



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Conseil général de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré
Création d'un parc de loisirs d'immersion « Rustik »
sur la commune de Chailloué (61)**

N° MRAe 2022-4485

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'instruction du dossier de demande de permis d'aménager du projet de création d'un parc d'immersion « Rustik » sur la commune de Chailloué (Orne), menée par Orne Métropole, l'autorité environnementale a été saisie le 30 mai 2022 pour avis au titre des articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement, relatifs à l'évaluation environnementale des projets de travaux, ouvrages et aménagements.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, réunie le 21 juillet 2022 par téléconférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale, sur la base des travaux préparatoires produits par la Dreal de Normandie.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres délibérants présents : Marie-Claire BOZONNET, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE et Sophie RAOUS.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe, adopté collégalement le 3 septembre 2020¹, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

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

Ce présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

¹ Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

Avis

1 Présentation du projet et de son contexte

1.1 Nature du projet

Le projet, porté par la société Authentik, consiste en la création d'un parc de loisirs dit d'« immersion », au lieu-dit « les Douits » sur la commune de Chailloué. Sur une emprise d'environ 37 hectares, le site est destiné à accueillir des groupes de personnes qui viennent vivre des quêtes médiévales (jeu d'aventure à partir d'histoires ou contes, avec énigme à résoudre, de type jeu d'évasion « *escape-game* »). Le jeu s'appuie sur la forêt existante et nécessite peu d'aménagements : rénovation de bâtiments et petits aménagements (tente, etc.). Il est ainsi prévu l'ajout de 426 m² de surface plancher par rapport aux 667 m² existants, et la suppression de 113 m² de surface plancher. Le parc ne nécessite pas la création de parking, mais seulement l'aménagement des places existantes.

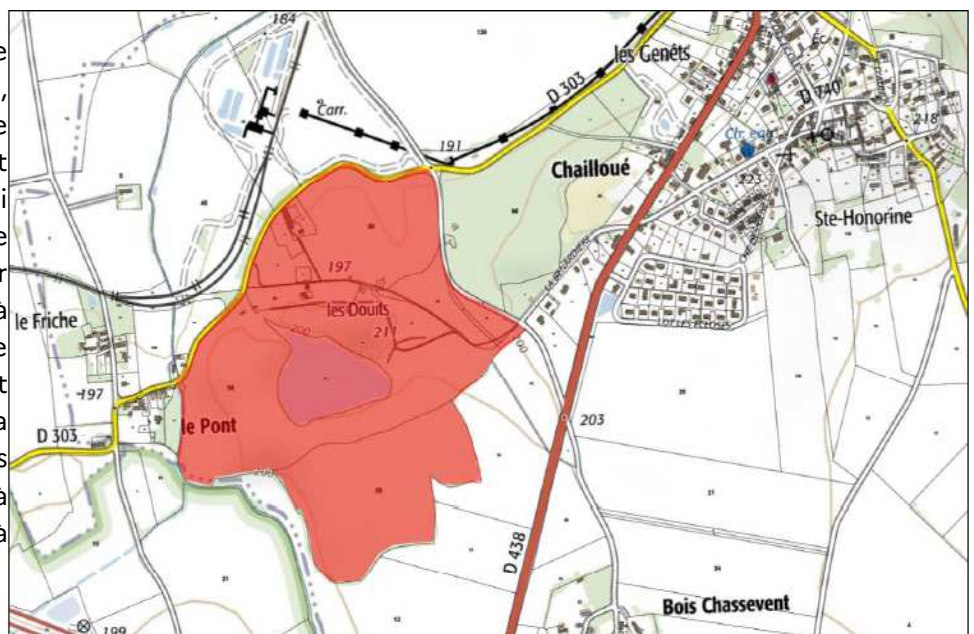
Sur l'emprise globale, l'accès au public sera limité aux bâtiments existants, aux installations créées pour l'événement et aux chemins existants, principalement à pied (aucun véhicule motorisé).

