



Sources de l'Orne
communauté de communes

DECLARATION DE PROJET POUR LA CRÉATION D'UN PARC D'IMMERSION

&

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHAILLOUÉ

NOTICE DE PRESENTATION

Maîtrise d'ouvrage de la déclaration de projet : *Communauté de communes des Sources de l'Orne*

Maîtrise d'ouvrage du projet : *SAS Authentik*

SOMMAIRE

INTRODUCTION / 3

PRÉSENTATION GÉNÉRALE / 4

PROCÉDURE / 6

PARTIE 1 : LA DÉCLARATION DE PROJET / 9

LOCALISATION / 10

DESCRIPTION / 13

INTÉRÊT GÉNÉRAL / 21

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / 23

PARTIE 2 : LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU / 27

DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS / 28

ÉVOLUTION DU PADD / 30

ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / 33

ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE / 34

ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION / 36

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT / 38

PARTIE 3 : L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE / 47

INTRODUCTION / 48

INCIDENCES ET MESURES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER / 49

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000 / 65

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 66

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 69

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE / 70

PARTIE 4 : DÉROGATION À L'URBANISATION LIMITÉE / 73

ANNEXES

PROGRAMME ARCHITECTURAL ET TECHNIQUE / ANNEXE 1

PLAN MASSE / ANNEXE 2

ÉTAT INITIAL FAUNE-FLORE ET DOSSIER D'INCIDENCES NATURA 2000 / ANNEXE 3

ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL / ANNEXE 4



INTRODUCTION

PRÉSENTATION GÉNÉRALE / 4

PROCÉDURE / 6

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Lorsque les dispositions d'un Plan local d'urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être mises en compatibilité avec l'opération.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU de la commune de Chailloué afin que celui-ci permette la réalisation du projet de parc d'immersion, dénommé « Rustik ».

S'appuyant sur un concept innovant, associant loisirs, restauration et hébergement, en immersion dans un lieu préservé, il va contribuer très largement au développement économique et touristique du territoire et renforcer son attractivité de manière significative.

La commune de Chailloué et la Communauté de Communes des Sources de l'Ornes souhaitent apporter leur soutien à ce projet.

La maîtrise d'ouvrage du projet est la Société par action simplifiées « AUTHENTIK », dont le siège social est situé à Les Mesrières, 61 250 Écouves. Le Président du Comité de direction est M. Julien Prévost. Le site est la propriété exclusive de M. Thierry Bourré, directeur technique du projet et actuel exploitant du bois.

La maîtrise d'ouvrage de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est la Communauté de communes des Sources de l'Orne.

Le présent dossier expose dans une première partie le projet de parc d'immersion et en justifie le caractère d'intérêt général. Dans une seconde partie, il détaille les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et graphiques du PLU de la commune de Chailloué. Il évalue ensuite les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et expose les mesures pour les éviter, les réduire et/ou les compenser. Enfin, en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), il rappelle en quoi l'urbanisation du secteur reste limitée.

COMPETENCE EN MATIERE DE PLU

La commune de Chailloué dispose d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal en août 2005. Ce PLU a fait ensuite l'objet de 3 révisions allégées et 4 modifications.

Le 1^{er} janvier 2016, la commune de Chailloué fusionne avec les communes de Neuville-près-Sées et Marmouillé. Selon l'article L. 153-5 du Code de l'urbanisme, « *en cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie*

de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune. »

Une procédure d'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal a été prescrite le 1^{er} mars 2018 et est en cours.

Par arrêté préfectoral en date du 12 octobre 2016, la compétence en matière de PLU a été transférée à la Communauté de communes des Sources de l'Ornes. Aussi, elle est en charge des procédures d'élaboration, de révision, de modification, ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet des PLU.

CONTEXTE TERRITORIAL

Chailloué est une commune du centre du département de l'Orne. Elle est 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. Depuis 2012, elle fait partie de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne.

Son territoire à caractère rural est à dominante agricole et résidentielle. Il s'étend sur une superficie de 35,6 km² et comptait 909 habitants en 2016. Suite à une longue période de déclin démographique, qui s'est poursuivie jusque dans les années 90, la commune connaît actuellement un léger renouveau démographique.

Bien desservie, la commune est située :

- à 30 km au Nord d'Alençon, 20 km au Sud-Est d'Argentan et à 5 km au Nord de Sées ;
- sur l'axe important qu'est la RD 438 qui permet d'accéder à Sées en moins de 10 min ;
- à moins de 2 km de l'échangeur de l'A88 qui permet d'accéder à Caen en 1h00 ;
- à moins de 3 km de l'échangeur de l'A28 qui permet d'accéder au Mans en 1h00 et à Rouen en 1h30.
- à 2h15 de Paris intra-muros via la RD926 et la RN12

- à proximité de haltes ferroviaires situées à Surdon (5 km) et à Sées (6 km), en direction d'Argentan et d'Alençon ainsi que de Nonan-le-Pin (6 km) et Le Merlerault (8 km), en direction de Dreux.

Cette situation, au croisement de plusieurs axes de communication majeurs est un atout important du territoire communal.

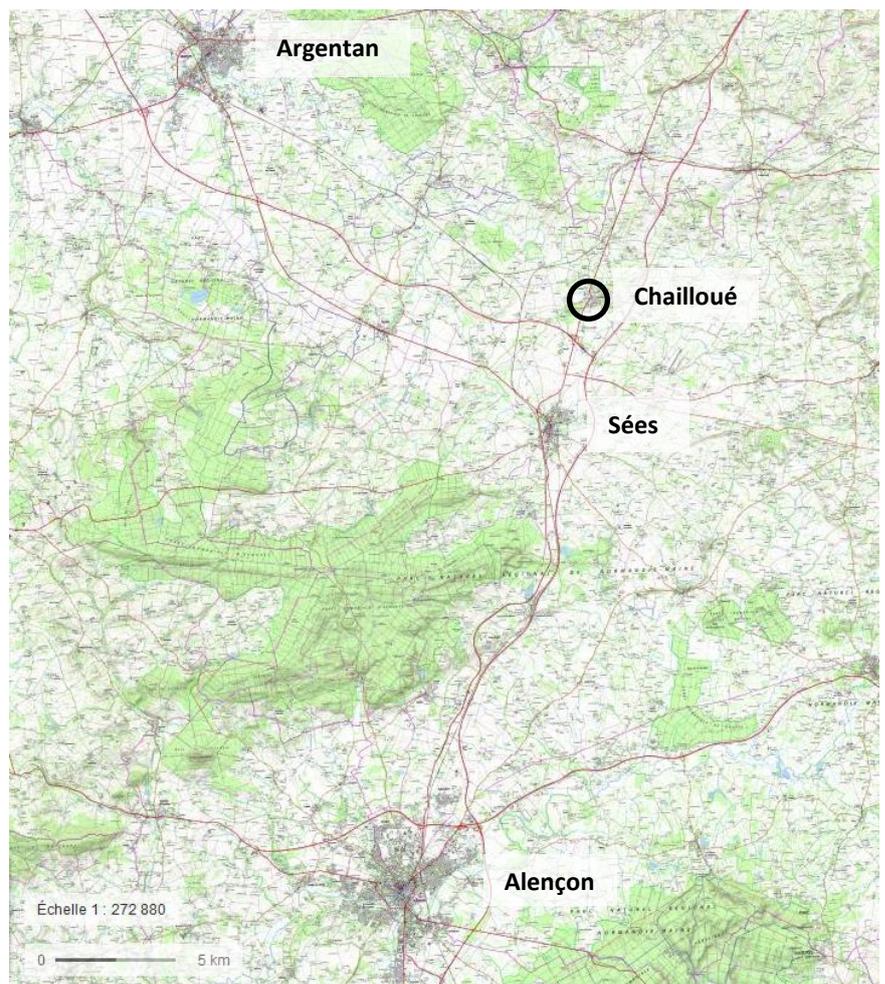
L'urbanisation de la commune se concentre principalement dans le bourg.

Le tissu économique de la commune se compose en majorité d'entreprises de très petite taille, dont certaines sont regroupées dans la zone d'activités située au Nord du bourg, au lieu-dit « Louvigny ». Le nombre d'emplois s'élève à 271 en 2016. La société « carrières de Chailloué », filiale du groupe Eurovia-Vinci qui génère une cinquantaine d'emplois directs, est de loin la plus importante.

Le contexte territorial / Géoportail

Vers Caen / 1h00

Vers Rouen / 1h30



Vers Le Mans / 1h00

PROCÉDURE

CHOIX DE LA PROCEDURE

Le 1^{er} mars 2018, concomitamment à la prescription de son PLUi, la Communauté de communes des Sources de l'Orne a décidé, à l'unanimité, de se prononcer sur l'intérêt général du projet Rustik et de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Chailloué.

Son déroulement se fera donc conformément aux articles L 153-54 à L 153-59, L 300-6 et R 153-15 du Code de l'Urbanisme relatifs à la mise en compatibilité du PLU avec une opération d'intérêt général.

CONCERTATION

Contrairement à son élaboration et à sa révision, la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, au titre de l'article L. 121-17-1 du Code de l'environnement, la procédure de mise en compatibilité du PLU, soumise dans le cas présent à évaluation environnementale, entre dans le champ du droit d'initiative.

La délibération de prescription vaut donc déclaration d'intention conformément à l'article L. 121-18-II du code de l'environnement.

Le droit d'initiative n'ayant pas été exercé auprès du représentant de l'Etat, l'organisation d'une concertation préalable n'a pas été organisée (art. L. 121-19 du Code de l'environnement).

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

1/ Délibération de prescription du Conseil communautaire valant déclaration d'intention (art. L. 121-18-II du CE)

L'acte précise les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation (facultative).

2/ Saisine de la Chambre d'agriculture, du Centre national de la propriété forestière et de l'Institut national de l'origine et de la qualité

Conformément à l'article L. 112-3 du Code rural et de la pêche maritime, ces organismes seront saisis ; leurs avis est rendu sous 3 mois.

3/ Evaluation environnementale

Au titre de l'article R. 104-9 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale (voir chapitre évaluation environnementale). Le dossier sera transmis à l'autorité

environnementale qui rend son avis sous 3 mois.

4/ Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Le dossier sera transmis pour avis à la CDPENAF, au titre :

- Des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime pour la demande de dérogation au titre l'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT applicable.
- De l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme pour la création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Son avis est rendu dans un délai de trois mois à partir de la saisine du secrétariat de la CDPENAF. L'avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Le dossier doit être transmis à l'adresse suivante : DDT de l'Orne. Secrétariat de la CDPENAF Cité administrative Place Bonet CS20537 61007 Alençon cedex.

5/ Obtention d'une dérogation à l'urbanisation limitée par accord du Préfet

En l'absence de SCoT applicable, le dossier devra obtenir une dérogation, par accord du Préfet, selon les dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du code de

l'urbanisme et du L.112-1-4 du code rural et de la pêche maritime.

L'accord du Préfet est rendu dans un délai de 4 mois après sa saisine, et après avis de la CDPENAF.

L'accord du préfet sera joint au dossier d'enquête publique.

Ce dossier doit être déposé en Préfecture de département.

6/ Transmission du dossier au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (art. L 132-7 et L. 132-9 du CU), dont EPCI des SCoT limitrophes et parc naturel régional, ainsi qu'au Maire de Chailloué

Le dossier est transmis avant la réunion d'examen conjoint.

7/ Examen conjoint du dossier avec les acteurs listés ci-dessus (art. L. 153-54 et R. 153-13 du CU)

Il a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique. Le compte-rendu et les avis écrits éventuels seront joints au dossier d'enquête publique.

8/ Mise à l'enquête publique du projet d'intérêt général et de la mise en compatibilité par le Président de la Communauté de communes (art. L. 153-54 et L.153-55 du CU)

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

Organisée sur le territoire de la commune, elle sera d'une durée de 31 jours consécutifs minimum. Son

déroulement se fera conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement : saisine du Tribunal Administratif pour désigner un Commissaire Enquêteur ; prise et publication d'un arrêté de mise à l'enquête (15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans 2 journaux locaux durant ses 8 premiers jours).

Au regard des articles L.122-14 et R.122-27 du Code de l'environnement et R. 104-34 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique pourra être commune à celle de l'étude d'impact environnementale.

9/ Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Ils sont remis dans un délai de 30 jours maximum après la clôture de l'enquête publique.

10/ Approbation par le Conseil communautaire de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU après avis de la Commune de Chailloué (art. R.153-15 du CU et art. L. 5211-57 du CGCT)

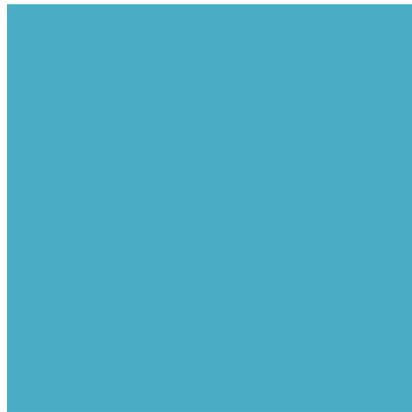
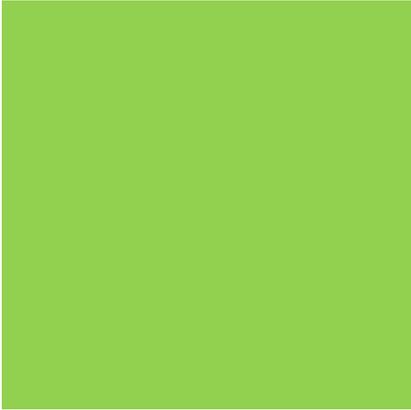
Les nouvelles dispositions du PLU auront été éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire.

Selon l'article L. 153-58 du Code de l'urbanisme, si la délibération

n'intervient pas dans les deux mois suivant la réception de l'avis du commissaire enquêteur, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

11/ Caractère exécutoire

Au regard des articles L. 153-24 et L. 153-25 du Code de l'urbanisme, la délibération devient exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception en préfecture et après accomplissement des mesures de publicité et d'information.



PARTIE 1 / LA DÉCLARATION DE PROJET

LOCALISATION / 10

PRÉSENTATION DU PROJET / 13

INTÉRÊT GÉNÉRAL / 21

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / 23

LOCALISATION DU PROJET

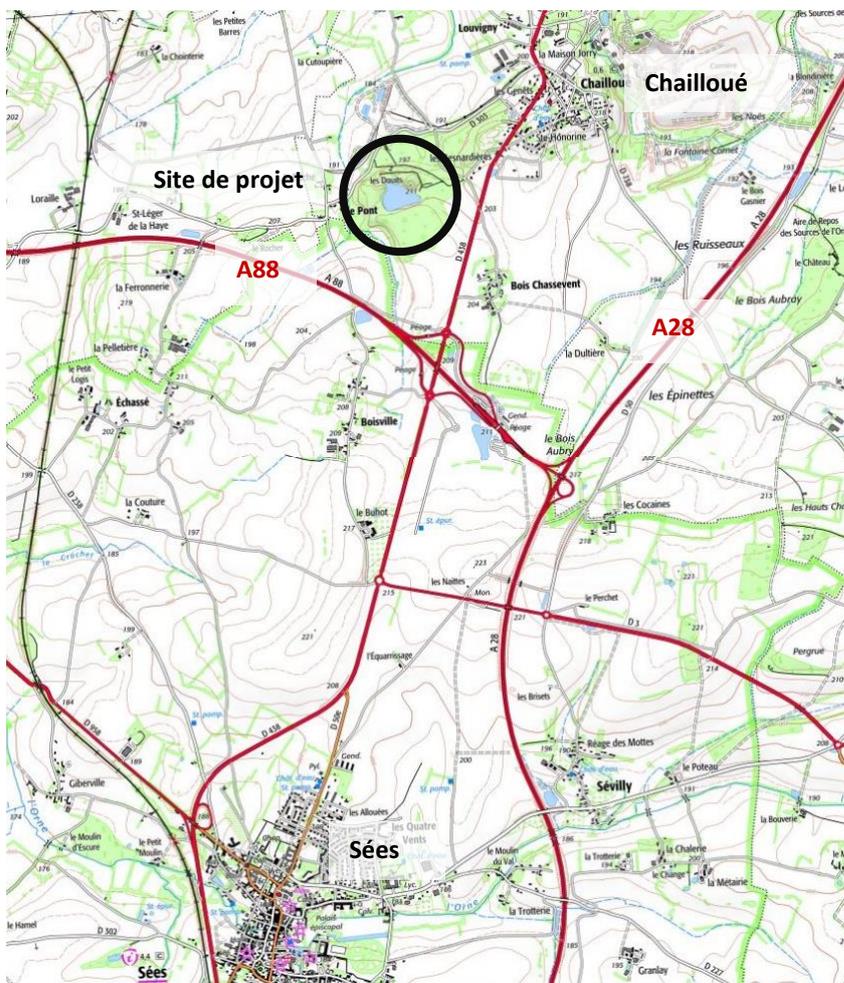
Le projet de « parc d'immersion » se situe au sud-ouest du bourg de Chailloué, au lieu-dit « Les Douits », dans une ancienne carrière de grès armoricain. Implanté à proximité immédiate des échangeurs de l'A88 et de l'A28, il est facilement accessible.

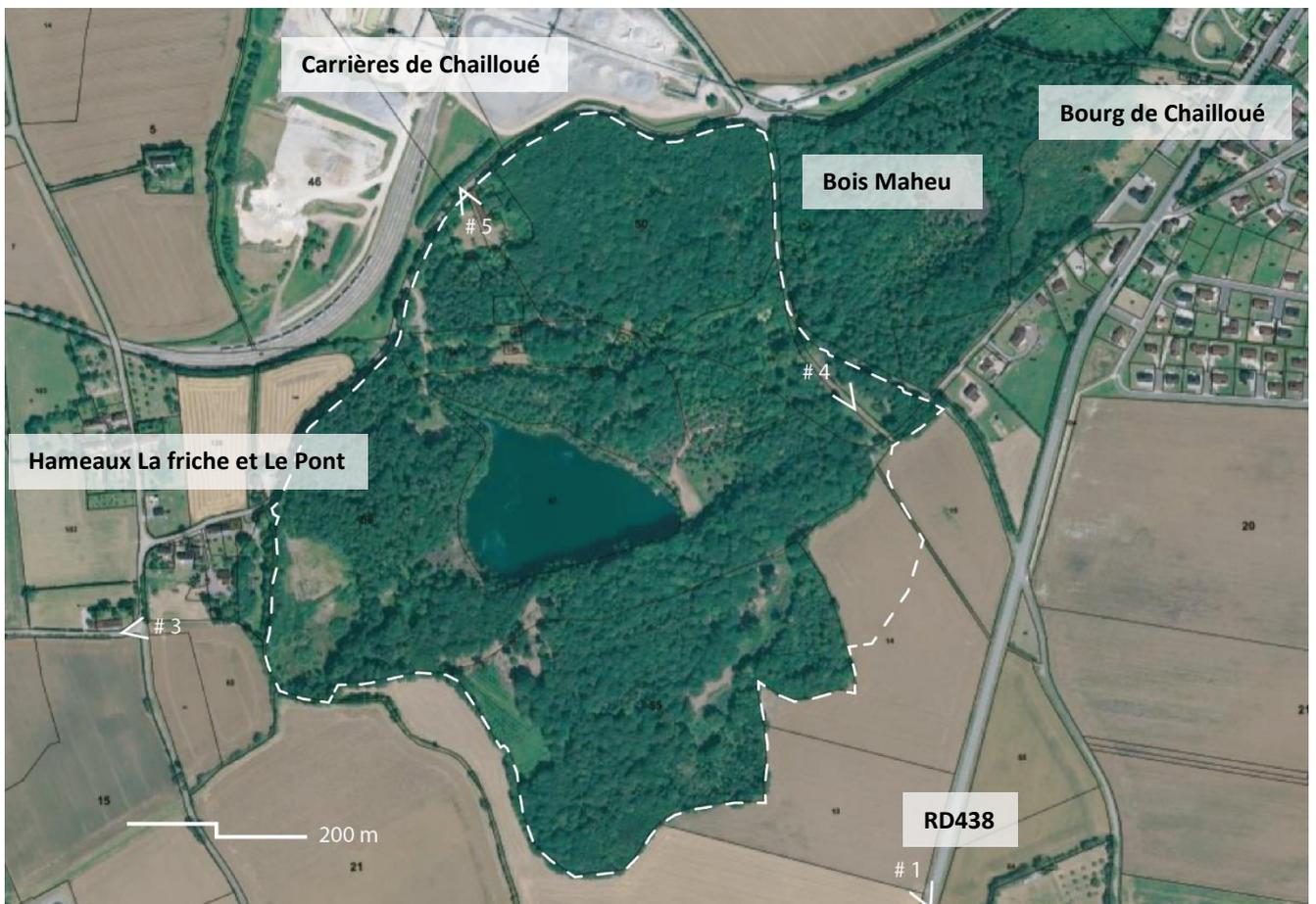
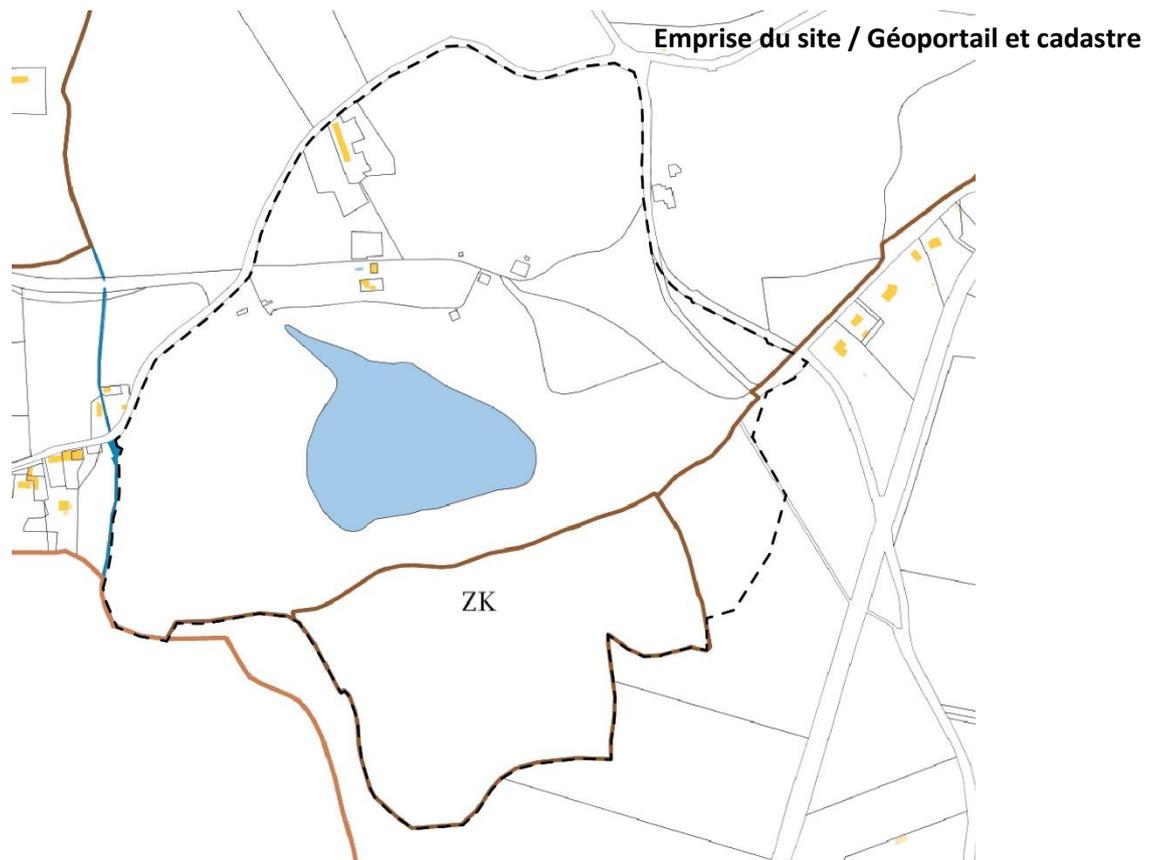
Exploité jusqu'au début des années 1960, le site d'environ 37 hectares est actuellement boisé et fait l'objet d'une exploitation de cette ressource via un plan simple de gestion. Le site du projet couvre également en partie deux parcelles agricoles, la ZP 14 sur une superficie d'environ 1,5 hectare et la ZP 15 sur environ 300m². Ces deux parcelles sont dédiées à l'implantation des aires de stationnement.

