaire de prévoir dans le cadre de la mise en œuvre du futur PLU des indicateurs sur la biodiversité, notamment un suivi des incidences sur la faune : oiseaux, chiroptères, reptiles et amphibiens présents sur le site.

L'autorité environnementale recommande de prévoir, dans le cadre de la déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du PLU, les modalités de suivi du maintien sur le site, et notamment sur le secteur « NI », de la faune existante.

- **Le résumé non technique**, proposé en fin de dossier, bien que très concis, reprend des éléments essentiels du projet et de ses enjeux dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, ainsi que diverses mesures envisagées pour éviter, réduire et le cas échéant compenser (séquence ERC) les atteintes à l'environnement. Il aurait toutefois été utile de le rendre plus complet et de le placer en début de la notice de présentation pour faciliter l'appropriation du projet par le public.

3. ANALYSE DE LA MANIÈRE DONT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

Il ressort de l'évaluation environnementale du parc d'immersion Rustik (partie 3 de la notice de présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU), que le projet s'inscrit dans une partie du territoire communal occupée par des boisements avec présence de zones humides, mais sans risques naturels pouvant impacter les futurs visiteurs et/ou la solidité des constructions. En revanche, le projet est susceptible d'avoir des incidences essentiellement en termes de biodiversité. Les incidences liées à la mise en compatibilité du PLU, étroitement liées à celles susceptibles d'être générées par le projet lui-même, concernent donc essentiellement les conséquences liées au déclassement de l'espace boisé classé, à la possibilité de construction limitée ouverte dans le secteur « NI » et à l'importance de la fréquentation touristique dont l'analyse mériterait d'être approfondie sur divers aspects, notamment celui du transport des visiteurs et de l'impact de leurs déplacements dans le parc.

Les quelques recommandations ci-après, qui ne prétendent pas à l'exhaustivité, visent néanmoins à améliorer la qualité du document d'urbanisme qui sera approuvé.

5 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

3.1. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE

La mise en compatibilité du PLU entraîne une réduction de l'espace agricole portant sur une superficie d'environ 1,5 hectare qui concerne un agriculteur, ce dernier ayant donné son accord de principe sous réserve de compenser la perte par une surface agricole équivalente dans un périmètre acceptable (cf. page 55 de la notice). À souligner que dans une précédente version, la mise en compatibilité du PLU prévoyait le classement de 5,7 ha en zone « NI », ce qui a été considéré comme impactant l'emprise agricole de façon trop importante. De même le choix du positionnement de l'accès principal au site apparaît être le moins impactant pour l'activité agricole (moindre consommation d'espace et moindre déstructuration du parcellaire). Néanmoins, si, comme le souligne la collectivité, cette consommation de terres agricoles s'avère réduite au regard des surfaces consommées par les zones urbanisées prévues par le PLU en vigueur (18,63 ha), il convient néanmoins de s'attacher à considérer les effets cumulés de la consommation des espaces agricoles, et non le seul impact du projet (cf. page 55 de la notice).

À ce titre, l'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espace. En effet, la consommation d'espace et l'artificialisation des sols constituent en région Normandie un enjeu fort. La progression de l'artificialisation des sols y a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance démographique⁶.

En outre, il conviendrait également de prendre en considération la surface agricole consommée (8,8 ha) pour la plantation du boisement compensatoire au lieu-dit « Le Château » sur l'ancienne commune de Neuville-près-Sées (commune déléguée de Chailloué), même s'il est indiqué au dossier que cet espace qui sera reclassé en zone naturelle dans le futur PLUi n'est plus exploité (page 53).

Par ailleurs, l'autorité environnementale prend note que l'aménagement des aires de stationnement sera réversible. Néanmoins, dans le contexte d'un objectif national tendant vers le « zéro artificialisation nette », il serait souhaitable d'examiner dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, ou éventuellement dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, la faisabilité de la compensation demandée par l'exploitant pour la perte de 1,5 ha intégrée au projet. Une réflexion pourrait être menée sur les densités et/ou sur une révision à la baisse des objectifs de consommation d'espace, afin de réduire les dimensions des zones d'ouverture à l'urbanisation (AU) existantes.