Le site est déjà en partie en fonctionnement puisque des quêtes ont d'ores et déjà lieu, sur la base d'une centaine de visiteurs par jour lors des grandes affluences. L'accès au public est organisé par groupes restreints et sur réservation préalable. La jauge à terme est fixée à 250 personnes maximum par jour (uniquement les journées de grande affluence), sur les 86 jours d'ouverture par an ; la fréquentation moyenne est ainsi estimée à 6 000 visiteurs annuels, sur une période d'exploitation du 1^{er} avril au 30 novembre.

Le projet prévoit ainsi la réhabilitation de bâtiments existants, l'installation d'un bâtiment modulable et temporaire (« *tente bal parquet* ») pour servir de réfectoire, de salle de réunion et d'abri, l'extension d'un bâtiment existant (pour y créer des chambres et des sanitaires), la création d'un bâtiment « troglodyte » dans un talus « *type Hobbit* » destiné à accueillir des chambres. Le projet ne nécessite pas la création de route ou chemin, ni de parking (pour cette phase de développement). La démolition d'un petit appentis appuyé sur une longère existante est également prévue.

Certaines installations temporaires pourraient à plus long terme devenir pérennes, selon les futurs besoins et la réussite du parc.

Les aménagements requièrent de supprimer plusieurs îlots boisés, représentant au total une surface réelle (hors parties actuellement non boisées) de 6 400 m², ce qui justifie une demande de défrichage qui porte sur 1,27 hectare². Le projet prévoit à cet égard, à titre de mesure de compensation, un reboisement sur une emprise de 5 ha correspondant à des terres présentées comme impropres à l'agriculture intensive et situées à 2,5 km du site du projet.



Localisation du site (source : étude d'impact)

2 L'étude d'impact évoque une surface concernée par cette demande de défrichage de 1,38 ha au total, en comprenant les surfaces bâties.

1.2 Cadre réglementaire

Procédures relatives au projet

Au titre de l'évaluation environnementale, et bien que le dossier ne le mentionne pas, le projet relève de la rubrique n° 44 concernant les « équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ; il entre dans la catégorie « Parcs d'attractions à thème et attractions fixes » (44.b) et/ou « autres équipements sportifs, culturels ou de loisirs » (44.d).

L'étude d'impact indique que, compte-tenu de la surface du projet et du bassin versant collecté (0,523 km², soit 52,3 ha), le projet pourrait être soumis à autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement (« loi sur l'eau ») mais elle évoque l'absence de création de réseau de collecte des eaux pluviales, et précise que le dimensionnement des ouvrages d'assainissement des eaux usées envisagés est en deçà des seuils des rubriques 2.1.1.0 et 2.2.1.0 du même article.

En revanche, certaines modifications du boisement nécessitent une autorisation de défrichage ; cette demande d'autorisation est en cours d'instruction.

Il en est de même pour les travaux, qui nécessitent une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ; cette demande est également en cours d'instruction.

Enfin, le projet est soumis à permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme, en raison des aménagements prévus. C'est dans le cadre de son instruction que le dossier a été transmis par le service instructeur de la collectivité compétente, Orne Métropole (agence départementale d'ingénierie), à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 30 mai 2022.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) communal avec le projet, dans le cadre d'une déclaration de projet, a été approuvée le 3 juin 2021 après avoir fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 15 octobre 2020³.

Avis de l'autorité environnementale

L'évaluation environnementale constitue une démarche visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration d'un projet. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans l'étude d'impact du projet.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il est élaboré avec l'appui des services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal).

Cet avis n'est ni favorable, ni défavorable, ne porte pas sur l'opportunité du projet et il est distinct de la décision d'autorisation. Il a pour objet d'aider à l'amélioration du projet et de favoriser la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, il est inséré dans les dossiers soumis à consultation du public.

Enfin, conformément à l'article R.122-9 du code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont insérés dans le ou les dossiers soumis à la consultation du public.

1.3 Contexte environnemental du projet

La commune de Chailloué, qui compte environ 900 habitants, est située à 5 km au nord de Sées, à proximité immédiate des échangeurs de l'A 88 et de l'A 28.