Implanté au sein d'une grande plaine agricole, le site est délimité au nord par les carrières Chailloué, à l'ouest par les hameaux de La Friche et du Pont ainsi que de parcelles agricoles, au sud par des parcelles agricoles, et à l'est par le bois Maheu et quelques logements.

Le site couvre les parcelles ZL47 à ZL 59 ; ZL 75 à ZL 78 ; ZL 81 et 82 ; ZL 84 ; ZL 93 ; ZL 95, ZK 55, ZP 14 et ZP 15.

Localisation du site / Géoportail





1



2

Vue depuis l'A88 (hors plan)



3



4

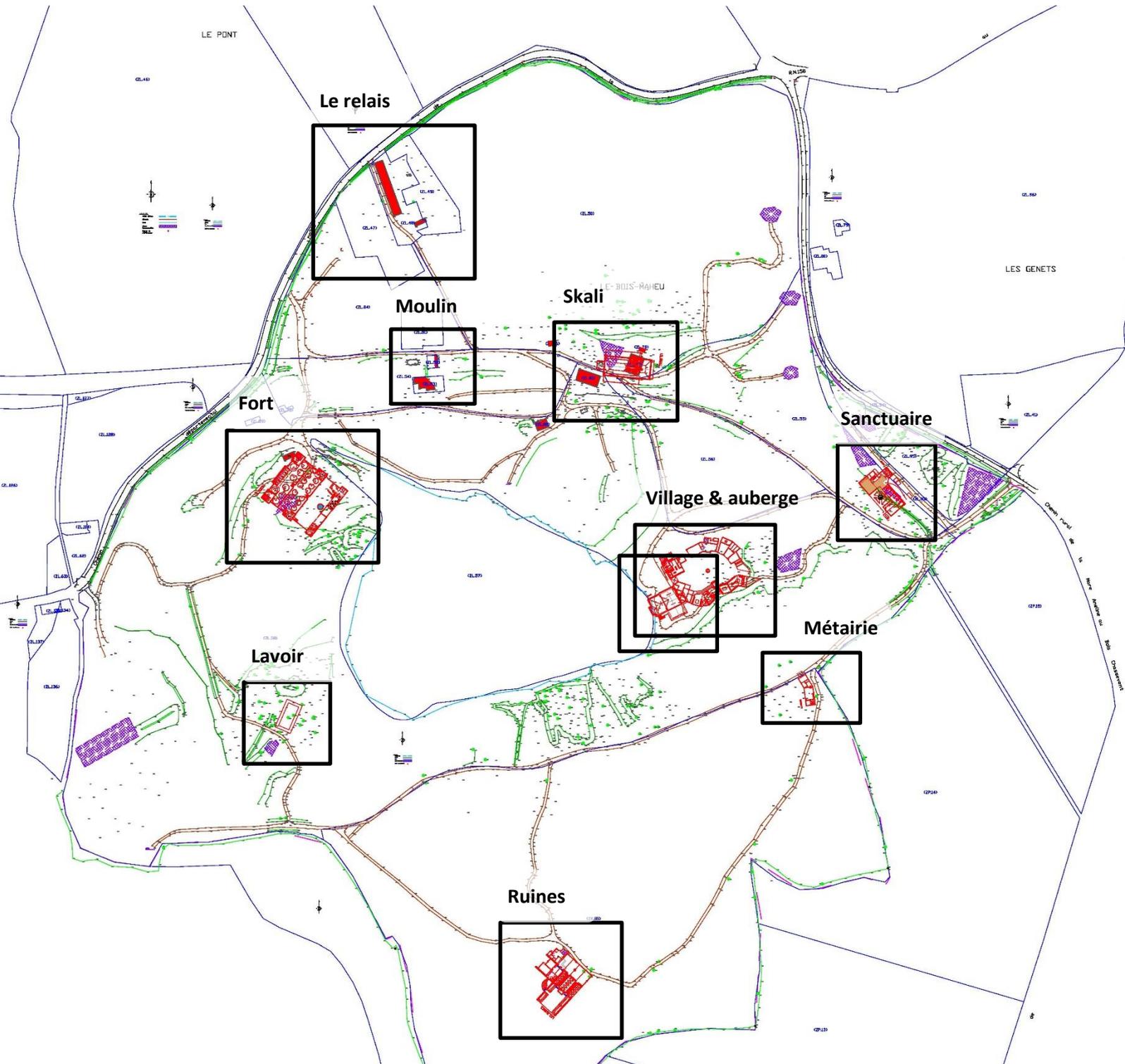


5



PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

Plan masse du projet (version oct.19) (Cf. ANNEXE 2) / Rustik



Les principales constructions se situent à proximité du plan d'eau et s'appuient, lorsque cela a été possible, sur les anciens bâtiments de la carrière.

Les parties boisées au sud, à l'ouest et au nord ne seront pas impactées, sauvegardant ainsi leur fonction écologique et paysagère de ceinture boisée.

Sanctuaire



Emprise au sol (m) : 36 x 24

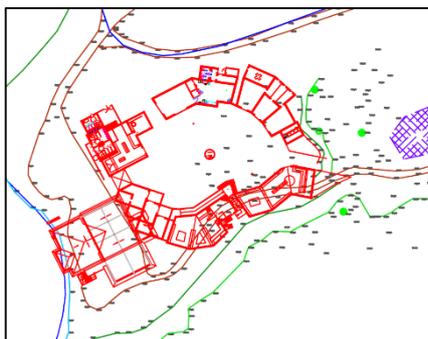
Surface totale bâti (m²) : 500

Hauteur totale (m) : 3,50

Fonctions : Boutique, Bureau, Animation

Voir descriptif complet page 24 à 32 du programme architectural

Village



Emprise au sol (m) : 50 x 60 + salle des coffres

Surface totale bâti (m²) : 2000

Hauteur totale (m) : Variable suivant les bâtiments

Fonctions : Boutique, Spectacle, Restauration, Régie, Animation, Escape Game, Sanitaire

Voir descriptif complet page 33 à 46 du programme architectural

Auberge



Emprise au sol (m) : 25 x 17

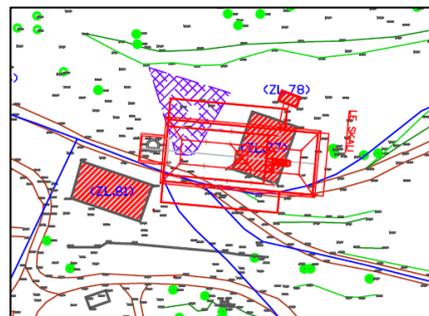
Surface totale bâti (m²) : 1275

Hauteur totale (m) : 12 à 16

Fonctions : Boutique, Spectacle, Hébergement, Restauration

Voir descriptif complet page 47 à 61 du programme architectural

Skali



Emprise au sol (m) : 25 x 42

Surface totale bâti (m²) : 1300

Hauteur totale (m) : 12

Fonctions : Spectacle, Bureau, Hébergement, Restauration

Voir descriptif complet page 62 à 65 du programme architectural

Fort



Emprise au sol (m) : 50 x 50

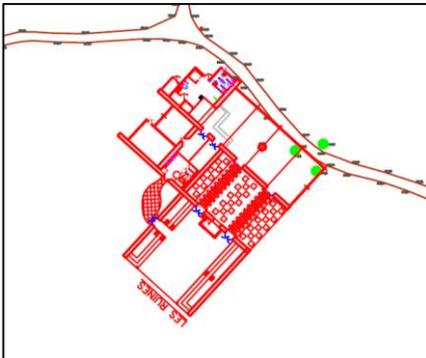
Surface totale bâti (m²) : 1800

Hauteur totale (m) : 7

Fonctions : Spectacle, Hébergement, Restauration, Pédagogie

Voir descriptif complet page 66 à 69 du programme architectural

Ruines



Emprise au sol (m) : 45 x 40

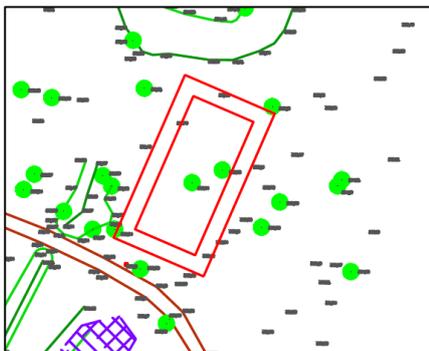
Surface totale bâti (m²) : 300

Hauteur totale (m) : 8

Fonctions : Spectacle, Restauration, Cérémonie

Voir descriptif complet page 70 à 72 du programme architectural

Lavoir



Emprise au sol (m) : 13 x 9

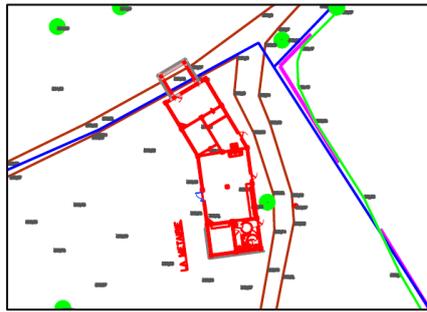
Surface totale bâti (m²) : 60

Hauteur totale (m) : 8

Fonctions : Animation

Voir descriptif complet page 73 du programme architectural

Métairie



Emprise au sol (m) : 31 x 10

Surface totale bâti (m²) : 200

Hauteur totale (m) : 8

Fonctions : Pédagogie, Mini ferme

Voir descriptif complet page 74 et 75 du programme architectural

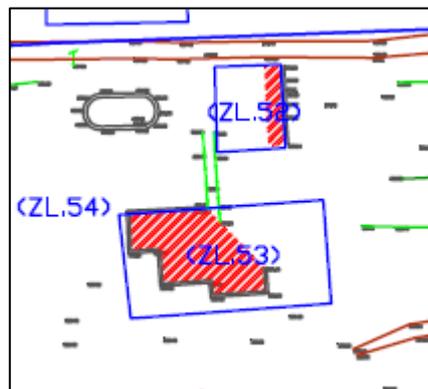
Relais



Surface totale bâti (m²) : 360

Fonctions : Zone de jeux

Moulin



Surface totale bâti (m²) : À définir (uniquement réhabilitation de l'existant)

Fonctions : Salle de réunion

Commanderie

Bâtiment non représenté sur le plan masse. Ses caractéristiques et son implantation reste à déterminer

Surface totale bâti (m²) : À définir

Hauteur totale (m) : À définir

Fonctions : Boutique, Spectacle, Bureau, Hébergement, Restauration, Activités, Escape Game

Local technique

Bâtiment non représenté sur le plan masse. Il serait implanté dans la zone de stockage de « tout-venant » situé à l'Ouest du Fort

Surface totale bâti (m²) : À définir

Fonctions : Local technique

ACCES

Le parc est desservi par la RD303 et la RD438 et dispose de multiples points d'accès. Ceux-ci seront conservés et repartis pour différents usages, publics, services, techniques et secours. Les portails, au nombre de 5, sont représentés sur le plan ci-dessous : A, B, B', C et D. Le site des anciennes carrières de Chailloué a été choisi notamment pour son accessibilité, notamment vis à vis de l'échangeur A28 / A88.

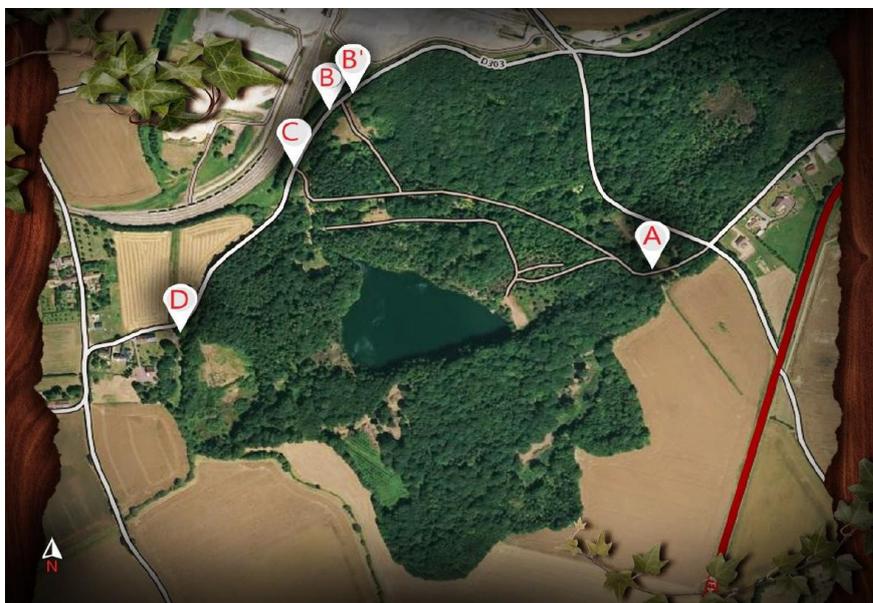
Concernant l'accès du public (A), 2 hypothèses d'aménagement sont à l'étude en concertation avec le Conseil départemental. La première vise à l'aménagement d'un rond-point à la place du carrefour existant. La deuxième vise à l'aménagement d'un tourne-à-gauche au même carrefour. L'aménagement de ce carrefour était déjà envisagé dans le PLU de 2005 (voir plan page 32). Cela permettra de sécuriser et de marquer l'entrée du bourg en lien avec la route communale vers le hameau du Bois Chassevent. À noter qu'un élargissement de la voie entre la RD438 et l'entrée du site sera nécessaire. Une troisième hypothèse avait également été envisagée avec l'aménagement d'une route bis parallèle à la départementale. Elle n'a toutefois pas été retenue pour son impact environnemental et agricole trop important (voir évaluation environnementale).

Concernant le transport sur site, une voie carrossable de 3,5 m de largeur et entièrement dédiée aux équipes techniques, et véhicules pompiers, sera créée autour du parc (en bleue sur le plan ci-dessous).

Les cheminements représentés en violet pourront être empruntés par des véhicules de livraison, des charrettes (utilisés par les salariés pour transporter des marchandises diverses ou du public seniors, handicapés ou autres). Les voies en orange seront uniquement piétonnes.

Tous ces cheminements existent d'ores et déjà et ne feront donc pas l'objet de défrichage particulier. Les visiteurs auront à respecter les cheminements et aucune quête ne les emmènera à travers bois. Une réflexion est en cours concernant les obligations de voie pompier à travers le parc.

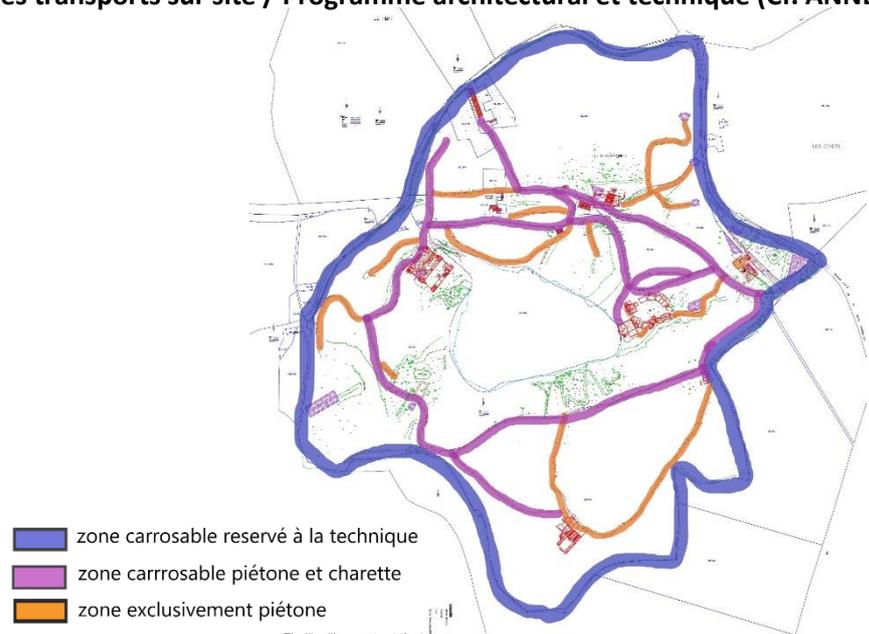
Plan des portails d'accès / Rustik



Hypothèses d'accès principal au site / Programme architectural et technique (Cf. ANNEXE 1)



Plan des transports sur site / Programme architectural et technique (Cf. ANNEXE 1)



STATIONNEMENT

L'ouverture des aires de stationnements se déroulera en deux phases. Pour l'ouverture du site, une première aire de stationnement est prévue sur l'ancienne zone de dépôt de l'exploitation sylvicole (parcelle ZL95) sur une superficie d'environ 5 700 m² (en beige sur le 1^{er} plan ci-dessous). Elle pourra accueillir 150 véhicules et son revêtement, composé de copeaux, sera perméable.

Dans un second temps, lorsque l'accroissement du public sera effectif, une deuxième aire de stationnement est prévue sur la parcelle agricole ZP14 sur une superficie d'environ 1,5 hectare. Elle sera composée d'une partie dédiée aux visiteurs à la journée (en violet sur le 2^{ème} plan ci-dessous) et d'une partie dédiée à l'accueil de camping-cars (en rouge sur le 2^{ème} plan ci-dessous). Le nombre de places cumulé sera de 500 (une moyenne de 3 personnes par véhicule a été prise en compte). Le revêtement du sol fera l'objet d'un aménagement visant à limiter son imperméabilisation.

Le premier stationnement sera conservé et dédiés aux visiteurs restant au moins une nuit sur site.

Des aménagements paysagers seront créés afin d'intégrer les aires de stationnement dans le paysage.