L'autorité environnementale recommande d'examiner globalement les incidences sur l'activité agricole liées à la diminution de la zone agricole « A » et, dans l'objectif de compenser les surfaces agricoles prélevées dans la cadre de la mise en compatibilité du PLU, de mener une réflexion sur la réduction des zones d'ouverture à l'urbanisation du PLU en vigueur ou le cas échéant dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

3.2. SUR LES HABITATS NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

Concernant les défrichements :

La réalisation du parc nécessite le défrichement d'une surface boisée évaluée à 2,52 ha sur les 31 que compte le bois (soit 8 % de la surface boisée). Leur protection au titre des espaces boisés classés, en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (et non L. 130-1 comme indiqué page 29 de la notice), interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En outre ce classement entraîne « *le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ». Leur déclassement est donc envisagé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. En outre ce régime de protection étant considéré, par le maître d'ouvrage, comme « *incompatible avec l'usage futur du site* », c'est l'ensemble du site du projet qui est prévu d'être déclassé, la raison invoquée étant de répondre à l'objectif d'une exploitation sylvicole du bois dans une démarche dite de « futaie jardinée ». Pour une bonne compréhension du public il conviendrait d'explicitier la raison pour laquelle la préservation du bois par la création d'une « futaie jardinée » est incompatible avec un classement en EBC.

⁶ Source : Direction générale des finances publiques (DGFIP), fichiers MAJIC 2011-2015, INSEE, Recensement de la population 2008-2013.

En outre, il apparaît sur les cartographies proposées (page 35 de la notice) que le déclassement concerne également les espaces situés au pourtour du secteur « NI », prévus d'être conservés en zone naturelle « N » afin de préserver les « secteurs de quiétude » des chiroptères et oiseaux forestiers identifiés dans l'étude faune / flore réalisée dans le cadre du projet. Ce choix de déclasser ces secteurs maintenus en « N » mériterait également d'être justifié notamment au regard de la nécessité d'appliquer dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU la séquence dite « éviter, réduire, compenser » (ERC) qui implique de limiter autant que faire se peut le déclassement de l'EBC existant. L'application de mesures d'évitement et de réduction s'avère d'autant plus souhaitable qu'un déclassement d'EBC à Sainte-Honorine et au bois Maheu, d'une surface de 8,71 ha, a précédemment été réalisé lors de la révision allégée n° 2 du PLU en avril 2017. Ainsi, la superficie des EBC passerait de 73,81 ha en 2005 à 31,76 ha à l'issue de la mise en compatibilité du PLU, soit une diminution de 42,05 ha, ce qui est une réduction significative de la surface des EBC sur le territoire communal. Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre de cette séquence ERC, il conviendrait notamment d'argumenter quant à la nécessité de défricher 2,52 ha alors qu'en application de l'article 9 modifié de la zone « N », « *l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) ne peut excéder 4 % de la surface totale du secteur NI* », soit au maximum 1,1 ha. Au regard de ce même objectif d'évitement, visant à privilégier la solution la moins impactante, l'implantation de la première aire de stationnement de 150 véhicules, d'une superficie d'environ 5 700 m², au sein de l'espace boisé (ce qui nécessite son défrichement) plutôt que sur la parcelle agricole voisine ZP 15, serait également à justifier.

L'autorité environnementale recommande de motiver le déclassement de l'ensemble de l'EBC sur le périmètre du projet, y compris les parties boisées situées au pourtour du secteur « NI », au regard de la séquence « éviter, réduire, compenser ». Elle recommande également de justifier la surface à défricher au regard de l'emprise au sol totale des constructions autorisée dans le secteur « NI », ainsi que la localisation de l'aire de stationnement de 150 places au sein du secteur boisé.

Concernant les zones humides :

Comme souligné précédemment, il ressort des cartographies établies par la Dreal Normandie que le secteur envisagé et disponible pour la réalisation d'un boisement compensatoire de 8,85 ha (cf page 54) se situe en zone humide avérée, et qui plus est au sein du site Natura 2000 de la « Haute vallée de l'Orne et affluents ». Il conviendra donc, dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet, de le considérer dans sa globalité, c'est-à-dire d'analyser les incidences de la réalisation du boisement compensatoire sur la zone humide ainsi que vis-à-vis du site Natura 2000. Il conviendra le cas échéant d'adapter la mise en compatibilité du PLU et de modifier son évaluation environnementale en conséquence.