Le site d'implantation du projet se trouve au sud-ouest du bourg de Chailloué, au lieu-dit « Les Douits », sur l'emprise d'une ancienne carrière de grès d'environ 37 hectares. Le site, actuellement presque entièrement boisé, fait l'objet d'une exploitation forestière gérée dans le cadre d'un plan simple de

³ A_2020-3711_MEC-PLU-Chailloué_délibéré (developpement-durable.gouv.fr)

gestion (PSG). Sa topographie présente un relief variable du fait du passé du site exploité en carrière. Un plan d'eau artificiel, créé lors de la remise en état du site à l'issue de l'exploitation de cette ancienne carrière, est situé en partie centrale du site. Un petit cours d'eau intermittent longe le site sur la partie ouest⁴, alimenté par le bassin d'orage de l'A 88 lorsque celui-ci surverse.

Le terrain d'assiette est inclus dans le zonage NI (« zone naturelle et forestière destinée à accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme ») du plan local d'urbanisme de Chailloué. Cette zone a été créée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU permettant la création du projet Rustik.

Le site du projet n'est compris dans aucun zonage ou inventaire d'intérêt écologique ou paysager particulier (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique – Znieff, site classé / inscrit, etc.) mais il jouxte le site Natura 2000 « Haute vallée de l'Orne et affluents » (FR 2500099), zone spéciale de conservation (ZSC) inscrite au titre de la directive « habitats - faune - flore ». Il est répertorié à l'inventaire du patrimoine géologique national, site géologique « Poudingue jurassique minéralisé de Chailloué ». Il est aussi situé dans un corridor de la matrice verte identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-Basse-Normandie, désormais intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie, approuvé le 2 juillet 2020. Des zones humides avérées et des secteurs de prédisposition à la présence de zones humides sont identifiés, qui ont justifié, dans le cadre du projet, la réalisation d'une étude spécifique pour les caractériser et les localiser.

Du fait de la proximité du site Natura 2000, de la présence de Znieff dans un rayon de 10 km, du caractère boisé du site et de la présence de vieux bâtiments, le lieu d'implantation du projet présente des richesses particulières en termes de biodiversité, en ce qui concerne notamment l'avifaune et les chiroptères.

2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

Le contenu de l'étude d'impact des projets est défini par l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Ce contenu doit être proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et à la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions projetées dans le milieu naturel ou le paysage et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine.

L'étude d'impact transmise à l'autorité environnementale est relativement synthétique, globalement de bonne qualité, bien rédigée et documentée. Elle comporte beaucoup d'illustrations, notamment photographiques, qui permettent d'avoir un aperçu des aménagements projetés et de « l'ambiance » du jeu d'énigme. En revanche, le dossier ne mentionne pas si le projet a fait l'objet d'une concertation publique.

Le résumé non technique de l'étude d'impact est proportionné, clair et illustré. Il gagnerait toutefois à faire l'objet d'un document bien identifié et directement accessible plutôt que de figurer parmi les annexes.

L'autorité environnementale recommande de rendre le résumé non technique plus directement identifiable et accessible dans le dossier.

L'analyse de l'état initial de l'environnement reprend l'ensemble des composantes de l'environnement attendues. Le diagnostic faune-flore est très complet et met en évidence des enjeux importants sur l'avifaune et les chiroptères. Cette étude, intitulée « réalisation d'un état initial de la faune et de la flore et d'un dossier d'incidences Natura 2000 », de grande qualité, est jointe au dossier.

4 Un autre cours d'eau, de dimension plus réduite, est figuré sur la carte produite par l'étude d'impact (p. 28).

L'étude d'impact, au titre de la justification des choix retenus, évoque brièvement quelques hypothèses d'implantation du projet qui ont été abandonnées, tout en mettant en avant les avantages du site retenu, mais ne détaille pas les différents scénarios de dimensionnement du projet envisagés.

En effet, le projet présenté est différent de celui correspondant au dossier de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, qui prévoyait notamment la création d'une voirie et d'un parking de 500 places, ainsi qu'une surface à défricher bien supérieure.

L'étude d'impact indique par ailleurs que le projet est encore amené à évoluer. Il serait opportun de présenter une vision à plus long terme sur les objectifs envisagés et leurs impacts éventuels.