Il est précisé que ces parcelles n'appartiennent pas à Rustik. Un

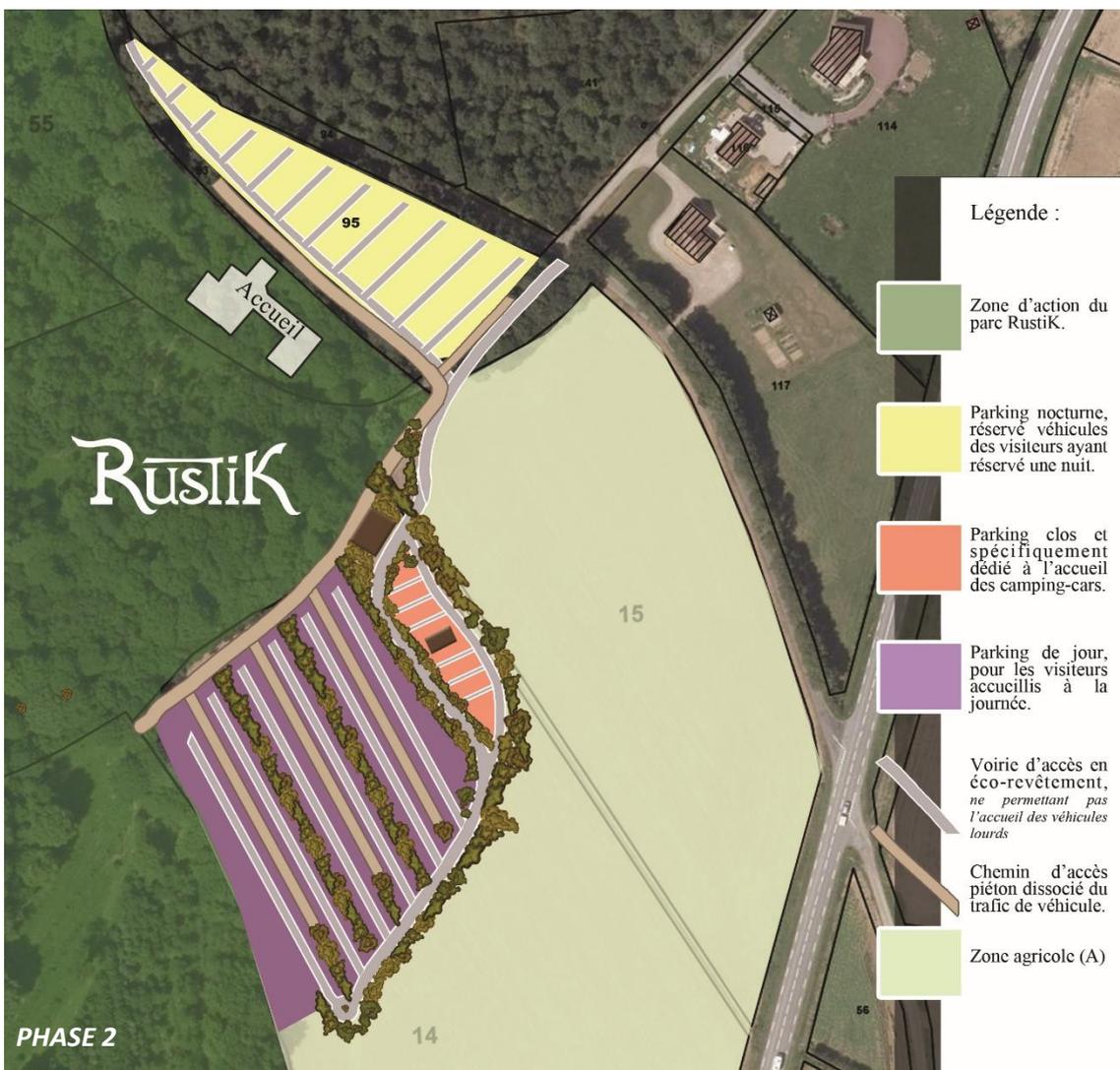
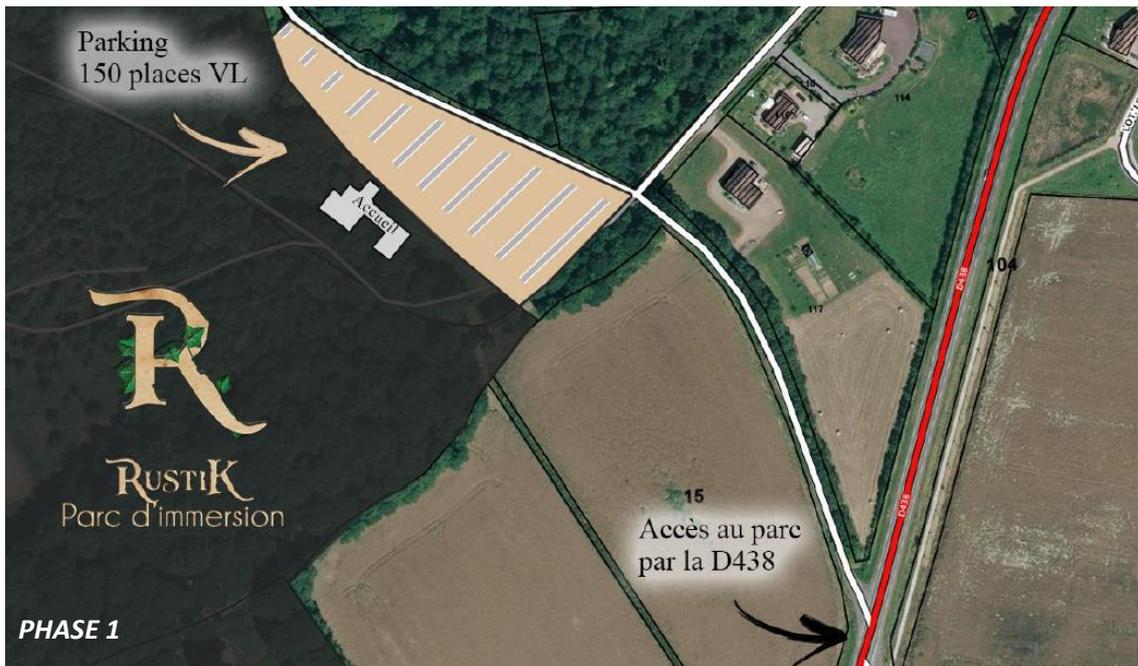
rapprochement a été opérée auprès de la famille Le Roy, propriétaire des parcelles ZP 14 et ZP 15. Un accord oral a été trouvé avec la famille sous réserve de compenser la perte de ces surfaces agricoles par l'équivalent dans un périmètre acceptable.

AUTRES AMÉNAGEMENTS

Pour permettre les constructions et aménagements cités ci-avant, le projet va engendrer le défrichage de 2,52 hectares.

Des aménagements légers seront nécessaires à la gestion des eaux usées (phytoépuration, fosses toutes eaux avec épandage, ...), la gestion des eaux pluviales.

Emprise des aires de stationnement / Programme architectural et technique (Cf. ANNEXE 1)



INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le Conseil communautaire a considéré dans sa délibération du 1^{er} mars 2018 que ce projet représentait un intérêt général dans la mesure où :

- *Ce concept totalement innovant, associant loisirs, restauration et hébergement, en immersion dans un lieu préservé, va contribuer très largement au développement économique et touristique du territoire et renforcer son attractivité de manière significative,*
- *Il va générer des retombées économiques majeures pour le tissu local et permettre de nombreuses créations d'emploi,*
- *Il est écologiquement responsable et aura une vocation de sensibilisation au développement durable, tant dans sa conception elle-même que dans les valeurs qu'il véhiculera.*

INTERET ECONOMIQUE ET SOCIAL

La Communauté de communes des Sources de l'Orne a perdu près de 170 emplois entre 2011 et 2016 selon l'Insee.

Le projet de parc d'immersion permettrait de créer une nouvelle activité dans une zone faiblement pourvue en emploi. Selon les estimations des porteurs de projet, le site pourrait procurer à termes une cinquantaine d'emplois directs, ce

qui en ferait l'un des dix premiers employeurs de l'intercommunalité.

La Communauté de communes peine à attirer de nouvelles entreprises fortement génératrices d'emploi. Inaugurée au début des années 2010, le parc d'activités du Pays de Sées, pourtant idéalement positionné au carrefour de l'A28 et de l'A88, n'accueille aujourd'hui que trois entreprises.

Pour combler ce manque d'attractivité, la Communauté de communes souhaite diversifier son développement économique en passant notamment par le développement du secteur touristique qui fait l'objet d'un plan stratégique de développement pour la période 2018 / 2020 (sentiers de randonnée, développement des hébergements, ...).

Le projet de « parc d'immersion » participerait au développement de l'activité touristique et favoriserait par conséquent la création de plusieurs emplois locaux indirects (hébergements, restauration, ...). Les 750 couchages du parc ne pouvant accueillir que la moitié des visiteurs, un « programme de déversement des nuitées » permettra de transférer les réservations supplémentaires auprès de partenaires gîtes et chambres d'hôtes du territoire. Il est donc estimé qu'en dehors des hébergements du site, environ 750 couchages supplémentaires seraient nécessaires pour accueillir les visiteurs du parc.

INTERET ENVIRONNEMENTAL

Site anciennement exploité comme carrière, la nature a repris peu à peu ses droits.

Le projet porte comme ambition de ne pas dénaturer ce site. Une charte environnementale a été rédigée dans ce sens et présente les engagements concrets du projet autour de la gestion de l'eau ; de l'énergie ; des déchets ; des achats ; des déplacements ; du développement durable ; de la formation et sensibilisation.

Le parc Rustik fait partie des deux sites retenus par la SNELAC (Syndicat National des Espaces de Loisirs, d'Attractions et Culturels) pour faire figure d'exemple pour un tourisme responsable.

STRATEGIE TERRITORIALE

La Communauté de communes a pour ambition de fonder un véritable projet d'aménagement du territoire au travers du PLU intercommunal qui a été prescrit en même temps que la déclaration de projet.

La stratégie de développement de l'activité économique et touristique sera traduite de manière concrète dans ce plan.

L'approbation du PLUi est prévue pour 2022. Le développement du projet de parc d'immersion pourra donc être intégré de manière cohérente au PLUi. C'est dans cette démarche d'intérêt général et de cohérence territoriale que les élus de Chailloué et de la Communauté

de communes ont décidé, de manière conjointe et à l'unanimité (39 votes pour ; 0 contre ; 0 abstention) de porter une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chailloué.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION

L'état initial de l'environnement présenté ici s'inscrit en complément de l'état initial de l'environnement du PLU de Chailloué qui a fait l'objet de plusieurs mises à jour lors de ses modifications successives.

Le projet a fait l'objet d'un inventaire faune/flore et d'un dossier d'incidences Natura 2000 (cf. ANNEXE 2), conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement. Réalisée par le

cabinet Peter Stallegger, consultant en environnement, l'étude présente l'état initial du site afin d'évaluer les impacts du projet et de proposer, si nécessaire, des mesures compensatoires ou des mesures d'accompagnement.

Compte tenu de la surface du projet, ce dernier a également fait l'objet d'une étude d'impact environnemental (cf. ANNEXE 3), conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement. Réalisée par le bureau d'études Quarante Deux, elle reprend l'étude faune/flore et complète l'état initial de l'environnement sur le volet « anthropique » (paysage,

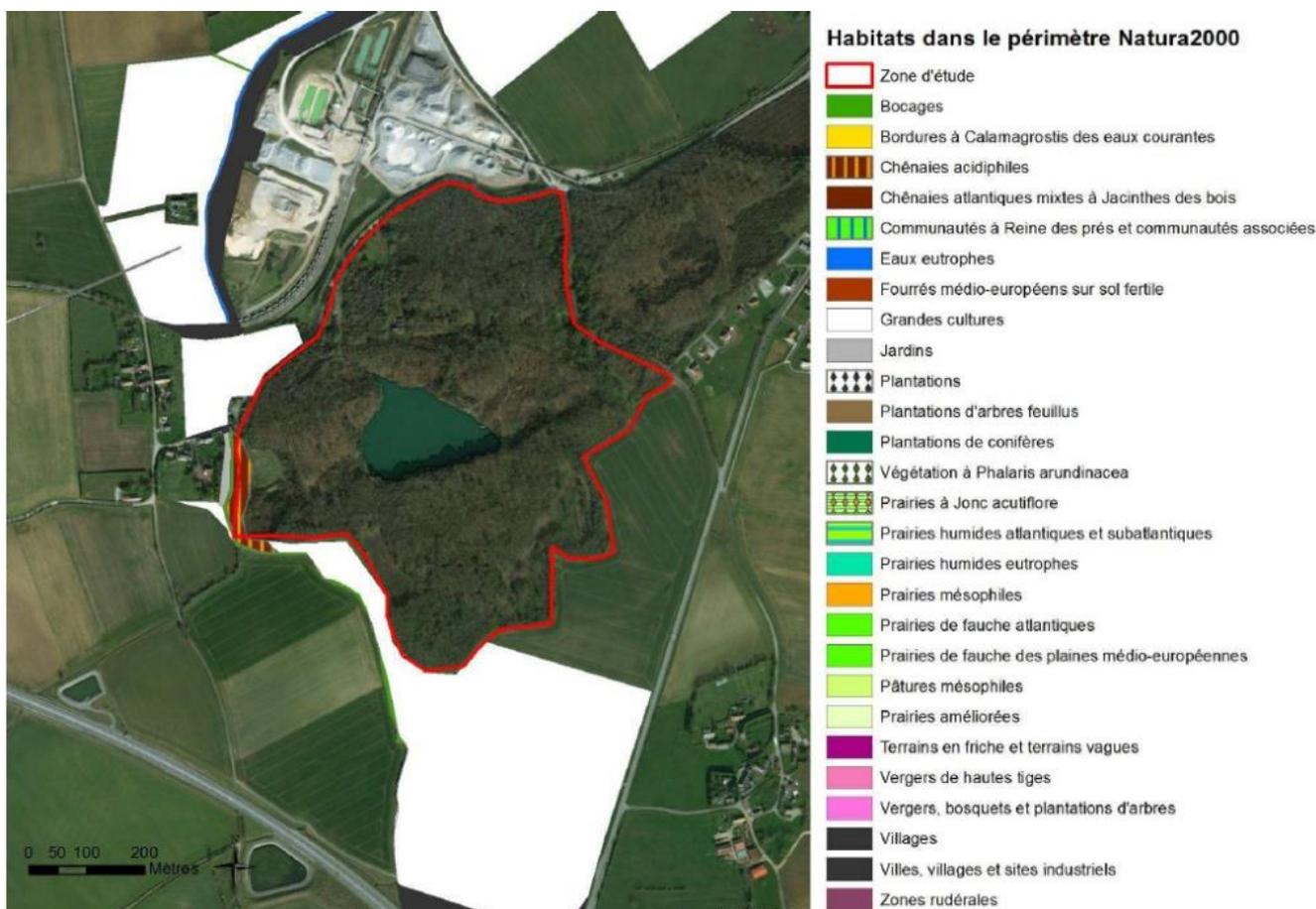
patrimoine, réseaux, nuisances sonores, ...). Elle détaille les incidences du projet, ainsi que les mesures d'atténuation.

Cette partie constitue une synthèse de l'état initial de l'environnement présenté dans ces deux études. Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres de ces études qui sont annexées à la présente notice.

PROTECTION REGLEMENTAIRE

Le périmètre du projet ne comporte aucune Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

Carte des habitats sur le périmètre Natura 2000 / Etude Stallegger



(ZNIEFF). La zone NATURA 2000 "Haute Vallée de l'Orne et affluents" occupe sur la commune environ 3445 ha (29,5% du territoire communal). Elle longe la bordure ouest de la carrière des Douits. Le site abrite par ailleurs un site d'intérêt géologique, le « Poudingue jurassique minéralisé de Chailloué ».

- le plan d'eau de l'ancienne carrière,
- la dépression marécageuse à l'ouest,
- le boisement humide de frênes et saules s'étendant de la mare vers le nord.

L'Etat des lieux du SAGE « Orne Amont » précise que la commune ne possède pas actuellement de point de captage d'eau. Un forage au lieu-dit "Louvigny" y a été abandonné pour des raisons de qualité/quantité sur le périmètre communal. Les périmètres de protection de captage les plus proches se situent à 3km au sud-sud-est du site.

EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

ZONES HUMIDES

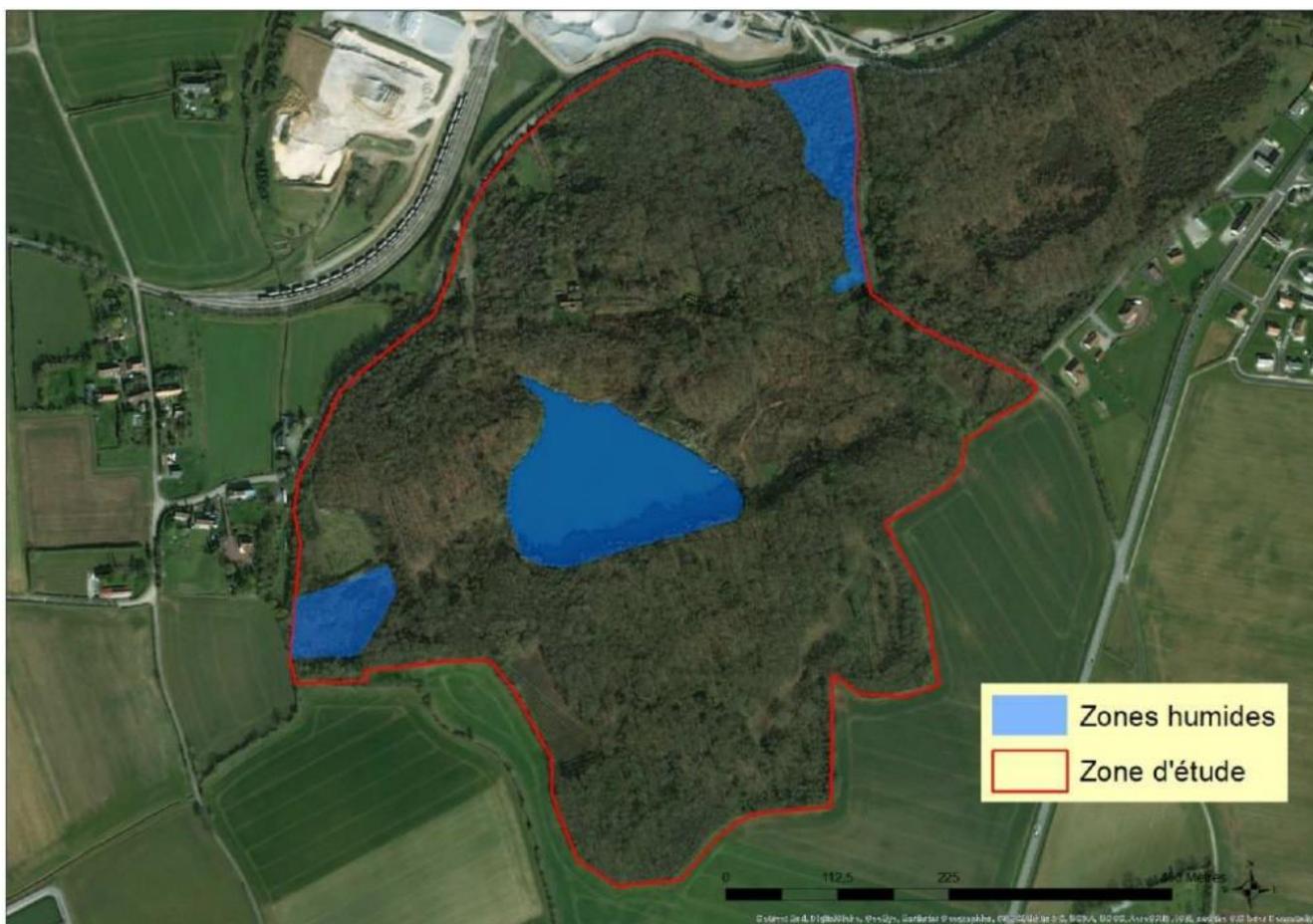
L'étude faune/flore a confirmé la présence de trois secteurs de zones humides sur le site :

Le site du projet ne comporte pas de cours d'eau. Un cours d'eau temporaire longe la limite ouest du site, le fossé de la Mare Ameline. Le bassin versant collecté par le site du projet se limite à 52 hectares.

FAUNE-FLORE

L'inventaire a permis de recenser sur le site :

Localisation des zones humides avérées / Etude Stallegger



- 255 espèces de plantes vasculaires (aucune en Liste rouge régionale des plantes menacées, aucune espèce protégée)
- 42 espèces de bryophytes (mousses)
- 38 espèces de lichens
- 43 oiseaux dont 7 présents sur la liste rouge et orange régionale des nicheurs menacés
- 27 espèces de mammifères dont 17 espèces protégées (15 chiroptères, le hérisson, l'écureuil)
- 7 amphibiens, dont 6 intégralement protégés au niveau national (et un partiellement protégé)
- 3 reptiles
- 7 odonates, 13 orthoptères, 22 lépidoptères
- 6 grands types d'habitats dont 3 d'intérêt patrimonial.

RISQUES ET SOLS

Le site est faiblement impacté par les risques de remontée de nappe en période de très hautes eaux. Seuls quelques secteurs sur la frange Ouest du site sont concernés pour les réseaux et sous-sols (0 à 1m). Le site présente des falaises, notamment sur le pourtour du plan d'eau et par conséquent un risque de chute de blocs. Le risque de glissement de terrain est également présent. Le projet est concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Aucun risque de cavité

dans le secteur n'a été répertorié. Le risque de sismicité est également considéré comme faible.

Il n'y a par ailleurs pas de risque technologique majeur dans les environs. La carrière de Chailloué est classée en ICPE et a obtenu ses autorisations.

PAYSAGE

Le site est un ensemble boisé qui ressort nettement dans la plaine agricole ouverte de Sées. Les vues 1 et 2 présentées page 13 montrent qu'il est particulièrement visible depuis la RD438 et l'A88.

Le réseau de haies est très faible sur son pourtour, ce qui renforce sa prédominance dans le paysage.

Au sein du massif boisé, l'ancienne carrière a laissé place à un site vallonné diversifié qui se déploie autour d'un plan d'eau aux qualités paysagères certaines.

MOBILITÉ

Outre les éléments présentés ci-avant dans la partie « contexte territorial », il est important de retenir que selon l'observatoire départemental du trafic routier (données de mai 2018), le trafic moyen journalier est de 3 347 v/j sur la RD 438 au niveau de Chailloué (dont 28,6% de poids lourds), de 6 676 v/j sur l'A88 au niveau de l'échangeur et de 13 207

v/j sur l'A28 entre Sées et Alençon (dont 16% de poids lourds), et de 8 934 v/J entre Sées et Gacé (dont 18% de poids lourds). La circulation importante de poids lourds sur la RD 438 s'explique notamment par l'activité des carrières de Chailloué.

RÉSEAUX

Le site n'est actuellement pas desservi par les réseaux de télécommunication, électricité, eau potable et eaux usées.

NUISANCES

La proximité de l'A88 (moins de 400m), de la RD 438 (moins de 200m), et du site des carrières de Chailloué au nord (adjacent au site) sont sources de nuisances sonores et potentiellement de poussières.



PARTIE 2 / LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

**DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR ET
JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS / 28**

ÉVOLUTION DU PADD / 30

**ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT / 33**

ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE / 34

ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION /36

ÉVOLUTION DU REGLEMENT ÉCRIT / 38

DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

Le projet de parc d'immersion implique la modification ponctuelle de plusieurs pièces du PLU.

PADD

La carte des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD présente le Bois Maheu comme une zone naturelle et forestière sans préciser de projet de développement particulier sur ce secteur.