L'autorité environnementale recommande d'examiner avec le porteur du projet de parc la faisabilité du boisement compensatoire et ses incidences compte tenu de la présence d'une zone humide et de sa localisation dans un site Natura 2000, et d'adapter en conséquence la mise en compatibilité du PLU.

Au sein du site de projet, trois secteurs de zones humides avérées ont été identifiés : le plan d'eau de l'ancienne carrière, la dépression marécageuse située à l'ouest, et le boisement de frênes et de saules au nord-est (cf. page 24). Afin d'éviter de leur porter atteinte, ces zones humides sont maintenues en secteur naturel « N » où uniquement les aménagements légers sont permis (article N2). Il apparaît néanmoins que certains de ces aménagements permis tels les cheminements piétonniers, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité, les affouillements et exhaussement peuvent s'avérer incompatibles avec la préservation des zones humides. Il en est de même avec la voirie technique carrossable qu'il est prévu de réaliser au pourtour du parc, passant en limite des zones humides identifiées et susceptible d'atteindre à leur fonctionnalité. Aussi, afin de renforcer leur protection, les zones humides auraient pu être identifiées au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ce qui nécessite le dépôt d'une déclaration préalable⁷ à toute intervention les concernant, permettant le cas échéant de mettre en œuvre des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

⁷ L'article R. 421-23 du code de l'urbanisme prévoit que « *doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* ».

Le projet de mise en compatibilité du PLU aurait également pu prévoir sur le secteur de projet la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui en application de l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme peuvent comprendre des « dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage [...] sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

L'autorité environnementale recommande d'identifier, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, les zones humides au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme afin, en cas d'intervention les concernant, de permettre si besoin de prescrire les modalités de leur protection. L'autorité environnementale recommande également de conforter l'évolution du PLU par la définition sur le secteur de projet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de garantir la conservation des secteurs identifiés en zones humides.

Concernant les autres milieux à préserver :

Outre les zones humides et la présence d'une mare, l'étude faune-flore réalisée met également en avant l'intérêt de préserver des landes sèches et des zones dites de quiétude pour les chiroptères et les oiseaux forestiers fréquentant le site (cf cartographie page 59).

L'étude faune / flore permet de recenser les arbres à cavités qui présentent un réel enjeu pour les chiroptères car utilisés comme gîte. Leur non destruction fait partie des mesures d'évitement proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de parc, reprises page 60 de la notice de présentation. Il s'avère néanmoins, en se référant aux cartographies proposées aux pages 60 (enjeux en termes de gîtes arboricoles) et 124 (localisation de zones de défrichement) de l'étude d'impact du projet de parc (pièce « autorisation environnementale »), que certains d'entre eux sont amenés à disparaître.

Comme précédemment pour les zones humides, il aurait été souhaitable d'identifier au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme afin d'en assurer la préservation, les arbres à cavités conservés à l'issue des défrichements, ainsi que les landes sèches et les zones de quiétude. De plus, si dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU des orientations d'aménagement et de programmation étaient définies, celles-ci pourraient identifier et localiser ces divers éléments « à préserver pour motif d'ordre écologique », vis-à-vis desquels des dispositions pourraient être formulées, notamment en termes d'éclairage des installations, de limitation des accès, de plantations, etc.

L'autorité environnementale recommande d'identifier au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, afin d'en assurer la préservation, les arbres à cavités, les landes sèches et les autres milieux d'intérêt écologique, ainsi que les secteurs dans lesquels le non dérangement des peuplements de chiroptères et d'oiseaux est souhaitable. Elle recommande également d'identifier ces divers éléments dans des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et qu'ils fassent l'objet dans l'évolution du PLU de dispositions permettant leur conservation.

Par ailleurs, eu égard à la dimension d'intérêt général mise en avant par la collectivité au sujet du projet de parc d'immersion et compte tenu de la forte valeur environnementale du site ainsi que de la volonté partagée de la préserver, un dispositif d'obligation réelle environnementale (ORE) pourrait être envisagé entre la collectivité publique et le propriétaire foncier du parc (article L. 132-3 du code de l'environnement).