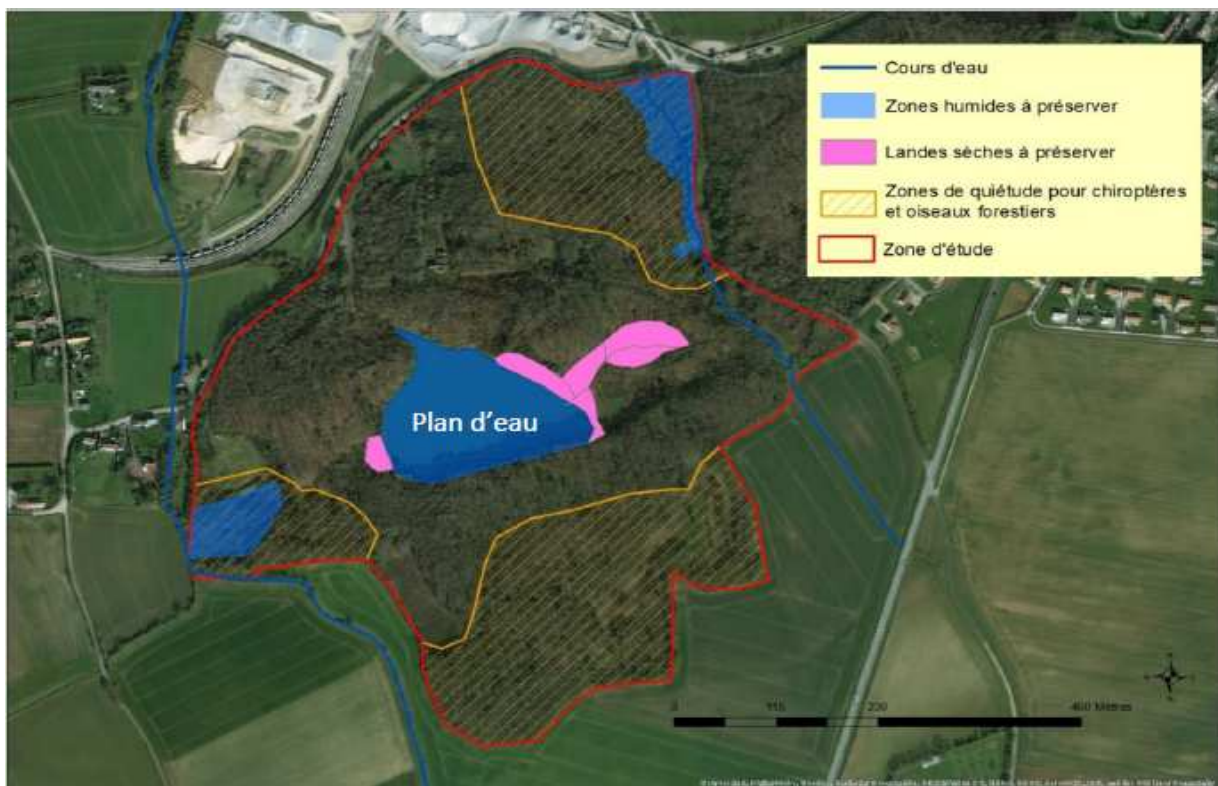
L'autorité environnementale recommande de préciser la présentation des scénarios alternatifs envisagés et d'exposer autant que possible les objectifs à long terme du parc et leurs impacts potentiels.

L'analyse des incidences sur l'environnement décrit les impacts temporaires de la phase chantier et les impacts permanents du projet, ainsi que les mesures prises pour les éviter, réduire et compenser. L'analyse apparaît pertinente malgré quelques compléments qui pourraient être utiles (cf. partie 3 du présent avis).

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet : la biodiversité

Étant donné la nature du projet et des enjeux identifiés, l'analyse de l'autorité environnementale s'est concentrée uniquement sur la thématique biodiversité.

État initial



Secteurs à enjeux d'habitats naturels et de biodiversité (source : étude d'impact)

L'analyse de l'état initial du site a mis en évidence des enjeux forts, notamment l'existence de landes sèches et de trois secteurs de zones humides avérées, ainsi que la présence d'une riche biodiversité, en

particulier s'agissant de l'avifaune, du fait de la présence de boisements plus ou moins ouverts, et de nombreux chiroptères.