Par ailleurs, l'un des trois grands axes retenus dans le PADD est le soutien à l'implantation et au développement d'activités.

Le PADD retient deux secteurs pour l'accueil d'activités, le secteur de Louvigny à l'ouest de l'actuelle ZI de Louvigny et un secteur situé entre le Bois Maheu et la RD438.

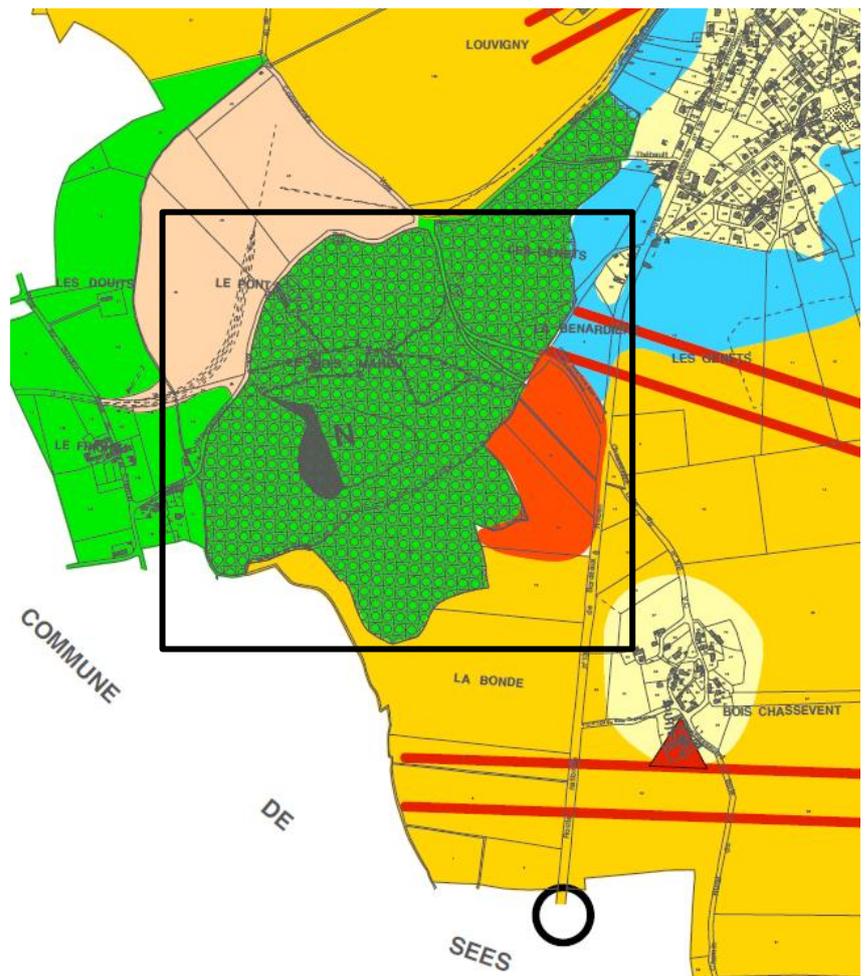
Pour ce dernier, le secteur est localisé précisément, sur la carte d'orientations d'aménagement et d'urbanisme ainsi que celle du projet d'aménagement urbain, à l'Est du Bois Maheu alors qu'il ne correspond plus aux attentes de la collectivité (zone 2AUzc supprimée lors de la modification n°4 du PLU), et qu'il n'est pas compatible avec le projet de parc, ce dernier

prévoyant l'implantation d'aires de stationnement sur ce secteur.

Au regard de ces éléments et compte tenu de l'ampleur du projet pour la commune et son développement à moyen-long termes, il peut être considéré que le projet de parc d'immersion porte atteinte à l'économie générale du PADD.

Orientations d'aménagement et d'urbanisme du PADD approuvé en 2005

-  Zone urbaine
-  Zone agricole
-  Zone naturelle et forestière
-  Carrière
-  Développement habitat
-  Développement activités
-  Coupure d'urbanisation
-  Echangeur
-  Sièges d'exploitation agricole



L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme précise que les articles L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Il est ainsi considéré que si la déclaration de projet est adoptée par l'EPCI compétent en matière de PLU, la mise en compatibilité peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD.

À noter que la carte du projet d'aménagement urbain prévoit l'aménagement du carrefour existant entre la RD438 et la voie communale reliant le hameau du Bois Chassevent au Bois Maheu.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Au même titre que le PADD, le document d'orientations et d'aménagement présente le Bois Maheu comme une « zone d'urbanisation future à vocation de commerces et de services » et liste plusieurs prescriptions pour son aménagement. Ces éléments sont à supprimer.

La mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de création d'une nouvelle OAP.

REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le site est entièrement couvert par la zone naturelle et forestière (N) qui ne permet pas l'implantation du projet d'aménagement exposé ci-avant.

Il convient donc de délimiter au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lequel peut être autorisé des constructions.

Par ailleurs, la quasi-totalité du site est classée en espace boisé classé. L'article 5 des dispositions générales rappelle que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

Bien qu'il soit prévu de défricher seulement 2,52 hectares sur les 31 hectares existants, il convient de déclasser l'ensemble du site, ce régime de protection n'étant plus compatible avec l'usage futur du site.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2005 justifie les choix retenus pour le PADD et le zonage

ainsi que les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols. Au regard des évolutions présentées ci-dessus, le rapport de présentation doit être mis à jour. Il convient notamment de justifier le caractère exceptionnel et limité du STECAL.

Le rapport de présentation de la modification n°4 du PLU présente page 75 un tableau des surfaces du plan de zonage qui doit également être mis à jour.

ÉVOLUTION DU PADD

2 Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

(...)

~~Deux secteurs ont été retenus~~ Un secteur a été retenu pour l'accueil d'activités :

- ~~un~~ le secteur situé entre le bourg et Le Vieux-bourg, l'actuelle zone d'activité pouvant ainsi devenir le centre de gravité du futur développement urbain de la Commune.

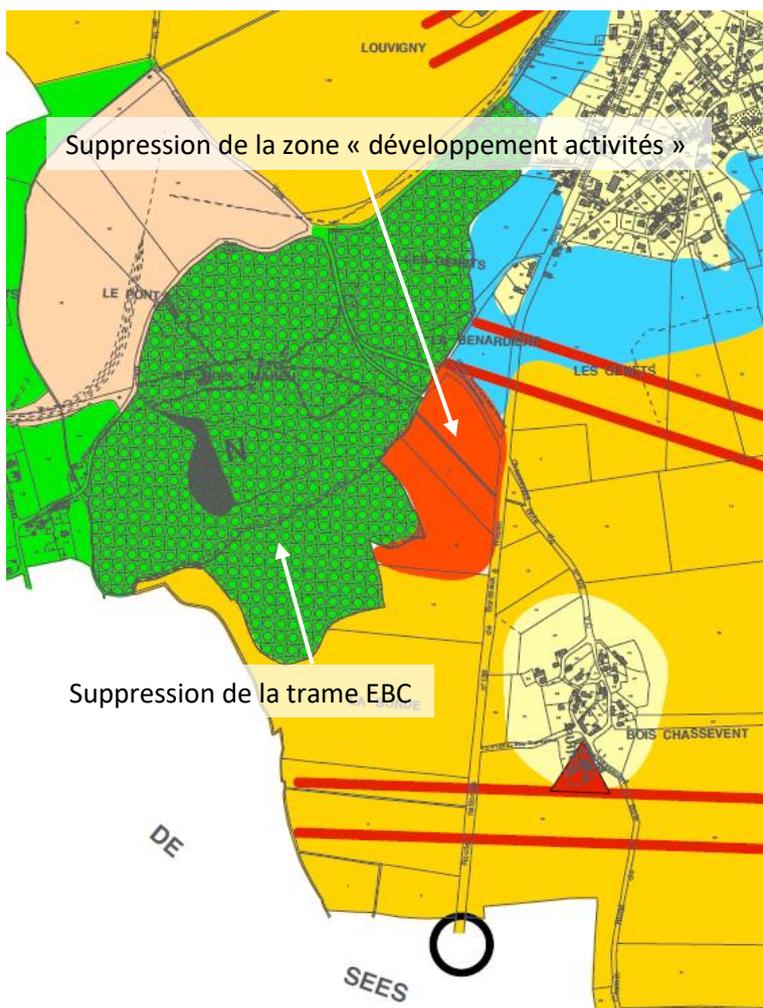
~~un secteur situé entre le bourg et Le Bois Chassevent, sachant que la proximité du Bois Chassevent et du futur échangeur entre l'A 88 et l'A 28 est propice à l'implantation d'une zone à caractère commercial.~~

Par ailleurs, l'ancienne carrière « Les Douits » du Bois Maheu doit pouvoir accueillir des activités de loisirs et touristiques sans dénaturer le site.

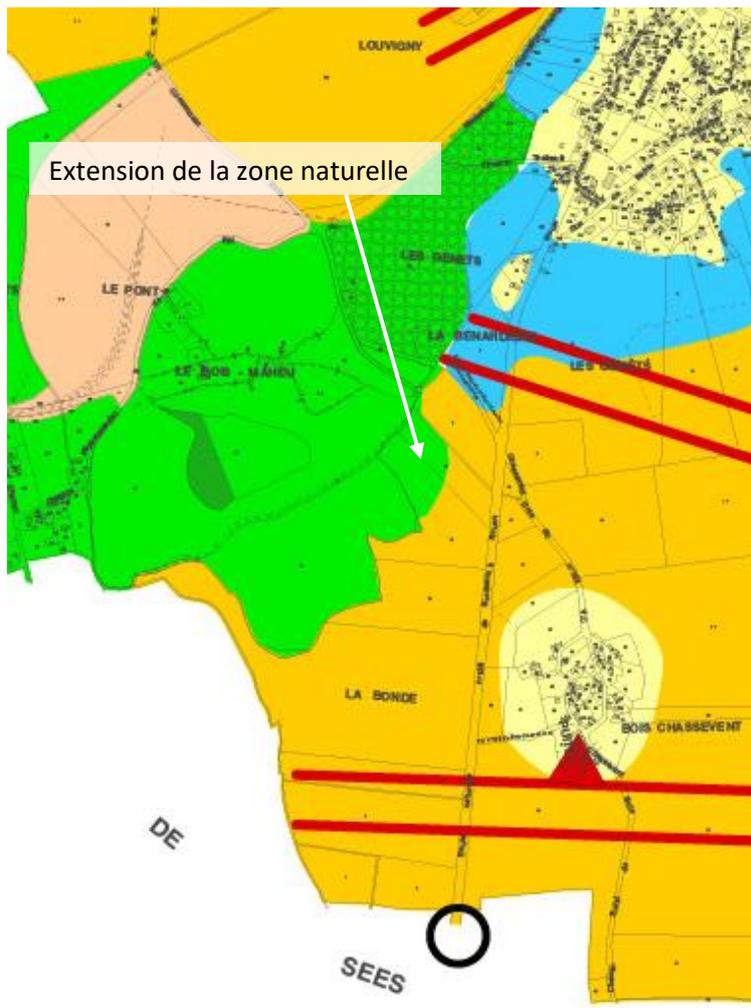
Comme cela a déjà été évoqué précédemment, le développement de l'urbanisme doit être conçu de manière à prendre en compte la pérennité des sièges d'exploitation agricole en activité, celle de l'activité agricole au sens large, ainsi que la préservation des paysages et milieux naturels.

- Zone urbaine
- Zone agricole
- Zone naturelle et forestière
- Carrière
- Développement habitat
- Développement activités
- Coupure d'urbanisation
- Echangeur
- Sièges d'exploitation agricole

Orientations d'aménagement et d'urbanisme du PADD approuvé en 2005



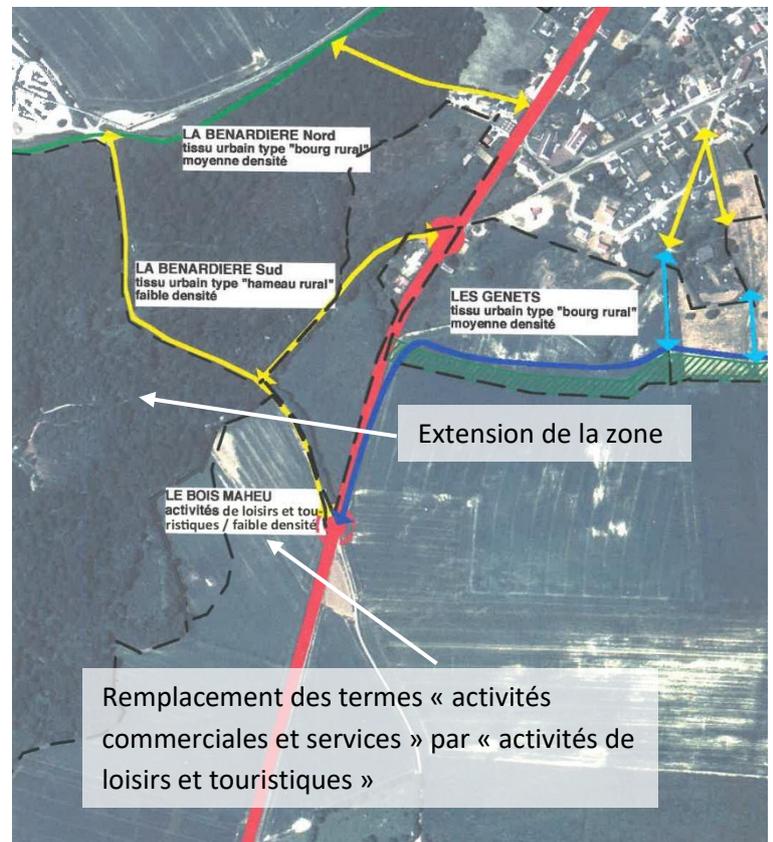
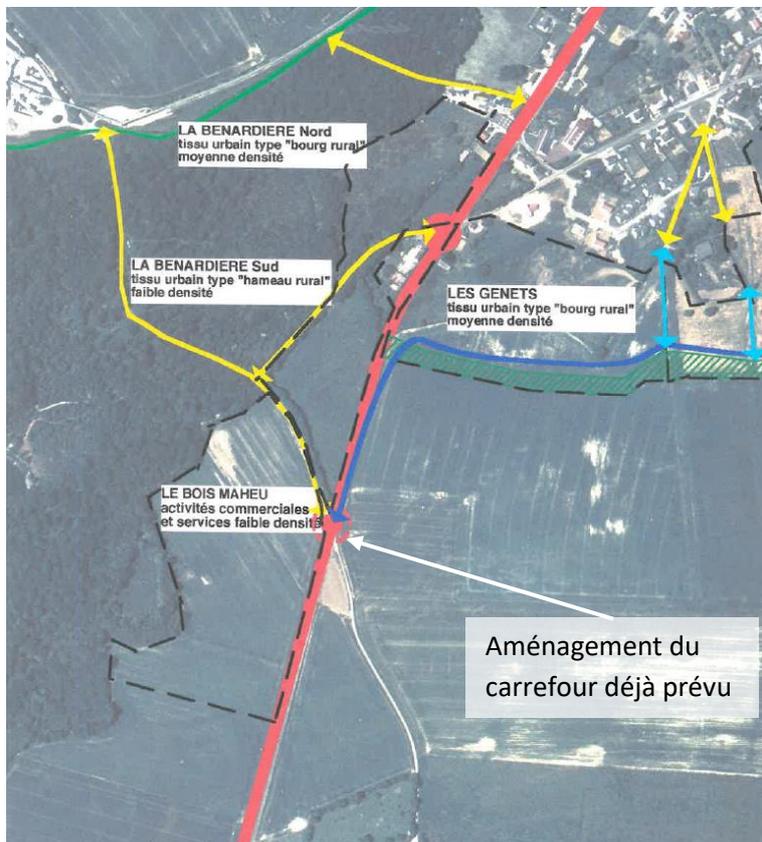
Orientations d'aménagement et d'urbanisme du PADD modifiées





Projet d'aménagement urbain du PADD approuvé en 2005

Projet d'aménagement urbain du PADD modifié



ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

— prévoir un règlement adapté fixant notamment les hauteurs, volumétrie, couleurs et matériaux.

2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES À URBANISER

21 PRINCIPES GÉNÉRAUX

~~Le Bois Maheu 1 / : la plaine /
accueil activités commerciales
(réserve foncière) / hameau rural /
faible densité~~

22 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

~~Le Bois Maheu : zone
d'urbanisation future à vocation de
commerces et services.~~

~~Il s'agit d'une réserve
d'urbanisation à moyen et long
terme, localisée en bordure de la
RN 138 en direction de Sées. Elle
jouxte le Bois Maheu et l'extrémité
Sud de la Bénardière. Cette réserve
foncière est destinée à
l'aménagement futur d'une zone
d'activité artisanale et de services.~~

~~Prescriptions particulières :~~

- ~~— un seul accès à la zone sur le
VC par le chemin communal
longeant le bois ;~~
- ~~— prévoir un front bâti en
bordure de la RN 138 ;~~
- ~~— localiser les aires de stockage
et les stationnements entre ce
front bâti et le bois ;~~
- ~~— prendre en compte la
servitude relative au ruisseau
traversant la zone ;~~
- ~~— éviter les bâtiments peu
esthétiques ;~~

ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

Le zonage proposé est NL.

Les parcelles cadastrées ZL47 à ZL 59 ; ZL 75 à ZL 78 ; ZL 81 et 82 ; ZL 84 ; ZL 93 ; ZL 95 et ZK 55 sont situées en zone N, correspondant aux « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »

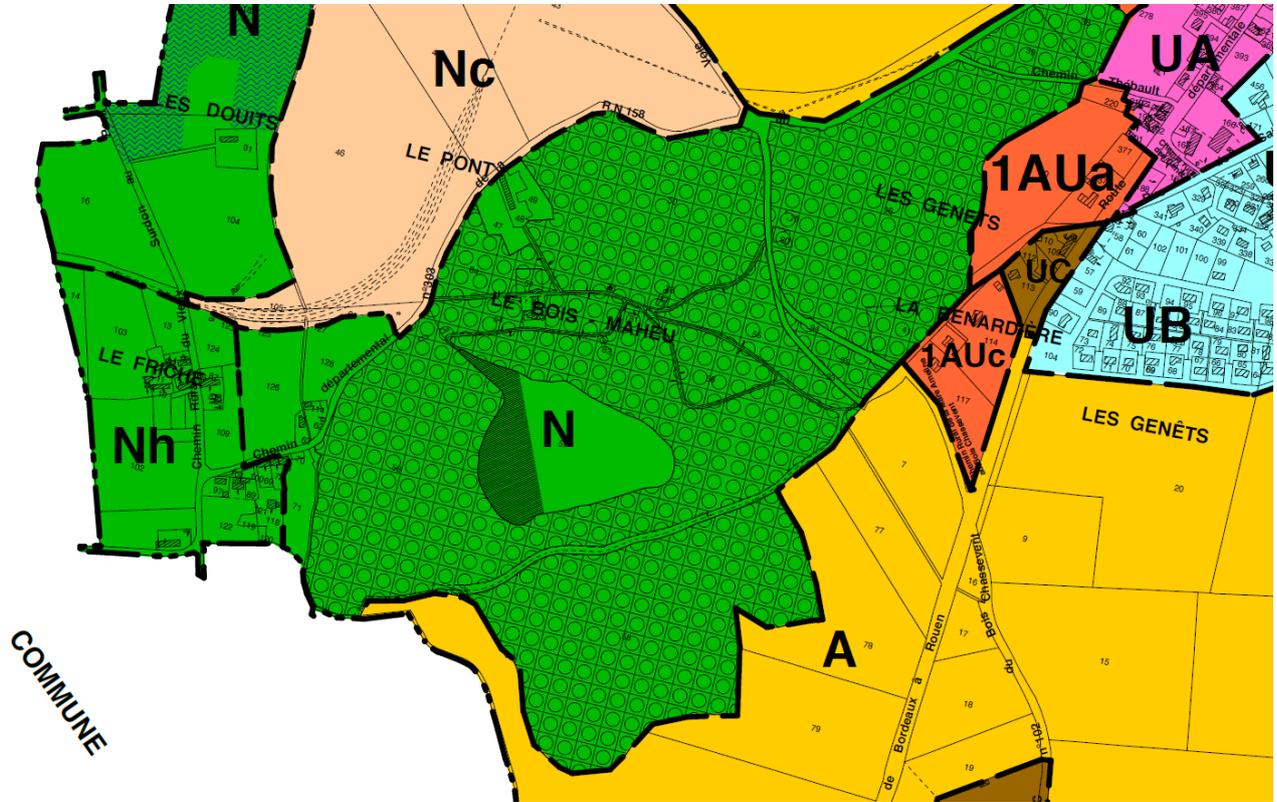
Par ailleurs, les parcelles cadastrées ZP14, ZP15 sont situées en zone A, correspondant aux « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Il est précisé dans les dispositions générales du règlement écrit qu'en zones naturelles et forestières, « *des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.* »

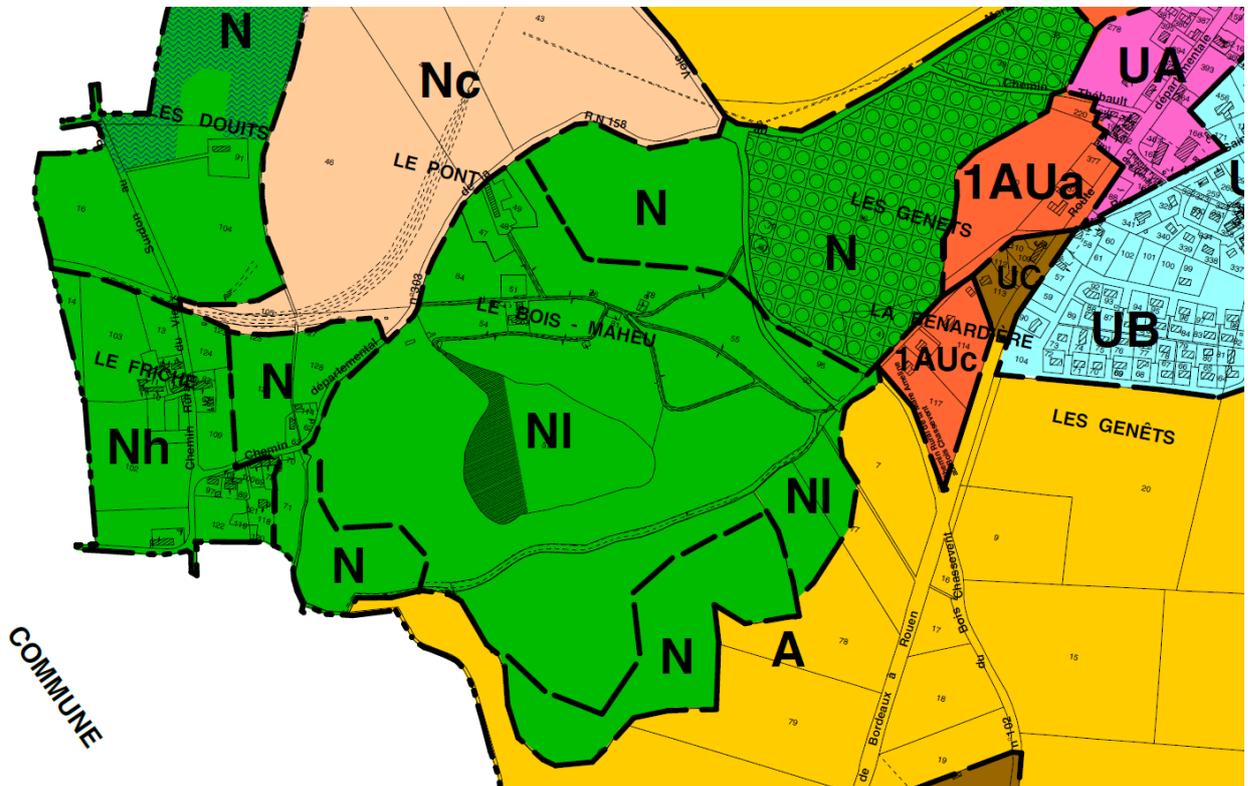
Pour permettre la réalisation du projet, un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) doit être créé sur ces parcelles, conformément à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

- Zone naturelle et forestière
- Espaces boisés classés à conserver

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ces évolutions viennent compléter le rapport de présentation du PLU approuvé en 2005.