L'étude faune-flore, réalisée de manière pertinente (points d'écoute, investigations de nuit à plusieurs reprises, pièges photographiques, etc.) a, entre autres, recensé 43 espèces d'oiseaux dont plusieurs figurant sur la liste des espèces menacées, ainsi que 15 espèces de chiroptères sur les 20 présentes en ex-Basse-Normandie. La présence du Hérisson et de l'Écureuil, espèces protégées, a également été identifiée.

Impacts et mesures « éviter-réduire-compenser » (ERC)

Globalement, la démarche d'évitement a bien été mise en œuvre puisque des aménagements initialement prévus (par exemple la création d'un terrain de « trollball ») ont été abandonnés du fait de leurs éventuels impacts sur les zones humides ou en termes de dérangement des espèces. Ainsi, des zones de « quiétude » pour les chiroptères et les oiseaux forestiers sont précisément délimitées avec un accès interdit ou très restreint pour le public. Les parties boisées au sud, à l'ouest et au nord ne seront ainsi pas impactées. Les landes sèches seront entretenues et préservées de tout piétinement (la lande sèche en bordure du lac ne sera pas ouverte au public). Les zones humides ne sont pas impactées.

Pour réduire les impacts non évités, plusieurs mesures sont mises en place, à commencer par une limitation de la fréquentation. Les inscriptions préalables obligatoires à la participation au jeu permettent ainsi de gérer précisément l'accueil des visiteurs. Les accès restreints aux chemins et aux équipements existants, de même que la mise en place de règles relativement strictes (exemple : zones précises où la nourriture personnelle est autorisée afin de faciliter la gestion des déchets), devraient permettre de limiter les impacts. Une charte environnementale a été établie pour sensibiliser les visiteurs ; le parc est également identifié comme un exemple de tourisme responsable par le syndicat national des espaces de loisirs, d'attractions et culturels.

Pour la faune, le bruit peut engendrer du dérangement pour les espèces. Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les sources de pollution sonore tel que les systèmes de pompage et les activités impliquant des personnes (combats fictifs, attroupements). Sans occulter l'impact pour la faune, l'étude d'impact met plutôt l'accent sur le risque pour les riverains. La fermeture du parc à 22 heures est présentée à cet égard comme mesure de réduction et l'étude indique que « *des mesures sonores pourront être faites une fois le site en exploitation pour vérifier que les émergences ne sont pas de nature à avoir un impact sur la santé humaine* ». Il serait utile que ces mesures soient aussi utilisées pour analyser l'impact sur la faune et que le porteur de projet s'engage dans la réalisation de campagnes de mesures lors de l'ouverture du parc puis lors d'une période de fréquentation maximale dans des conditions climatiques les plus défavorables (période favorisant la propagation du bruit). Par ailleurs, l'étude acoustique indique que de la musique amplifiée pourra être diffusée dans certains bâtiments. Les mesures acoustiques à réaliser devront prendre en compte la diffusion de musique amplifiée, et donner lieu le cas échéant à des mesures d'interdiction ou de limitation complémentaires.

L'autorité environnementale recommande de prévoir des mesures acoustiques lors de l'ouverture du parc et au cours des fréquentations maximales, tenant compte des musiques amplifiées, et de prévoir le cas échéant des mesures pour limiter l'impact sonore du projet sur la faune et la santé humaine.

Défrichage et mesure de compensation

La création du parc nécessite un défrichage très localisé. La surface du défrichage faisant l'objet de la demande d'autorisation porte sur 1,27 hectare au total (ou sur 1,38 ha, en prenant en compte les surfaces bâties des secteurs concernés) mais, d'après le maître d'ouvrage, la surface réelle du bois à couper sera beaucoup plus faible (inférieure à 6 553 m²), car il existe des espaces déjà aménagés et des clairières. Le projet présenté dans le cadre du dossier de la mise en compatibilité du PLU prévoyait un défrichage portant sur 2,52 hectares.

Un risque d'impact lié à ce défrichage existe notamment pour les chiroptères, qui peuvent utiliser les arbres à cavité. Un protocole pour les arbres qui devront être coupés sera mis en place. Il prévoit des

mesures de réduction précises avant, pendant et après la coupe, comme par exemple empêcher le retour dans les cavités, démonter et déposer en douceur les tronçons, maintenir au sol des arbres coupés si des chiroptères sont découverts, etc.).

Pour s'assurer du bon déroulé du protocole, l'autorité environnementale estime opportun qu'un écologue soit présent lors des travaux pour éviter toute destruction d'habitats ou d'individus d'espèces protégées. Une destruction ponctuelle n'est toutefois pas à exclure, d'où la demande de dérogation actuellement en cours d'instruction, y compris pour les travaux autres que le défrichement. D'autres mesures tel que l'installation d'abris à chiroptères sur les bâtiments sont envisagées.

Pour compenser le défrichement, des boisements seront créés sur des délaissés autoroutiers situés à environ 2,5 km du projet. Ces délaissés n'ont aujourd'hui aucune fonction ; les nouveaux boisements, qui représenteront trois fois la surface défrichée sur le site du projet (soit environ cinq hectares), seront donc, d'après le maître d'ouvrage, sans impact sur l'activité agricole ou le milieu naturel.

Un tableau synthétise dans l'étude d'impact les opérations et éléments de plantation prévus dans le cadre de ce reboisement. En revanche, l'autorité environnementale relève qu'il n'est pas présenté d'éléments permettant de démontrer l'efficacité de cette mesure de compensation, sur le plan du maintien *a minima* des fonctionnalités écologiques liées aux arbres supprimés, et compte tenu de la proximité des emprises destinées à la mettre en œuvre avec les axes routiers, sources de dérangement et de risque de collision pour l'avifaune et les chiroptères.

L'autorité environnementale recommande de présenter des éléments permettant de démontrer l'efficacité du reboisement compensatoire envisagé au regard de l'objectif de maintien, voire d'amélioration, des fonctionnalités écologiques liées aux arbres abattus sur le site du projet.

Il convient de rappeler que le reste du parc est presque intégralement boisé, et que la forêt reste exploitée en tant que ressource. Elle est régie par un plan simple de gestion qui permet les coupes rases. Aussi, selon le maître d'ouvrage, la création du parc engendre plutôt un impact positif, car la forêt devient un atout autre qu'une simple ressource de matière première, permettant une certaine préservation et une mise en valeur du site. La création du parc a également induit la réalisation d'études spécifiques, permettant de mieux connaître les secteurs à enjeux et de mettre en place des mesures de préservation.

Natura 2000

La proximité du site Natura 2000 « *Haute vallée de l'Orne et affluents* » a nécessité la production d'une analyse spécifique, intégrée dans l'étude faune-flore annexée à l'étude d'impact. Il est conclu à l'absence d'incidence significative du projet sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Espèces invasives

L'étude faune-flore qui a été menée comprend l'inventaire des plantes invasives. Deux plantes invasives ont été identifiées : la renouée du japon et le rhododendron des parcs. Un protocole de destruction est prévu. Cette action aurait pu être davantage mise en avant et présentée comme une mesure à impact positif du projet sur l'environnement.

L'eau

Du fait de la fréquentation attendue et des aménagements légers prévus, il existe un potentiel impact du projet sur le rejet d'eaux usées. Le projet se trouve en dehors de tout périmètre de protection, les captages les plus proches étant situés à trois ou quatre kilomètres au sud du projet. Le dossier précise que le site est prévu pour être assaini de manière individuelle, sans raccordement au réseau collectif. Une filière d'assainissement individuel, dimensionnée au regard de la capacité d'accueil du projet et validée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), sera installée.

Phase chantier

Les impacts relatifs au chantier sont abordés dans l'étude d'impact. Sont notamment identifiés les bruits des travaux de constructions, les vibrations, et les impacts liés aux engins (écoulement d'hydrocarbures, huiles, etc.).

Des mesures seront mises en place pour limiter les impacts lors des travaux : création de zones étanches de stockage des matériaux polluants et stationnement des engins éloignés des fossés, réalisation des travaux en dehors des périodes de pluie, traitement des eaux de ruissellement par des filtres (bottes de paille...). Pour limiter le bruit (autant pour les riverains que pour la faune), certaines mesures telles que la modification du klaxon de recul des camions sont envisagées. Afin de compenser le dérangement résiduel notamment de l'avifaune, il est prévu que les oiseaux, par exemple, pourront utiliser des zones de refuge temporaires ailleurs sur le site, avant de revenir coloniser le secteur après les travaux.