2^{ème} PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

21 LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD ET LE ZONAGE

213 LES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

(...)

En matière de développement touristique et de loisirs, la collectivité souhaite permettre l'implantation d'activités de ce type sur le site de l'ancienne carrière « Les Douits » qui dispose de nombreux atouts pour l'accueil de telles activités.

La Municipalité s'est donc fixée deux objectifs :

- Dans un premier temps, l'extension de l'actuelle zone d'activités, qui ne permet plus aujourd'hui l'accueil d'activités nouvelles ni l'extension des établissements présents qui y sont déjà implantés ;
- ~~Dans un second temps, la création d'une nouvelle zone principalement destinée aux activités commerciales et de services, qui sera localisée à~~

~~proximité du futur échangeur entre l'A 88 et l'A 28 ;~~

- Dans un second temps, la création d'une zone spécifique sur le site de l'ancienne carrière « Les Douits » afin de développer l'activité touristique et de loisir sur le territoire.

(...)

214 L'ORGANISATION SPATIALE SOUHAITÉE

(...)

Deux secteurs sont proposés pour l'accueil d'activités :

- Un secteur situé entre le Bourg et le Vieux-Bourg, l'actuelle zone d'activité pouvant ainsi devenir le centre de gravité du futur développement urbain de la commune ;
- ~~Un secteur situé entre le Bourg et Le Bois-Chassevent, sachant que la proximité du Bois-Chassevent et le futur échangeur entre l'A 88 et l'A 28 est propice à l'implantation d'une zone à caractère commercial.~~
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée sur le site de l'ancienne carrière « Les Douits » afin de développer l'activité touristique et de loisir sur le territoire.

(...)

22 LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTÉES À L'UTILISATION DES SOLS

224 LA ZONE NATURELLE

(...)

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Nh et NI), à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

(...)

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (NI) a été défini sur le site de l'ancienne carrière « Les Douits » afin d'y accueillir des constructions destinées à accueillir des activités touristiques et de loisirs.

Au regard de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, le caractère exceptionnel de ce STECAL est fondé sur l'intérêt général du projet pour le territoire présenté dans le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Par ailleurs, il est rappelé que :

- le nombre et l'emprise des constructions sont très limités par rapport à l'emprise totale du STECAL. Le règlement de la zone NI prévoit que l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 4% de la surface totale du secteur NI ;

- le STECAL ne remet pas en cause le caractère forestier et paysager du site. Le règlement de la zone NI prévoit que la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 20 m à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ;
 - le règlement rend obligatoire le raccordement de toute construction au réseau d'électricité, d'eau potable, ...
- (...)

Évolution du tableau des surfaces

	surfaces approximatives ha		
zones urbaines	<i>Avant (modif. 4)</i>	<i>Après</i>	<i>Evolution</i>
zone UA	22,92	22,92	0,00
zone UB	15,71	15,71	0,00
zone UC	24,60	24,60	0,00
zone UZ	5,85	5,85	0,00
ensemble	69,08	69,08	0,00

	surfaces approximatives ha		
zones urbaines	<i>Avant (modif. 4)</i>	<i>Après</i>	<i>Evolution</i>
zone 1AUa	4,71	4,71	0,00
zone 1AUc	2,00	2,00	0,00
zone 1AUz	4,32	4,32	0,00
zone 2AUc	7,60	7,60	0,00
Zone 2AUzc	0,00	0,00	0,00
ensemble	18,63	18,63	0,00

	surfaces approximatives ha		
zone agricole	<i>Avant (modif. 4)</i>	<i>Après</i>	<i>Evolution</i>
zone A	608,38	606,88	-1,5

	surfaces approximatives ha		
zone naturelle et forestière	<i>Avant (modif. 4)</i>	<i>Après</i>	<i>Evolution</i>
zone N « naturelle »	299,19	272,59	- 26,6
zone Nc	133,52	133,52	0,00
zone Nh	32,20	32,20	0,00
zone NI	0,00	28,1	+ 28,1
ensemble	464,91	466,41	+ 1,5

Ensemble commune	1 161,00		
-------------------------	-----------------	--	--

Espaces boisés classés	65,10	31,76	- 33,34
------------------------	-------	-------	---------

ÉVOLUTION DU REGLEMENT ÉCRIT

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nc correspond à des parcelles où l'exploitation des carrières est autorisée, ainsi que les activités liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.

Les secteurs Nh correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de la loi SRU **destiné à accueillir des habitations, de l'artisanat, des commerces ou des bureaux.**

Le secteur Ni correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme.

Le secteur Nhn correspond au hameau Le Roche qui s'étend respectivement sur les communes de Chailloué et de Neuville-les-Sées.

Le secteur inondable comprend des terrains réputés inondables de la vallée du Don.

La zone naturelle et forestière est d'autre part concernée par l'existence de secteurs à débordement constaté de nappe phréatique.

Elle comprend également des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

Dans les couloirs de présomption de nuisances sonores repérés au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et installations de quelque destination que ce soit, exceptés les types d'occupation ou d'utilisation du sols mentionnés à l'article 2.

En secteur inondable, sont en outre interdits les constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation.

Dans les secteurs à débordement constaté de nappe ainsi que dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.¹

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ;
- les cheminements piétonniers ;
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

En secteur Nc sont autorisées l'exploitation des carrières et toutes les utilisations du sol liées à cette exploitation, telles que, notamment, les dépôts et stockage de matériaux, les constructions et installations classées ou non destinées à assurer le traitement et la transformation des matériaux (concassage, lavage, centrale à enrobé, centrale à béton...).

En secteur inondable, sont autorisés à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

- la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve que le seuil soit placé 50 cm au-dessus ~~du niveau des plus hautes eaux connues;~~ de la cote de référence de la crue centennale ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes, à condition de prendre en compte le risque d'inondation et les mesures nécessaires pour réduire ce risque (interdiction de sous-sol, surélévation du premier niveau de plancher etc...).

En secteur Nh, sont autorisés à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

¹ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

- les constructions à usage d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, sous forme ou non de lotissements, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes ;
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

En outre, en secteur NI, sont autorisés à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

- les constructions et aménagements (y compris souterrains) destinés à accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes ;
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'aux dispositifs de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En outre, en secteur NI, la gestion des eaux pluviales se réalise via un système de gestion intégrée par infiltration (fossés, noues, mares, ...). Les aires de stationnement sont conçues de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

IV – Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction, extension, annexe doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

En secteur Nhn, sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, extension, annexe doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

En secteur NI, toute construction, extension, annexe doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes devront être implantées à une distance de la construction principale inférieure ou égale à 30 m.

En secteur NI, non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bassins de piscine ne pourra excéder 100 m².

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie totale de la parcelle.

En secteur NI, l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 4% de la surface totale du secteur NI.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation, des extensions, et des annexes est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

Extensions

La hauteur des extensions ne pourra excéder un étage habitable supplémentaire, ni excéder 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

Si la hauteur de l'habitation existante excède 9m, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur celle du bâtiment principal.

Annexes

Les annexes devront être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale n'excédant pas celle de l'habitation principale.

En secteur NI, la hauteur totale des constructions, annexes et extensions comprises, ne doit pas excéder 20 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment leur modénature devra être préservée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de pente compris entre 35 et 55 degrés. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont ceux dont l'aspect, la forme, et la couleur sont similaires à l'ardoise et à la tuile.

Les autres constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Les matériaux de toiture et de bardage seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...).

Les clôtures nouvelles seront doublées ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales. Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m.

En outre, en secteur NI, ces quatre derniers points ne s'appliquent pas.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences ~~exclusivement locales~~. conformes au Code forestier.

En outre, en secteur NI, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, privilégiant des haies et bosquets exclusivement constitués d'essences conformes au Code forestier, dans l'objectif de renforcer la trame verte locale. Pour l'ensemble du secteur NI, les plantations sont exclusivement conformes au Code forestier.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Extensions

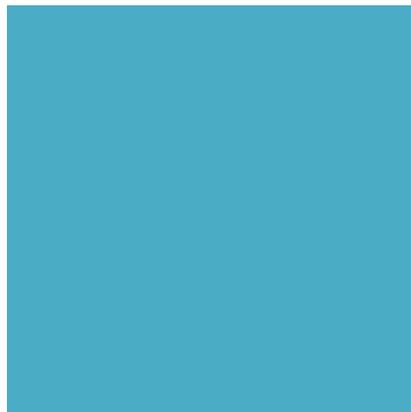
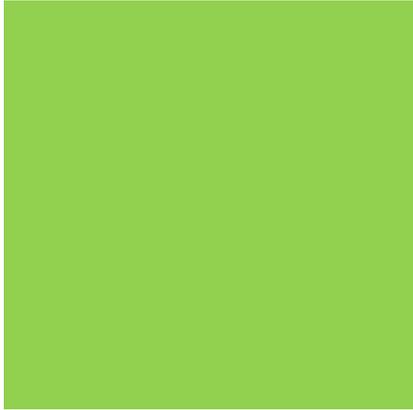
La surface de plancher des extensions ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher de la partie du bâtiment principal à usage d'habitation, ou 50 m², selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire.

Les surfaces seront calculées à partir de la taille de l'habitation à la date d'approbation du document d'urbanisme.

Annexes

La surface de plancher des nouvelles annexes construites après l'approbation du document d'urbanisme ne pourra pas excéder 50 m², à l'exception des abris pour animaux et des bassins de piscine.

En secteur NI, non réglementé.



PARTIE 3 / L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

INTRODUCTION / 48

**INCIDENCES ET MESURES POUR LES ÉVITER,
RÉDUIRE OU COMPENSER / 49**

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000 / 65

**COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-
COMMUNAUX / 66**

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 69

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE / 70

INTRODUCTION

Au titre de l'article R.104-9 du Code de l'urbanisme, les PLU, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : (...)

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

La présente procédure a pour effet de changer les orientations définies par le PADD et de réduire un espace boisé classé et une zone agricole. Elle doit par conséquent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, ce chapitre :

1° Décrit l'articulation du plan avec les documents supra-communaux avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones

revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Les éléments présentés ci-après viendront par conséquent compléter le rapport de présentation du PLU.

Le projet a fait l'objet d'une réflexion poussée en amont afin de préserver au maximum le caractère naturel du site, ce qui est dans l'intérêt du parc d'immersion. En effet, un site trop « dénaturé » ferait perdre tout intérêt à l'originalité du projet.

Un certain nombre d'incidences sur l'environnement a toutefois été relevé. Elles sont présentées ici par thématique. Pour chaque incidence, des mesures visant à les éviter, réduire ou compenser ont été envisagées.

La présente évaluation environnementale s'est fortement appuyée sur l'étude faune-flore et l'étude d'impact environnemental du projet. Bien que certaines mesures ne relèvent pas du PLU mais du projet, elles ont été présentées par soucis de cohérence avec ces études et de compréhension générale de la démarche d'évaluation environnementale.

La présente partie ne relate toutefois pas des incidences temporaires et des mesures compensatoires liées au chantier qui sont présentées de manière détaillée dans l'étude d'impact environnemental.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER

EFFETS CUMULÉS SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS SUCCESSIVES DU PLU

Incidences

La commune de Chailloué dispose d'un PLU approuvé en août 2005 qui a fait ensuite l'objet de 4 modifications et de 3 révisions allégées. Dans le tableau d'évolution des surfaces ci-après, l'évolution globale du zonage a été globalement équilibrée avec un recul de 7,23 hectares des zones U et AU au profit notamment de la zone agricole qui augmente de 4,53 hectares. Ce bilan est notamment dû à la suppression de la zone 2AUzc (6,73 ha) initialement prévue pour l'implantation d'une zone d'activité sur les parcelles ZP14 et ZP15.

Toutefois, on peut noter l'augmentation de la zone Nc dédiée à la carrière de Chailloué sur une superficie de 3,2 hectares et la réduction significative en 2 temps des EBC.

En outre, l'ouverture « réelle » à l'urbanisation de la zone NI ne représente que 1,1 hectare (4% de 28,1 hectares).

Bien que ces évolutions aient été globalement équilibrées en termes d'impact environnemental et agricole, le PLU atteint ses limites en termes de « durée de vie », au regard des nombreuses évolutions législatives intervenues depuis 2005 en matière d'urbanisme et de protection environnementale.

Mesures

Mesure d'évitement

→ Cette mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet devrait être la dernière modification du PLU en vigueur puisqu'un PLU intercommunal est en cours d'élaboration sur la Communauté de communes des Sources de l'Orne. Une

Procédures	Date	Objets des modifications
Modification n°1	08.09.2008	Plusieurs objets dont : Mise à jour des orientations d'aménagement Modification du règlement écrit
Modification n°2	23.03.2009	Classement d'une zone 2AUc en zone UA sur 1 ha aux « Parcs »
Modification n°3	23.02.2011	Classement d'une zone UZ en UA sur 4500m ² à « La Maison Jorry »
Révision allégée n°1	13.04.2017	Extension de la ZA de Louvigny sur 3000m ²
Révision allégée n°2	13.04.2017	Déclassement d'EBC à Sainte-Honorine et au bois Maheu sur 8,71 ha Extension de la zone UA à Sainte-Honorine sur 7000m ²
Révision allégée n°3	13.04.2017	Classement de parcelles N (1 ha) et A (2,2 ha) en Nc
Modification n°4	13.04.2017	Plusieurs objets dont : Reclassement de la zone 2AUzc du bois Maheu de 6,73 ha en zone A Classement d'une zone UA en zone A à La Louvignière de 1,5 ha Classement d'une zone 1AUa aménagée en zone UB de 7,5 ha
Déclaration de projet	2021	Création d'un STECAL NI de 28,1 ha dont 1,1 ha réellement constructible (EAS / 4%) Réduction de 1,5 de la zone A

révision complète du document est nécessaire au regard des zones à urbaniser toujours surdimensionnées, qu'elles soient à destination d'habitations ou de zones d'activités ou encore de zones constructibles en zones rurales très généreuses. Tous ces éléments sont actuellement en cours de réflexion dans

l'élaboration du PLUi. On peut toutefois affirmer aujourd'hui que les zones à urbaniser et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation habitat en secteur rural seront fortement réduits.

Évolution du tableau des surfaces entre le PLU approuvé en 2005 et suite à la déclaration de projet

	surfaces approximatives ha		
zones urbaines	<i>Avant (version 2005)</i>	<i>Après</i>	<i>Evolution</i>
zone UA	22,27	22,92	+ 0,65
zone UB	8,21	15,71	+ 7,5
zone UC	24,6	24,60	0,00
zone UZ	6,0	5,85	- 0,15
ensemble	61,08	69,08	+ 8,00

	surfaces approximatives ha		
zones urbaines	<i>Avant (version 2005)</i>	<i>Après</i>	<i>Evolution</i>
zone 1AUa	12,21	4,71	- 7,5
zone 1AUc	2,00	2,00	0,00
zone 1AUz	4,32	4,32	0,00
zone 2AUc	8,60	7,60	- 1,0
Zone 2AUzc	6,73	0,00	- 6,73
ensemble	33,86	18,63	- 15,23

	surfaces approximatives ha		
zone agricole	<i>Avant (version 2005)</i>	<i>Après</i>	<i>Evolution</i>
zone A	602,35	606,88	+ 4,53

	surfaces approximatives ha		
zone naturelle et forestière	<i>Avant (version 2005)</i>	<i>Après</i>	<i>Evolution</i>
zone N « naturelle »	301,19	272,59	- 28,6
zone Nc	130,32	133,52	+ 3,2
zone Nh	32,20	32,20	0,00
zone NI	0,00	28,1	+ 28,1
ensemble	464,91	466,41	+ 2,7

Ensemble commune	1 161,00		
-------------------------	-----------------	--	--

Espaces boisés classés	73,81	31,76	- 42,05
------------------------	-------	-------	---------

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Incidences

Le site constitue un élément de la matrice verte et bleue de la région. On constate qu'il se situe dans un secteur clos par des éléments fragmentant majeurs, l'A28 et l'A88 ainsi que la RD 438 et la voie ferrée reliant Granville, Paris, Caen et Tours en passant par Alençon. On remarque également que le site est à environ 1,5km au Sud du corridor de la vallée du Don.

Lorsque l'on compare le zonage du PLU avant et après sa modification, on remarque que l'évolution ne remet pas en cause la trame verte du PLU.

À ces échelles, on peut donc considérer que le projet ne modifie pas la trame verte et bleue existante puisqu'il ne remet pas en cause le caractère forestier du site ni le plan d'eau, il protège les zones humides et s'appuie sur les infrastructures existantes.

Parallèlement au développement du parc d'immersion, l'objectif est de poursuivre l'exploitation sylvicole du bois dans une démarche dite en « futaie jardinée ». La trame Espace boisé classé (EBC) a donc été supprimée. Ce régime de protection n'étant plus compatible avec l'usage futur du site.

Mesures

Mesure d'évitement

→ Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme (sous-zonage NI) a été délimité spécifiquement pour le site de projet afin de ne pas impacter les autres zones naturelles du PLU et d'encadrer les possibilités de construction par le règlement écrit (article N9). L'ouverture « réelle » à l'urbanisation de la zone NI autorisée est de 4% des 28,1 hectares, soit seulement 1,1 hectare.

TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

-  Réservoir de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux
-  Réservoir de biodiversité de cours d'eau
-  Corridor écologique de cours d'eau

Matrice bleue

Mosaïque de milieux humides plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux humides

Corridors



Matrice verte

Mosaïque paysagère composée de bois, haies et prairies permanentes plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux boisés et ouverts

Secteurs à biodiversité de plaine



Corridors à efficacité croissante



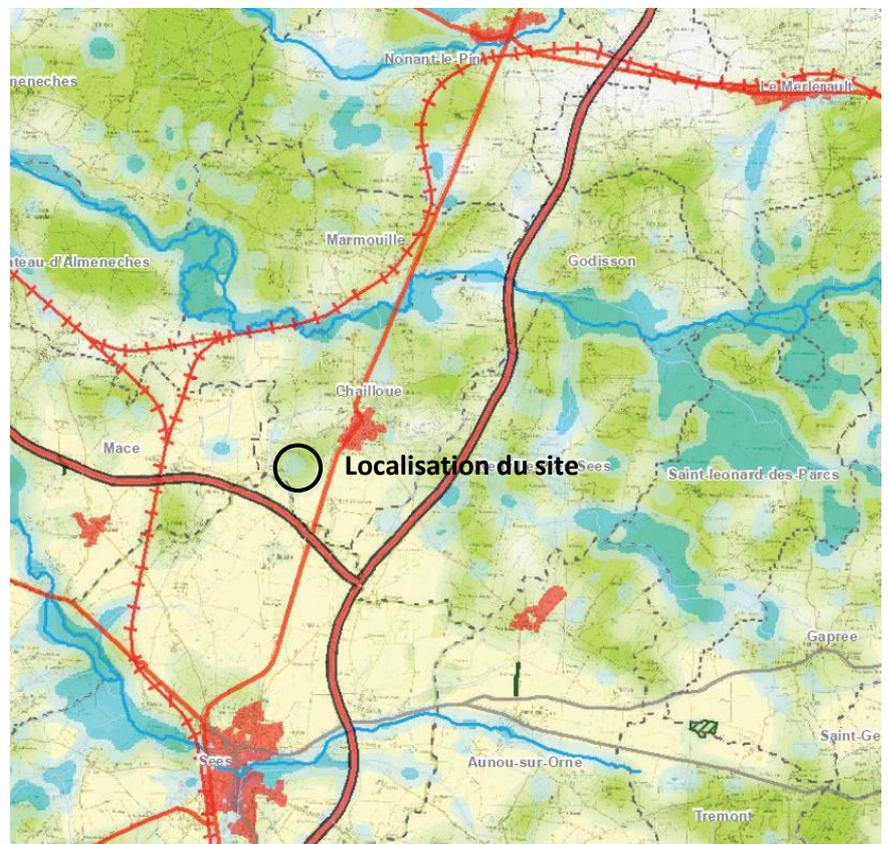
Corridors fonctionnels



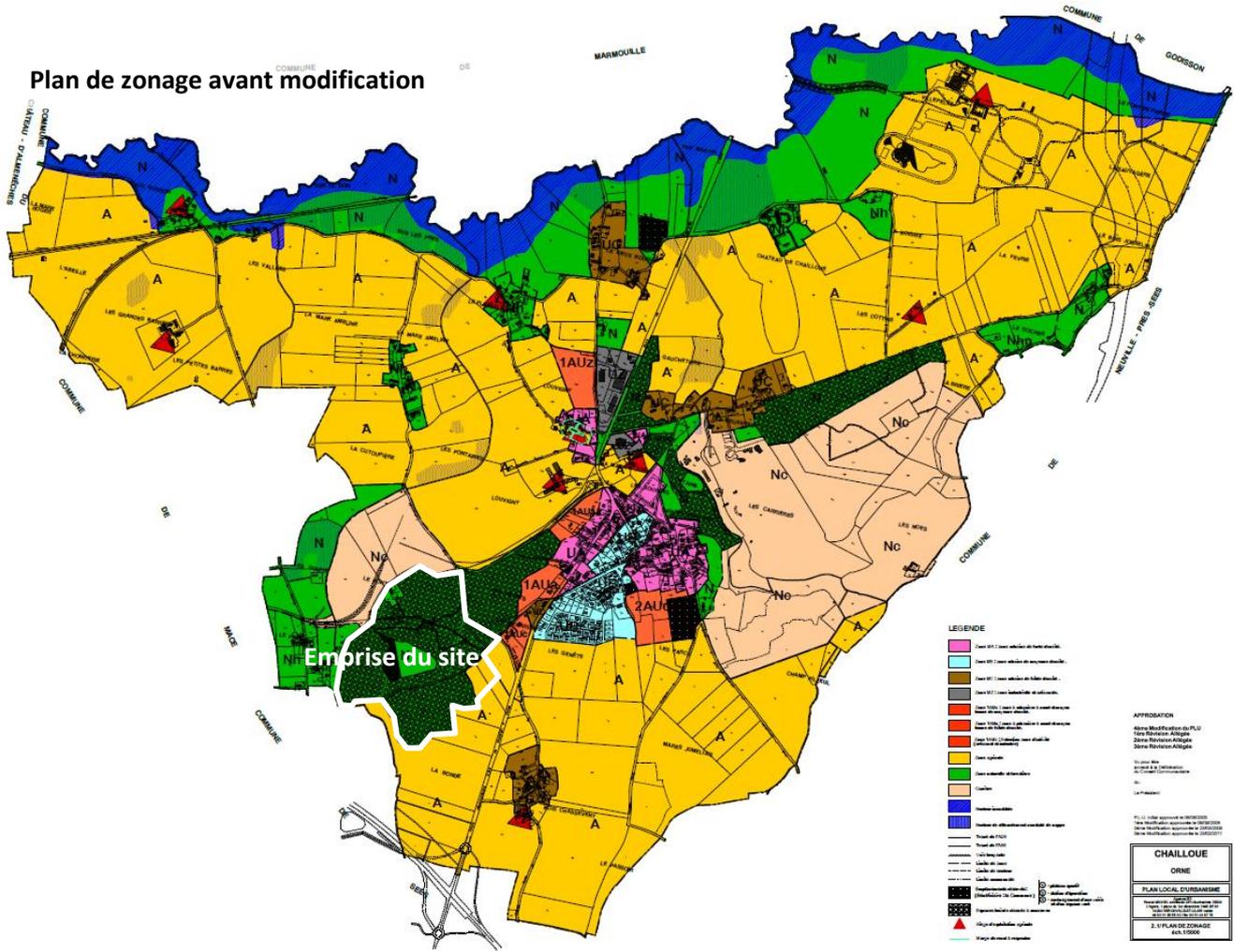
ELÉMENTS FRAGMENTANTS

-  Principales zones bâties (supérieures à 10 ha)
-  Principaux points de conflits cours d'eau
- Infrastructures linéaires :
 -  Autoroutes
 -  Voies à trafic supérieur à 4000 véhicules/jour
 -  Voies à trafic inférieur à 4000 véhicules/jour
 -  Voies ferrées

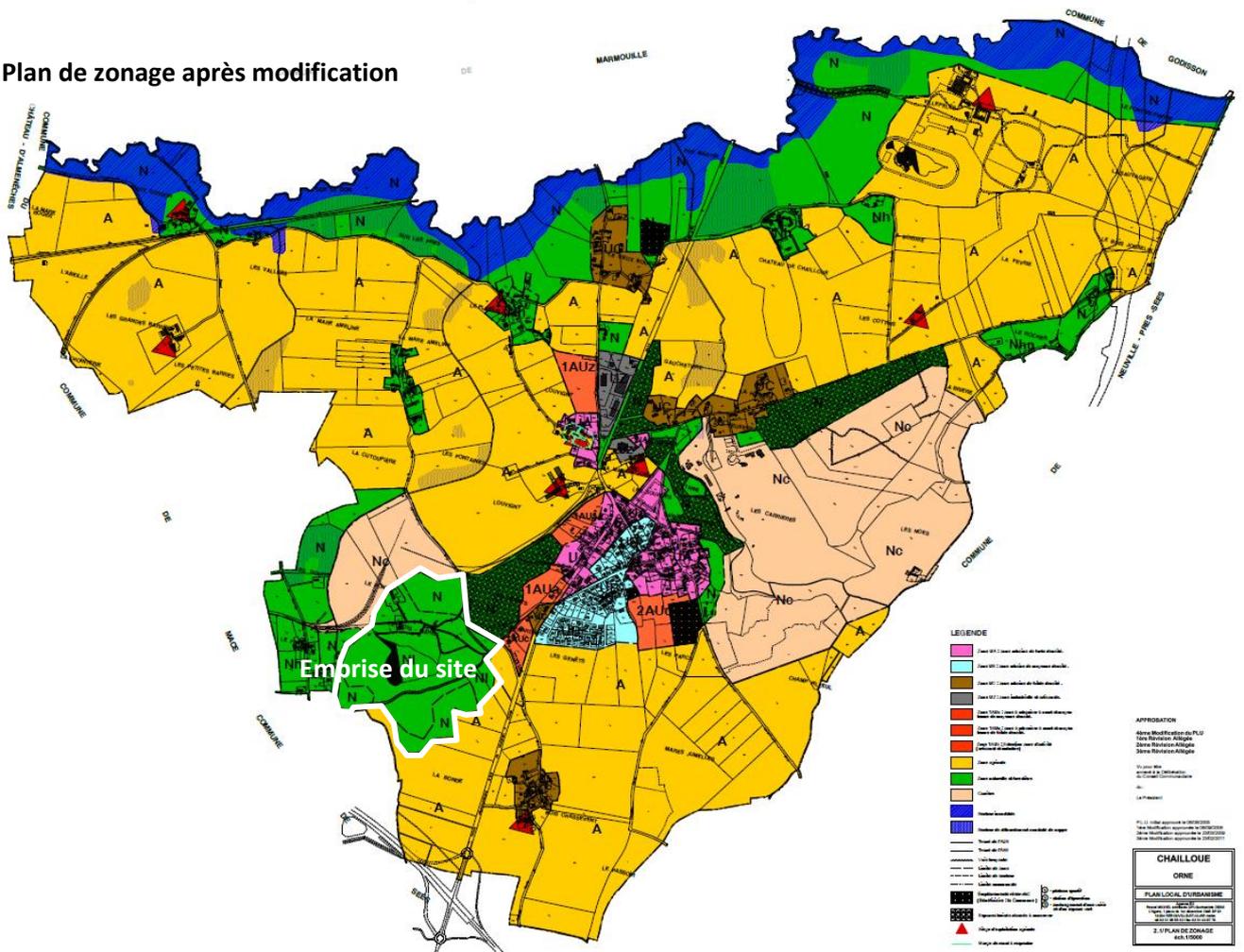
Trame verte et bleue / Extrait de l'atlas du SRCE Basse-Normandie



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



Mesure de réduction

→ Le caractère forestier du site n'est pas remis en cause, puisque seulement 2,52 hectares sur les 31 hectares que comptent le bois existant vont être défrichés pour accueillir les constructions et aménagements, soit 8% de la surface boisée (voir plan ci-après). Des compensations sont toutefois à prévoir.

Mesure de compensation

→ Plantation d'un boisement compensatoire au lieu-dit « Le Château » à Neuville près Sées (commune déléguée de Chailloué) pour une durée minimale de 30 ans. Le site compensatoire est situé à

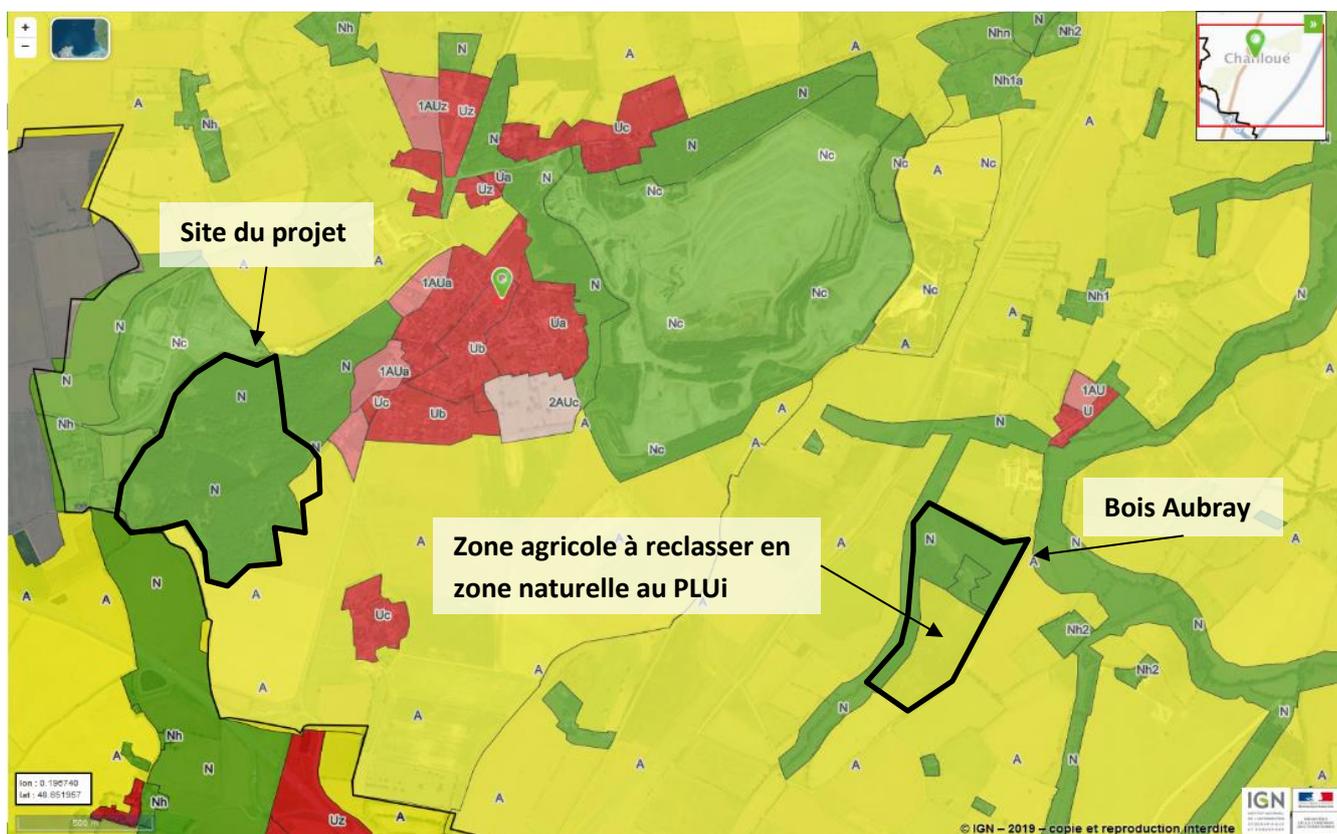
environ 2,2 km du bois Maheu à l'Est de l'A28. 8,85 hectares seront plantés (voir plan ci-dessous). Le coefficient multiplicateur sera donc d'environ 3. Un partenariat avec le propriétaire, Monsieur Escribano est à l'étude.

Ce site est actuellement classé en partie en zone agricole (environ 8,8 hectares) dans le PLU de Neuville près Sées alors qu'il n'est plus exploité (voir plan ci-dessous). Il devra être classé en totalité en zone N dans le PLU intercommunal.

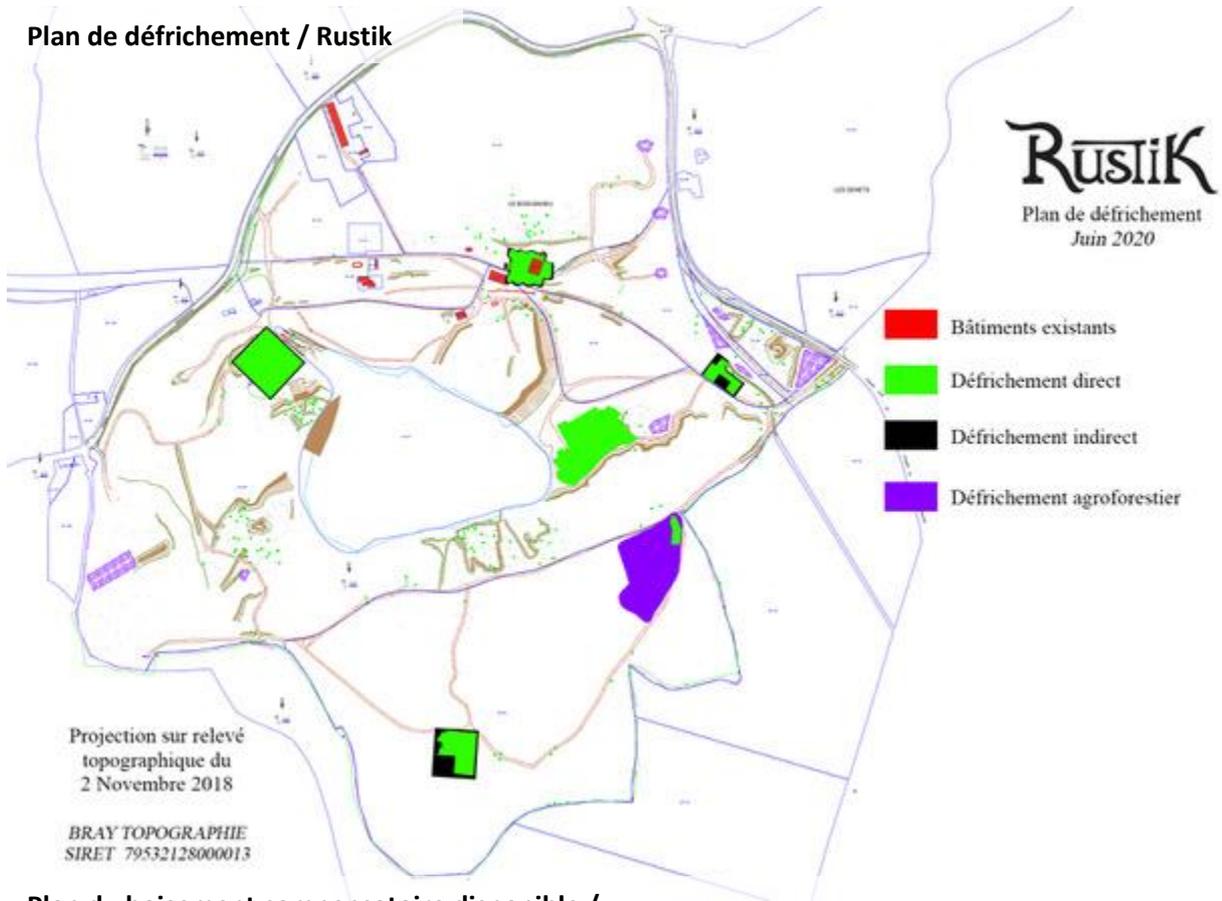
→ Renforcement de la trame verte locale, notamment sur les parcelles ZP14 et ZP15 par l'implantation de haies et de

bosquets (article N13) (voir plan page 56).

Plans de zonage de Chailloué et Neuville-près-Sées / Géoportail de l'urbanisme



Plan de défrichement / Rustik



**Plan du boisement compensatoire disponible /
Extrait du diagnostic écologique du bois Aubray de Peter Stallegger**



L'AGRICULTURE

Incidences

Au regard de l'ampleur du projet et de son emprise, le niveau de changement d'usage des sols, et notamment l'impact sur l'agriculture est relativement limité.

Seules les parcelles ZP 14 et ZP 15 feront l'objet d'un changement d'usage sur une superficie d'environ 1,5 hectares. Ces parcelles sont la propriété de la famille Le Roy.

La transformation de ces parcelles en aire de stationnement ne viendra pas fragmenter les importantes emprises agricoles situées à proximité.

Au regard des 18,63 hectares de zones à urbaniser du PLU en vigueur (1AUa, 1AUc, 1AUz et 2AUc – voir tableau des surfaces page 37), délimitées quasi exclusivement sur des espaces agricole, l'impact du projet sur la surface utile agricole de la commune reste très limité.

De même, au regard de l'ancien projet de développement d'une zone d'activités inscrit dans le PADD du PLU approuvé en 2005 (voir pages 31 et 32), le nouveau zonage semble très modéré.

Le première siège d'exploitation se situe à plus de 400 mètres au sud-est du site dans le hameau du Bois Chassevent.

Mesures

Mesure d'évitement

→ Une première version de la modification du zonage proposait de classer 5,7 hectares d'emprise agricole en zone NI, (parcelles ZP14 et ZP15) dont environ 4,3 hectares étaient prévus pour la mise en pâture pour les animaux du parc. Ce classement était prévu pour permettre notamment l'aménagement d'un espace de traitement des eaux pluviales que ne permettait pas le règlement de la zone agricole du PLU. L'emprise agricole impactée a été jugée trop importante. Le projet a donc été revu et les 4,3 hectares ont été maintenus en zone agricole (voir évolution du projet et du plan de zonage ci-après).

→ De même, plusieurs hypothèses d'accès principal au site ont été étudiées (voir plans ci-après). L'hypothèse 3 prévoyait un accès parallèle à la RD438 qui traversait ensuite l'emprise agricole de la parcelle ZP14. Ce scénario impactait directement plus d'1 hectare de surface agricole et coupait en deux la grande emprise agricole des parcelles ZP12, 13, 14 et 15. Là aussi, l'impact agricole a été jugé trop important. Les hypothèses 1 et 2 ont donc été retenues. Pour ces dernières, un élargissement de la voie

communale menant à l'entrée du site sera tout de même à prévoir avec une légère emprise sur la parcelle ZP15.

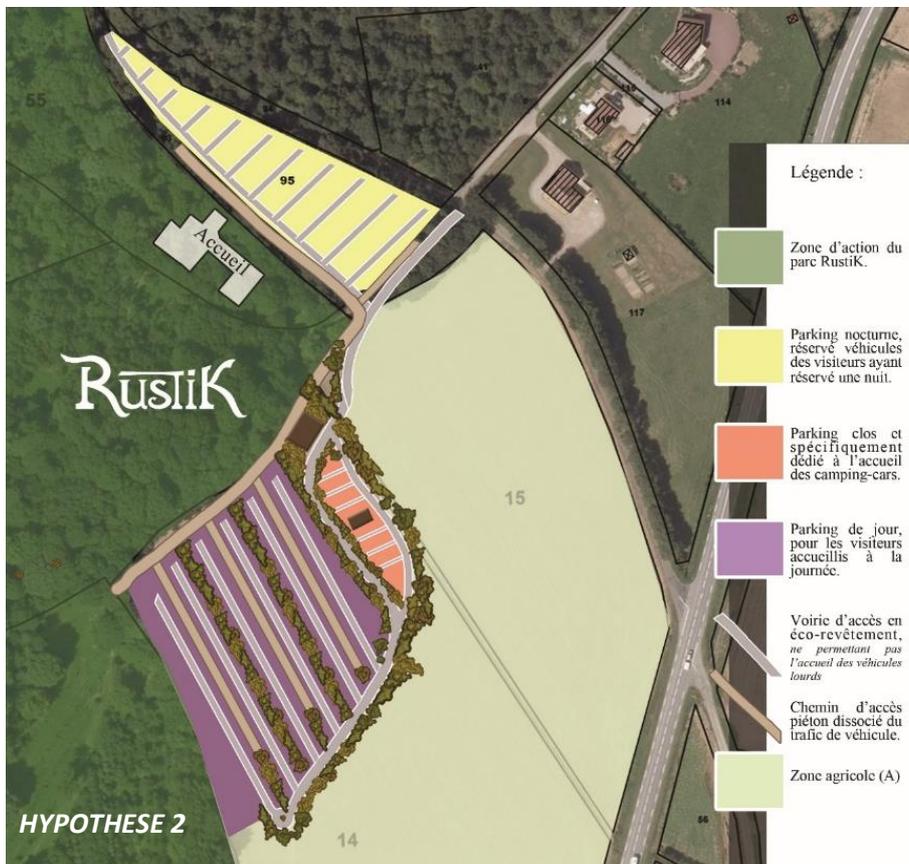
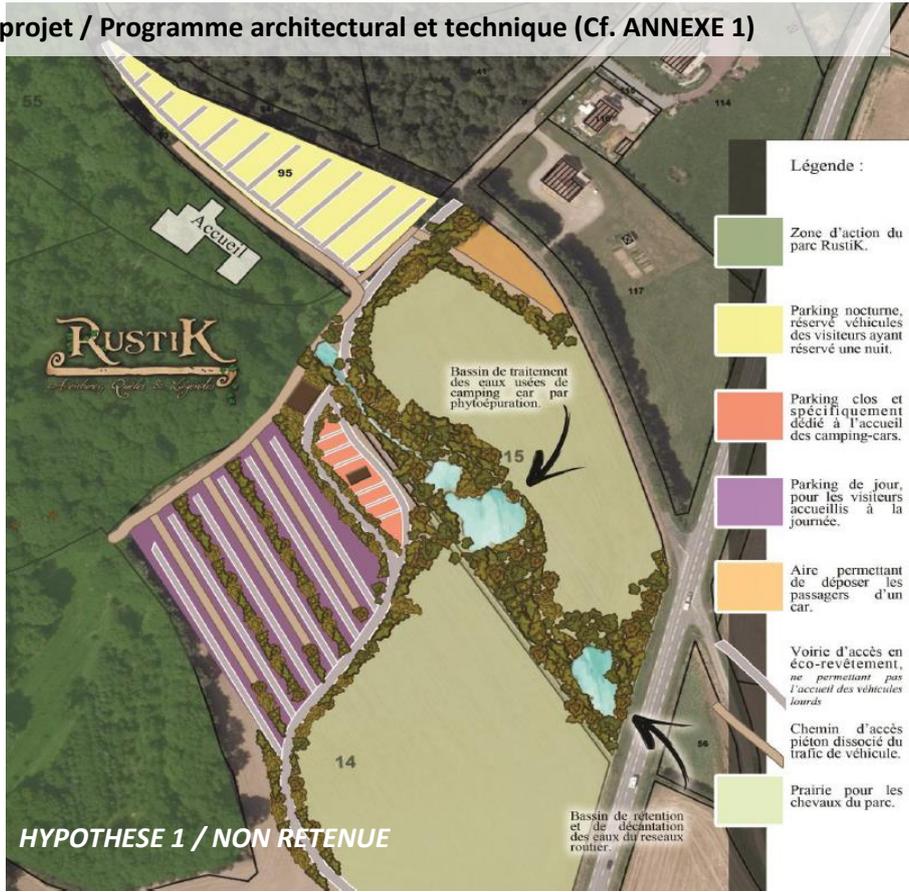
Mesure de réduction

→ Aménagement réversible des aires de stationnement.