Aménagements ultérieurs

L'aménagement du parc est prévu de manière progressive, selon la réussite commerciale. Certains aménagements, qui nécessiteront de nouveaux défrichements, pourront être réalisés dans quelques années. En fonction de la nature et de l'importance de ces éventuelles futures évolutions du parc, et donc de leur caractère substantiel ou non, il conviendra de mettre à jour l'étude d'impact et de solliciter à nouveau l'autorité environnementale le cas échéant. À ce stade, l'autorité environnementale appelle l'attention du maître d'ouvrage sur les impacts potentiels que pourraient générer les aménagements ultérieurs du parc et l'augmentation de la fréquentation en découlant sur le bon fonctionnement des écosystèmes en présence, et sur l'importance de prévoir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires.

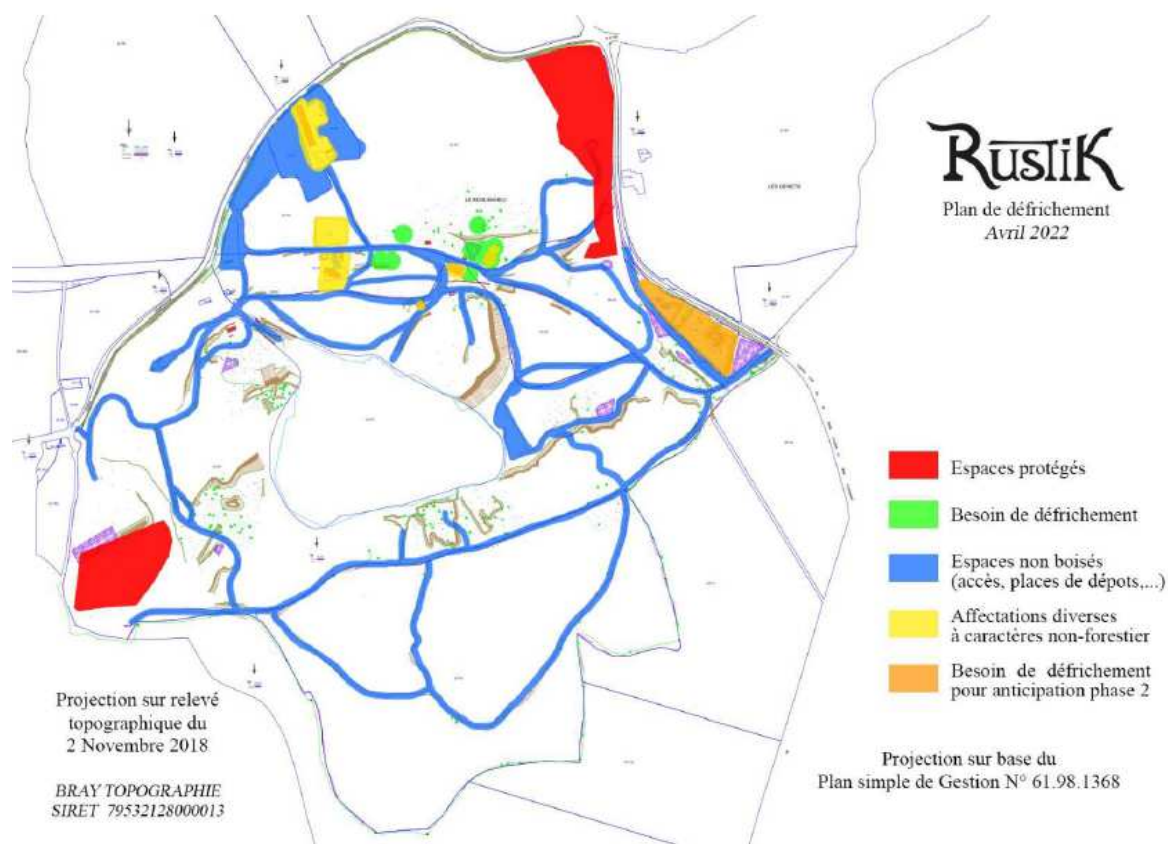


Schéma des espaces protégés et des secteurs de défrichement (source : étude d'impact)