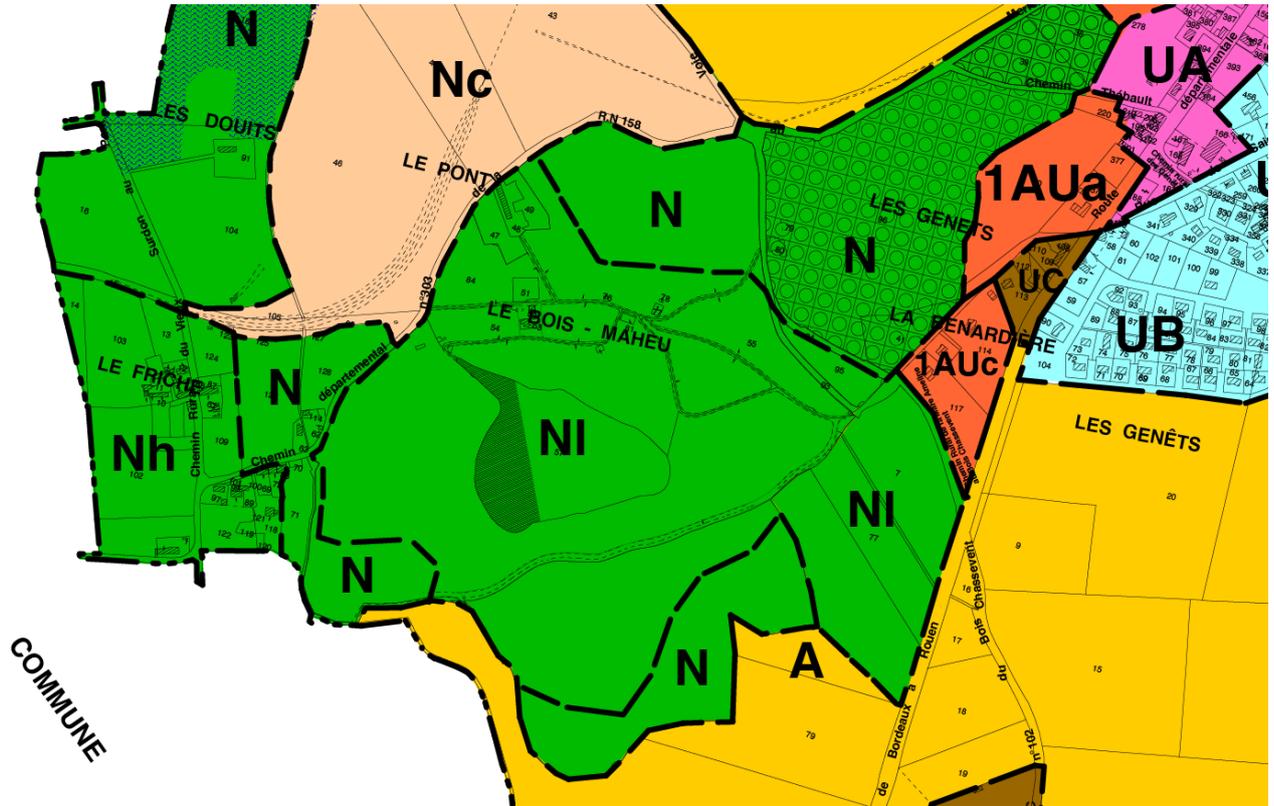
Mesure de compensation

→ Accord oral avec la famille Le Roy sous réserve de compenser la perte du 1,5 hectare de surfaces agricoles par l'équivalent dans un périmètre acceptable.

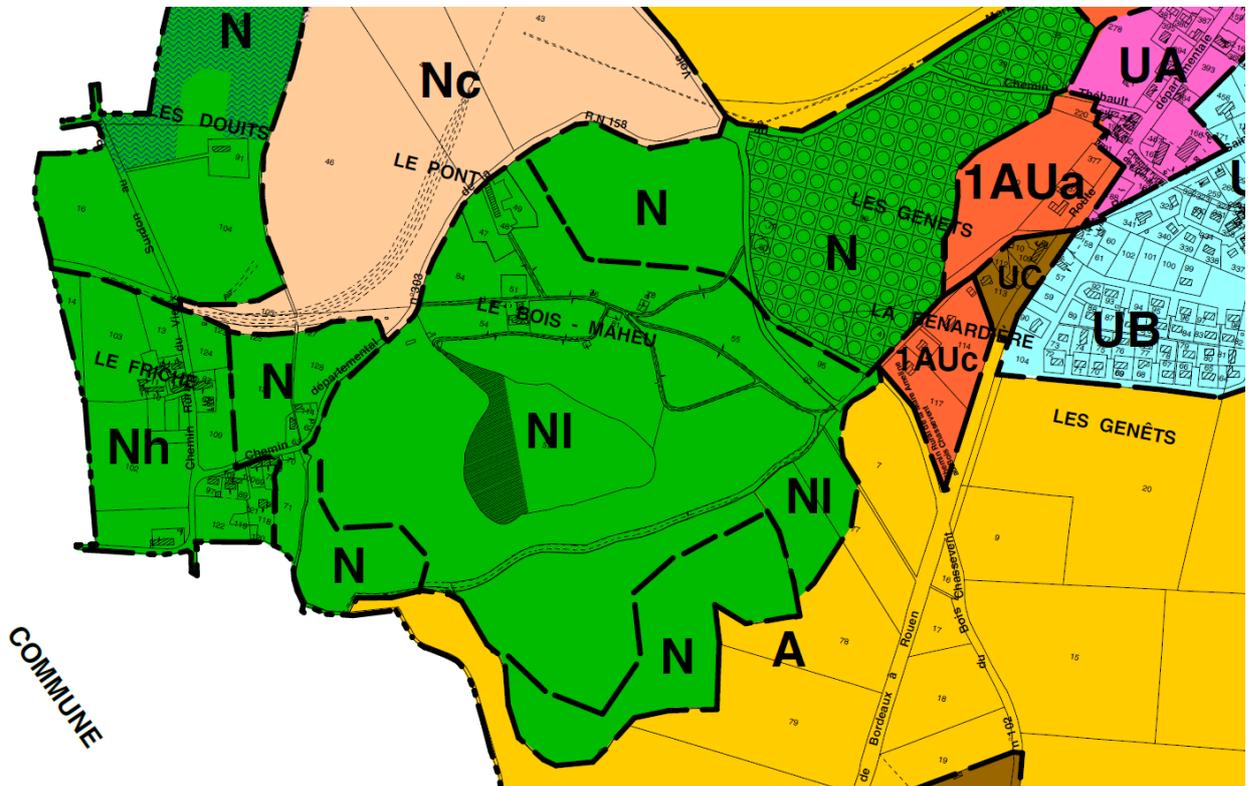
Évolution du projet / Programme architectural et technique (Cf. ANNEXE 1)



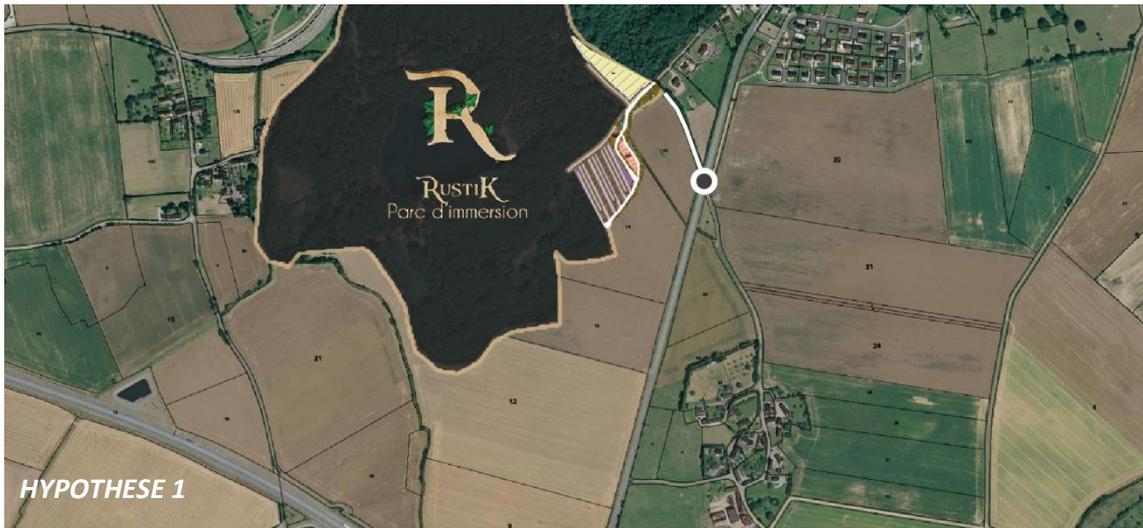
Premier zonage proposé / 5,7 hectares de zones agricoles classées en NI



Zonage final / Seulement 1,5 hectare de zones agricoles classées en NI



Hypothèses d'accès principal au site / Programme architectural et technique (Cf. ANNEXE 1)



LA FAUNE ET LA FLORE

Incidences

L'analyse de l'impact du projet sur la faune et la flore est présentée ainsi dans l'étude faune-flore :

« Nous constatons que le projet n'occupe pas la totalité des 35 ha de la zone d'étude, mais surtout des sites à proximité du plan d'eau et les anciens bâtiments de la carrière. Les parties boisées au sud et au nord ne seront pas touchées, sauvegardant ainsi leur fonction écologique et paysagère de ceinture boisée. Les milieux naturels impactés sont essentiellement les bois feuillus et des friches herbacées, mais aussi potentiellement des secteurs de lande sèche (en partie en cours de boisement spontané ou plantée en pins).

Dans la mesure où la majorité des boisements seront maintenus en l'état, l'impact sur les oiseaux et les chiroptères est relativement modeste par rapport, par exemple, à une reprise de l'activité de carrière. Cependant, le défrichement d'une surface cumulée de 2,5 ha, la plus forte fréquentation humaine des visiteurs, les déplacements des fournisseurs et salariés, tout cela aura des incidences sur les oiseaux, mammifères, reptiles et amphibiens qui vivaient ces dernières décennies dans un secteur de grande quiétude. »

Mesures

Pour pallier ces incidences, l'étude faune-flore hiérarchise les principaux enjeux biologiques sur l'ensemble du site et propose une série de mesures visant à supprimer, réduire et compenser ces incidences. L'étude d'impact environnemental propose également certaines mesures.

Mesures d'évitement

- ➔ Défrichement de seulement 2,52 hectares sur les 31 hectares que compte le bois existant.
- ➔ Protection via une zone N, qui permet uniquement des aménagements légers (article N2) :
 - d'une majorité des trois secteurs de quiétude identifiés par l'étude Stallegger.

- des zones humides identifiées par l'étude Stallegger.
- du site Natura 2000 qui longe la partie Ouest du site.

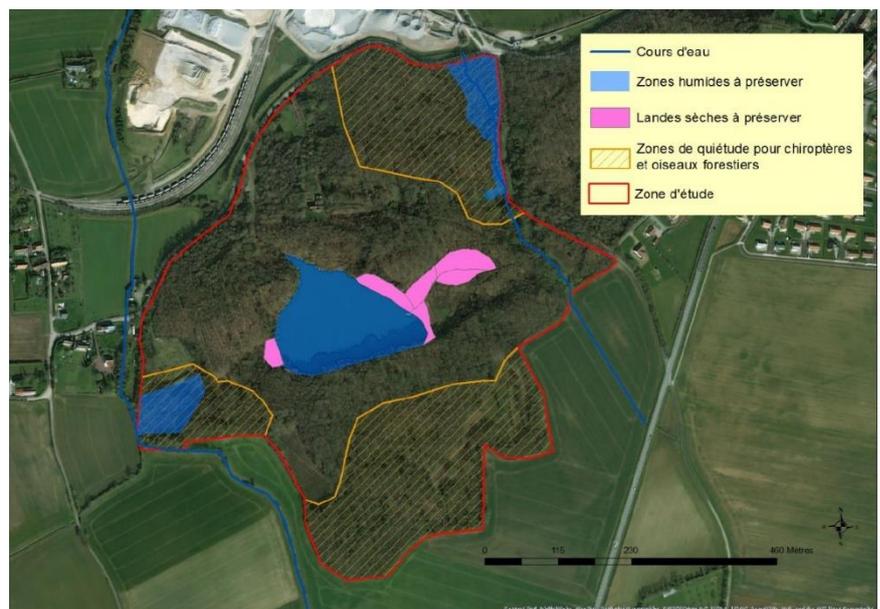
➔ Hypothèse 3 d'accès principal au site non retenue pour son impact sur la zone Natura 2000.

➔ Adhésion à la charte environnement par l'ensemble des visiteurs et communication sur la sensibilité du site.

Mesures de réduction

- ➔ Utilisation de plantes conformes au Code forestier pour les nouvelles plantations (article N13).
- ➔ Gestion différenciée des espaces (coupe d'arbres, tonte ponctuelle, absence de

Carte de synthèse des enjeux / Étude Stallegger



traitement par herbicides ou pesticides, ...).

- Limitation de l'accès à la mare aux seuls groupes guidés.
- Accès limité à 10 hectares pour le public entre octobre et mars.

Mesures de compensation

- Plantation d'un boisement compensatoire au lieu-dit « Le Château » à Neuville-près-Sées (voir ci-avant).
- Creusement de nouvelles mares forestières dans chaque zone de quiétude.

Des mesures spécifiques à certains groupes biologiques ont également été définies dans l'étude faune-flore, notamment pour les chiroptères qui est une espèce à fort enjeu local.

Mesures d'évitement

- Modification du tracé d'un chemin pour agrandir une zone de quiétude.
- Non destruction des arbres à enjeux majeurs.
- Conservation de zones de chasse.
- Interdiction de l'éclairage des installations.

Mesures de réduction

- Abatage des arbres lors de périodes adéquates.

→ Précaution pour les bâtiments à démolir.

- Réalisation des travaux en période favorable.

Mesures de compensation

- Création de gîtes favorables dans les nouveaux bâtiments.

LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

LE PAYSAGE

Incidences

Le parc d'immersion aura un impact très limité sur le paysage puisque l'ensemble boisé sera préservé et que les constructions seront implantées à l'intérieur du massif.

L'implantation d'aires de stationnement sur les parcelles ZP14 et ZP15 à l'est du site va toutefois modifier en partie l'entrée sud du bourg.

Mesures

Mesures de réduction

- Hauteur des constructions limitée à 20m (article N10)
- Règles sur l'aspect extérieur des constructions visant à leur bonne intégration dans l'environnement (article N11).
- Implantation des aires de stationnement à l'intérieur du massif pour le parking 1

(parcelle ZL95) et sur le flan du massif boisé pour le parking 2 (parcelle ZP14), ce qui limitera leur perception depuis la RD438.

- Création de haies et de bosquets qui se déploieront sur le pourtour des aires de stationnement (article N13).

LE PATRIMOINE

Incidences

L'absence d'enjeu patrimonial spécifique sur le site induit un impact nul.

Mesures d'évitement

- Information du pétitionnaire sur les éventuelles découvertes archéologiques (article 6 des dispositions générales).

LES DÉPLACEMENTS

Trois autres sites ont été étudiés pour l'implantation du parc à La Bellière, à Tanville et le Cercueil, ainsi qu'à La Lande de Goult. Ces sites ont été écartés pour des questions foncières, de taille de terrain ou encore de difficulté d'accès.

Le bois Maheu, par sa localisation à proximité immédiate des échangeurs de l'A28 et de l'A88 et des gares de Surdon et de Sées constitue l'emplacement adéquat pour une gestion facilitée des futurs flux de déplacement.

Incidences

Le nombre de visiteurs dans le site étant limité à 1500 personnes maximum sur une journée, un système de pré-réservation obligatoire permettra d'éviter que les personnes ne se déplacent sur site sans être assurée de pouvoir rentrer. Cela permettra de limiter la circulation automobile à son strict minimum (500 véhicules sur site maximum. Une moyenne de 3 personnes par véhicule a été prise en compte) et de limiter par la même occasion la gêne vis-à-vis des riverains.

La fréquentation du parc devrait toutefois augmenter de manière non négligeable le niveau de circulation sur la RD 438 entre l'échangeur et l'entrée du parc.

L'impact sur le niveau de circulation sur l'A28 et l'A88 devrait quant à lui être limité compte tenu des flux existants sur ces axes.

Mesures

Mesures d'évitement

- ➔ Gestion de l'entrée des visiteurs en amont du bourg de Chailloué au niveau du carrefour de la route communale menant au hameau du Bois Chassevent.
- ➔ Règles concernant les accès et le stationnement (articles N3 et N12).
- ➔ Encouragement au covoiturage lors de la pré-réservation.

Mesures de réduction

- ➔ 3 hypothèses d'aménagement du carrefour ont été étudiées (voir page 58). La première vise à l'aménagement d'un rond-point à la place du carrefour existant. La deuxième vise à l'aménagement d'un tourne-à-gauche au même carrefour. Une troisième hypothèse a été écartée (voir ci-avant). L'hypothèse 1 serait toutefois à privilégier car elle permettrait une meilleure sécurisation et le marquage de l'entrée du

bourg. L'aménagement de ce carrefour était déjà envisagé dans le PLU de 2005 (voir plan page 32).

- ➔ Priorité aux déplacements « doux » sur le site.

Analyse comparative des 3 hypothèses d'accès			
	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Avantages	Sécurisation et marquage de l'entrée du bourg	Coût moins important	Mise en scène de l'arrivée dans le parc
	Sécurisation de l'accès vers le hameau du Bois Chassevent		Évite les nuisances pour les riverains
Inconvénients	Nuisances pour les riverains	Nuisances pour les riverains	Impact agricole important
	Coût		Impact du site Natura 2000 important
			Coût

LA GESTION DE L'EAU ET LES SOLS

LES EAUX USÉES

Incidences

Trois bâtiments (Le sanctuaire, l'auberge et le village) seront connectés à la station d'épuration communale. Pour les autres bâtiments, un dispositif d'assainissement autonome sera créé par bâtiment ou groupe de bâtiments (voir détail dans l'étude d'impact environnemental).

Mesures

Mesures d'évitement

- Interdiction des rejets d'eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau (article N4).

LES EAUX PLUVIALES

Incidences

L'ensemble de l'assainissement des eaux pluviales se fera par infiltration à partir d'ouvrages existants (fossés, noues, mares, ...) et de nouveaux ouvrages (fossés cloisonnés, noues, talus, ...). Aucun réseau spécifique ne sera créé. Par ailleurs, l'augmentation de l'imperméabilisation du site est estimée à 1,4%. De ce point de vue, le projet n'entraînera pas ou très peu de modification du système hydrologique du site, que ce soit sur l'aspect quantitatif ou qualitatif. Ces aménagements

n'engendreront pas non plus de défrichement particulier.

Mesures

Mesures d'évitement

- Gestion intégrée des eaux pluviales par infiltration (fossés, noues, mares, ...) (article N4).

Mesures de réduction

- Aires de stationnement non imperméabilisées (article N4).

LES SOLS

Incidences

Le projet n'est pas de nature à avoir des incidences sur la géologie, ni sur la pédologie : mis à part quelques travaux de terrassements très superficiels pour la mise en place des fondations de bâtiment ou de la création de réseaux, le sol restera en place.

Par ailleurs, le projet n'aura pas d'incidence sur la ressource en eau, d'une part, par l'absence de captage d'eau potable, et d'autre part par la gestion intégrée des eaux pluviales présentée ci-avant.

De même, hormis quelques terrassements localisés, la topographie générale du site ne sera pas modifiée.

Une étude géotechnique a été réalisée afin de s'assurer de la stabilité des sols au vu de l'implantation des bâtiments projetés. Sous réserves de

quelques observations, l'implantation des bâtiments n'a pas été remise en cause.

Mesures

Mesures de réduction

- Affouillements et exhaussements de sol autorisés sous réserve d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'aux dispositifs de gestion des eaux pluviales (article N2).

LES RÉSEAUX

Incidences

Chaque concessionnaire a été questionné. Le site pourra être facilement raccordé aux réseaux de télécommunication, d'électricité, d'eau potable du bourg situé à proximité du site.

Par ailleurs, les besoins ne sont pas très importants et répartis sur la journée.

Mesures

Mesures d'évitement

- Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable et d'électricité (article N4).

LES RISQUES

Incidences

La gestion du risque d'inondation est facilitée par la faible imperméabilisation du site (augmentation estimée à 1,4%) et par la gestion intégrée des eaux pluviales citée précédemment.

Mesures

Mesures de réduction

- Mesures visant à la sécurisation des accès et respect de la réglementation des ICPE (article N3 et N7).

LA SANTÉ HUMAINE

LA QUALITÉ DE L'AIR

Incidences

La phase de travaux peut entraîner quelques nuisances olfactives dans l'environnement proche des engins de chantier à cause des gaz d'échappements. Il s'agit d'incidences minimales car temporaires.

L'aménagement du projet ne prévoit pas d'activités potentiellement polluantes pour l'air. Un faible impact sur la qualité de l'air peut éventuellement être engendré par la circulation des visiteurs venant au site.

LA QUALITÉ DE L'EAU

Incidences

Au regard du mode de gestion intégrée des eaux pluviales présenté précédemment, le projet n'aura pas d'effet sur la qualité de l'eau.

LES NUISANCES SONORES

Incidences

Les habitations les plus proches se situent à proximité immédiate du site, d'une part à l'ouest dans les hameaux de La Friche et du Pont, et d'autre part au nord-est dans le lotissement de La Benardière.

Une étude d'impact acoustique a été réalisée par le bureau d'études ORFEA Acoustique Normandie en 2019. Voici ses conclusions :

Sur la base des hypothèses retenues, les mesures ont permis d'établir les conclusions suivantes :

- *Au niveau du point 1, le projet de parc d'immersion devrait avoir un impact sonore limité de jour et de nuit (+0,5 dB(A)). En revanche un risque de perception de l'activité du parc est constatable le dimanche en journée (+3,0 dB(A)). Ce risque est lié au bruit occasionné par le bruit des foules et les activités impliquant des personnes (combats, attroupements).*
- *Au niveau du point 2 l'impact du parc d'immersion est*

modéré de jour le dimanche et en semaine, ceci est dû aux attroupements et mouvement de foules. L'impact du parc d'immersion de nuit en semaine est lié au trafic des véhicules (seule source sonore possible à partir de 22h). Le dimanche de nuit, aucun trafic n'est dû à l'activité du parc, celui sera fermé.

Mesures

L'étude émet plusieurs préconisations et conseils pour diminuer l'impact sonore du projet (chapitre 8.2 page 23), tels que la mention de comportements calmes et respectueux dans le règlement intérieur du parc ; une bonne fluidification des usagers sur l'ensemble du site ; la bonne gestion des heures de départs et d'arrivées, l'isolement acoustique des bâtiments ou encore des mesures pour limiter les bruits de chantier.

L'étude précise toutefois que, « les incertitudes inhérentes à tout calcul et mesure acoustique, ainsi que les hypothèses prises doivent entraîner une vérification et une validation par une campagne de mesure une fois le parc en activité. »

LES DÉCHETS

Incidences

Les visiteurs généreront automatiquement des déchets qu'il faudra gérer.

Mesures

Mesures d'évitement

- Interdiction aux visiteurs de rentrer sur le site avec des produits alimentaires ou boisson.
- Consignage des produits vendus sur site.
- Interdiction de fumer sur le site, excepté dans des espaces dédiés.

Mesures de réduction

- Aménagement de locaux de tri sélectifs pour les cuisines et le personnel.

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

Cette partie présente de manière synthétique l'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 présentée dans l'étude faune-flore et reprise dans l'étude d'impact environnemental.

La commune de Chailloué est concernée par une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), site Natura 2000 au titre de la Directive Européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite "Directive Habitats" : "Haute Vallée de l'Orne et affluents". Cette zone borde le site de projet sur sa partie ouest.

Seules trois des 12 espèces animales de l'annexe 2 de la Directive habitats sont susceptibles de fréquenter le site Natura 2000 dans la commune de Chailloué, et également le site du bois des Douits : L'écaille chinée, le lucane cerf-volant et le triton crêté.

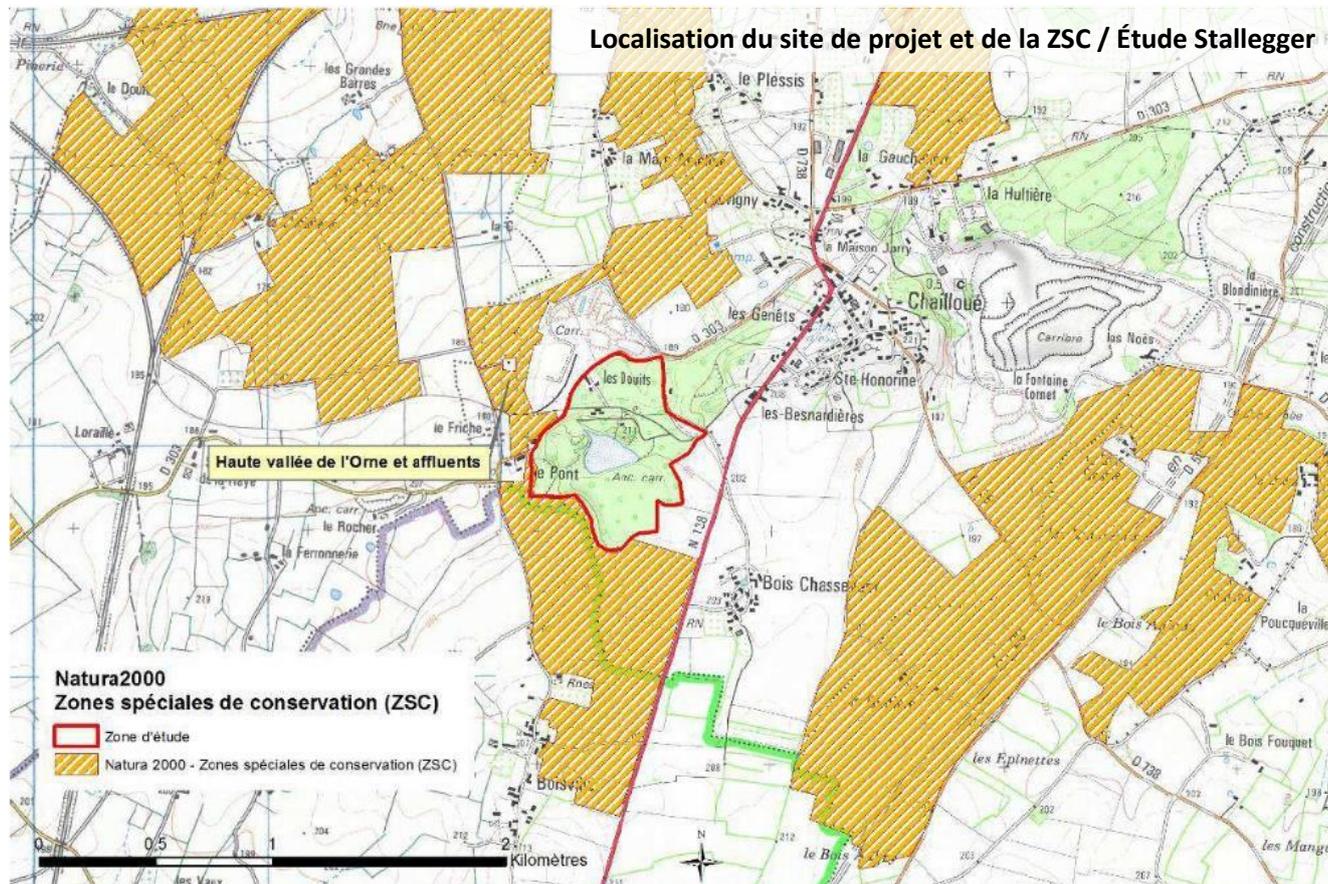
Selon le document d'objectifs, un seul habitat relève de l'annexe I la directive Habitats : il s'agit des Prairies maigres de fauche. Cet habitat n'est pas présent sur le site de l'ancienne carrière (voir carte des habitats page 23).

L'étude faune-flore conclue que « Le secteur concerné est situé en dehors de la Zone Spéciale de Conservation au titre de la Directive Européenne n°92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la

conservation des habitats naturels ainsi que la faune et de la flore sauvages, intitulé « Haute vallée de l'Orne et affluents ». Au regard de sa localisation, des espèces et habitats présents ainsi que de sa position au sein des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue, l'incidence de ce projet sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 a donc été évaluée comme non significative.

Le projet de parc d'immersion est donc compatible avec la conservation de ce site Natura 2000 n°FR2500099. »

Afin d'éviter tout impact sur le site Natura 2000, une bande de zone N a été maintenue sur la partie ouest du site.



COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

Normandie de 2009-2015 qui s'applique.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Versant de l'Orne Amont (SAGE) a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 novembre 2015.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE) pour la période 2016-2021 a été adopté par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 20 décembre 2015. Il a toutefois été annulé par le tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. En conséquence, c'est le SDAGE Seine-

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie a été adopté par arrêté préfectoral le 29 juillet 2014.

Le territoire de la commune n'est à ce jour pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ; aucun périmètre n'a encore été arrêté.

Orientations du SDAGE Seine-Normandie	Objectifs du SAGE Orne Amont	Compatibilité du PLU
Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Qualité physico-chimique des ressources / Dispositions 1 à 31	L'article N4 « Desserte par les réseaux » prévoit une gestion des eaux pluviales via un système de gestion intégrée par infiltration (fossés, noues, mares, ...). Par ailleurs, les aires de stationnement sont conçues de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ces mesures permettront de réduire la pollution des milieux aquatiques.
Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques		
Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses		
Réduire les pollutions microbiologiques des milieux		
Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	Sécurisation de l'alimentation en eau potable / Dispositions 32 à 36	Le projet n'est pas compris dans un périmètre de protection de captage. Par ailleurs, les mesures prises pour éviter toute pollution permettront de préserver la ressource d'un point de vue qualitatif.
Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	Milieux aquatiques / Dispositions 37 à 50 Zones humides / Dispositions 51 à 58	Les zones humides ont été répertoriées. Les écosystèmes aquatiques ne seront pas dégradés par le projet, tant du point de vue de la pollution que du point de vue du milieu physique.

Orientations du SDAGE Seine-Normandie	Objectifs du SAGE Orne Amont	Compatibilité
Gestion de la rareté de la ressource en eau	Sécurisation de l'alimentation en eau potable / Dispositions 32 à 36 Gestion des étiages et gestion quantitatives des eaux souterraines / Dispositions 59 à 61	Le projet sera à l'origine d'une faible imperméabilisation des sols. La présence d'ouvrage de rétention / infiltration permettra l'infiltration lente des eaux pluviales, une recharge des nappes de surfaces observables sur site et un relargage lent des eaux au milieu hydraulique superficiel aval (article N4). Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable (article N4).
Limiter et prévenir le risque d'inondation	Lutte contre les inondations / Dispositions 62 à 67	Le projet n'est pas situé en zone inondable. Les ouvrages de rétention / infiltration permettront de ne pas présenter de risque sur le site ni en aval (article N4).

Enjeu du SRCE Normandie	Objectifs du SRCE	Compatibilité
Connaissance de la localisation des habitats naturels	Localiser de manière homogène les habitats naturels présents en région	Une schématisation et une analyse de la trame verte et bleue a été réalisée dans le cadre de l'étude faune-flore et de l'étude d'impact environnemental, prenant appui sur les habitats naturels du secteur. Ces éléments sont synthétisés dans la présente notice.
Prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux (en compléments des espèces protégées réglementairement) par les projets d'aménagement	Limiter les impacts sur les habitats et espèces dits patrimoniaux	L'emprise au sol des constructions est limitée à moins de 4 % de la surface du secteur NI. Il a été établi un diagnostic très précis de la flore et de la faune permettant de définir également précisément les mesures de protection ou d'adaptation du projet à mettre en place. Enfin une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée : le projet n'aura pas d'incidence sur ces espaces protégés. Cette étude est annexée à la présente notice. Le projet protège certains secteurs d'intérêt écologique non réglementés selon les préconisations de l'étude faune-flore. Ces secteurs sont maintenus en zone N au PLU (périmètre Natura 2000 et zones de quiétude).

Enjeu du SRCE Normandie	Objectifs du SRCE	Compatibilité
Maintien de la fonctionnalité de la matrice verte	Limiter les impacts sur les habitats de nature "ordinaire"	L'article N13 vise à renforcer la trame verte et bleue en pérennisant le site et en préservant la continuité des corridors existants (implantations de haies et de bosquets autour des aires de stationnement, plantations exclusivement d'essences locales)
	Limiter la fragilisation des continuités écologiques terrestres faiblement fonctionnelles	
	Maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et une gestion adaptée	
	Préserver les espaces interstitiels dans les zones de culture	
	Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés	Le maintien de plus de 93% du bois en l'état permet de maintenir la trame verte et bleue
	Réserver de l'urbanisation les espaces littoraux non encore bâtis	-
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques de la matrice verte	Reconquérir les secteurs inter-réservoirs de biodiversité aux continuités fragilisées par des milieux dégradés	L'article N13 vise à renforcer la trame verte et bleue en pérennisant le site et en préservant la continuité des corridors existants (implantations de haies et de bosquets autour des aires de stationnement, plantations exclusivement d'essences locales)
	Restaurer la fonctionnalité des secteurs fragmentés par une ou des infrastructures linéaires	
	Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par l'urbanisation	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des zones humides	Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des milieux dégradés	Non concerné en ce qui concerne les cours d'eau et maintien de toutes les zones humides du site à l'identique
	Restaurer la fonctionnalité des zones humides aux abords directs des cours d'eau (dans les lits majeurs)	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des cours d'eau	Restaurer de manière ciblée la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des ouvrages hydrauliques	
Sensibiliser et mobiliser les acteurs du territoire	Faire prendre conscience de l'importance des continuités écologiques	La charte environnementale du site est un moyen de s'assurer de la prise en compte de ces aspects par les entreprises et le grand public

MODALITÉS D'ÉVALUATION

les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Les indicateurs retenus ici se concentrent sur les effets de la mise en compatibilité du PLU. Ils complètent les indicateurs présentés dans l'étude d'impact environnemental du projet.

Selon l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce,

THÉMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI
Foncier	Suivi de la consommation foncière du projet et de l'emprise au sol des bâtiments. <i>Sources et références : Porteur de projet, Services instructeurs</i>
Économie & tourisme	Nombre d'emplois créés sur la commune depuis la mise en place du projet. Nombre d'hébergements touristiques créés depuis la mise en place du projet. Chiffre d'affaire des commerces aux niveaux communal et intercommunal. Nombre de touristes sur les autres points d'intérêt de l'intercommunalité. <i>Sources et références : Commune, Intercommunalité, CCI, Insee, Office de tourisme</i>
Déplacements	Évolution du nombre moyen de véhicules jour sur les principaux axes de transport, notamment la RD438. Évolution du nombre de visiteurs par période et par année. <i>Sources et références : Commune, Porteur de projet, Conseil départemental</i>
Ressources	Suivi de la consommation en eau potable et de la qualité des rejets. Suivi de la gestion des eaux pluviales. Suivi de l'impact du projet sur le système d'assainissement collectif. <i>Sources et références : Commune, Intercommunalité, Satese, ARS</i>
Milieux naturels et agricoles	Suivi de l'évolution des haies et des boisements du site. Suivi de l'évolution des zones humides du site. <i>Sources et références : Services instructeurs, Porteur de projet</i>
Déchets	Suivi de l'impact du projet sur la gestion des déchets (tonnage, déchetterie). <i>Sources et références : Commune, SMRTOM</i>

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

PREAMBULE

Conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, ce chapitre est un résumé non technique des éléments contenus dans le rapport de présentation.

Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents du rapport de présentation.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU de la commune de Chailloué afin que celui-ci permette la réalisation du projet de parc d'immersion, dénommé « Rustik ».

PRÉSENTATION DU PROJET D'INTERET GENERAL

S'appuyant sur un concept innovant, associant loisirs, restauration et hébergement, en immersion dans un lieu préservé, le projet de parc d'immersion « Rustik » va contribuer très largement au développement économique et touristique du territoire et renforcer son attractivité de manière significative.

Le projet d'aménagement et de construction du site est modéré par rapport à l'emprise du site. Il comprend 8 secteurs de

constructions et d'aménagements principaux, dont 2 portant sur la réhabilitation de bâtiments existants. La surface totale du bâti représente moins de 10 000 m². Elle oscille entre quelques dizaines de m² et 2 000 m² pour le bâtiment le plus important.

Les principales constructions se situent à proximité du plan d'eau et s'appuient, lorsque cela a été possible, sur les anciens bâtiments de la carrière. Seulement 2,52 hectares de défrichement sont prévus sur les 31 hectares de bois existants.

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chailloué est une commune du centre du département de l'Orne. Elle est créée le 1^{er} janvier 2016 sous le statut de I, à la suite de la fusion de la commune déléguée de Chailloué avec ses voisines Neuville-près-Sées et Marmouillé. Depuis 2012, elle fait partie de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne.

Son territoire à caractère rural est à dominante agricole et résidentielle. Il s'étend sur une superficie de 35,6 km² et comptait 909 habitants en 2016. Suite à une longue période de déclin démographique, qui s'est poursuivie jusque dans les années 90, la commune connaît actuellement un léger renouveau démographique.

Bien desservie, la commune est située au croisement de plusieurs axes de communication majeurs (A88 et A28), qui font du territoire communal un espace attractif.

L'urbanisation de la commune se concentre principalement dans le bourg.

Le tissu économique se compose en majorité d'entreprises de très petite taille. Le nombre d'emplois s'élève à 271 en 2016. La société « carrières de Chailloué », filiale du groupe Eurovia-Vinci qui génère une cinquantaine d'emplois directs, est de loin la plus importante.

Le projet de « parc d'immersion » se situe au sud-ouest du bourg, au lieu-dit « Les Douits », dans une ancienne carrière de grès armoricain. Implanté à proximité immédiate des échangeurs de l'A88 et de l'A28, il est facilement accessible.

Exploité jusqu'au début des années 1960, le site d'environ 37 hectares est actuellement boisé et fait l'objet d'une exploitation de cette ressource via un plan simple de gestion. Le projet couvre également des parcelles agricoles dédiées à l'implantation du stationnement.

Le site du projet a fait l'objet d'un inventaire faune/flore et d'un dossier d'incidences Natura 2000 (cf. ANNEXE 2), conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement. Réalisée par le cabinet Peter Stallegger –

Consultant en environnement, l'étude présente l'état initial du site afin d'évaluer les impacts du projet et de proposer, si nécessaire, des mesures compensatoires ou des mesures d'accompagnement.

Compte tenu de la surface du projet, ce dernier a également fait l'objet d'une étude d'impact environnemental (cf. ANNEXE 3), conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement. Réalisée par le bureau d'études Quarante Deux, elle reprend l'étude faune/flore et complète l'état initial de l'environnement sur le volet « anthropique » (paysage, patrimoine, réseaux, nuisances sonores, ...). Elle détaille les incidences du projet, ainsi que les mesures d'atténuation.

MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Le projet de parc d'immersion implique la modification ponctuelle de plusieurs pièces du PLU. Le PADD, le document d'orientations et d'aménagement, le règlement écrit, le plan de zonage et le rapport de présentation.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-9 du Code de l'urbanisme.

Le projet n'occupe pas la totalité des 37 hectares du site. Les constructions se concentrent principalement autour du plan d'eau et s'appuient sur les anciens bâtiments du site lorsque cela a été possible. Les parties boisées au sud et au nord ne sont pas touchées, sauvegardant ainsi leur fonction écologique et paysagère de ceinture boisée. Les milieux naturels impactés sont essentiellement les bois feuillus et des friches herbacées, mais aussi potentiellement des secteurs de lande.

Dans la mesure où plus de 93% des boisements seront maintenus en l'état, l'impact sur les oiseaux et les chiroptères est relativement modeste. Cependant, le défrichement de 2,52 hectares de bois et la plus forte fréquentation humaine du site auront nécessairement des incidences sur les oiseaux, mammifères, reptiles et amphibiens présents sur le site.

Pour pallier ces incidences, l'étude faune-flore hiérarchise les principaux enjeux biologiques sur l'ensemble du site et propose une série de mesures visant à supprimer, réduire et compenser ces incidences. L'étude d'impact environnemental propose également certaines mesures complémentaires. Les plus significatives sont le maintien de zones de quiétude à l'écart des visiteurs, la gestion intégrée des eaux pluviales, l'utilisation du bois dans l'aménagement du parc, et

une communication préventive auprès des visiteurs.

Au regard de sa localisation, des espèces et habitats présents ainsi que de sa position au sein des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue, l'incidence de ce projet sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 a été évaluée comme non significative. Le projet de parc d'immersion est donc compatible avec la conservation de ce site Natura 2000 n°FR2500099.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET INDICATEURS DE SUIVI

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec les documents supra-communaux que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Versant de l'Orne Amont (SAGE) et le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie. Le territoire de la commune n'est à ce jour pas encore couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Plusieurs indicateurs ont été définis afin d'évaluer les effets de la mise en compatibilité du PLU sur le territoire.



PARTIE 4 / DÉROGATION À L'URBANISATION LIMITÉE

Au regard de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme et des éléments présentés ci-avant, et notamment dans la partie 3 "L'évaluation environnementale", le projet de parc d'immersion Rustik :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.