

**Déclaration de projet**  
**pour la création d'un parc d'immersion**  
**et la mise en conformité du PLU**  
**de la Commune de Chailloué**  
**- Communauté de Communes des Sources de l'Orne -**



**Le présent dossier comprend 2 documents :**  
**Le rapport du Commissaire enquêteur et une suite de 7 annexes / Les conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur**

**Document n° 1**

**RAPPORT du Commissaire Enquêteur :**  
**Michel Marsé-Guerra**

**Enquête Publique réalisée du 15 février au 19 mars 2021**



# SOMMAIRE

## Document 1 : Rapport d'enquête

<b>1. Généralités.....</b>	<b>4</b>
1.1 Description du projet	
1.2 Le porteur du projet	
1.3 Localisation du projet	
1.3.1 La commune	
1.3.2 Le parc « RustiK »	
1.4 Historique du Plan Local d'Urbanisme	
<b>2. Objet de l'Enquête Publique.....</b>	<b>6</b>
2.1 Objectifs de la déclaration de projet	
2.2 Le cadre juridique	
2.3 L'intérêt général	
2.3.1 Intérêt économique et social	
2.3.2 Intérêt environnemental	
2.4 Etat initial de l'environnement	
<b>3. Mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>9</b>
3.1 le PADD	
3.2 les OAP	
3.3 le zonage	
3.4 le rapport de présentation	
3.5 le règlement écrit	
3.6 Compatibilité avec le SCoT	
3.7 Compatibilité avec le SDAGE	
<b>4. Incidences du projet.....</b>	<b>11</b>
4.1 Sur la trame verte et bleue	
4.2 Sur le domaine agricole	
4.3 Sur le domaine économique	
4.4 Sur le paysage	
4.5 Sur les habitats naturels et la biodiversité	
4.6 Sur le trafic routier	
4.7 Impact sonore	
<b>5. Composition du dossier.....</b>	<b>12</b>
5.1 Six documents mis à disposition du public	
5.2 L'examen conjoint	
5.3 La dérogation du Préfet de l'Orne	
5.4 L'avis des Personnes Publiques Associées	
5.5 L'avis de l'Autorité Environnementale	

## **6. Organisation et déroulement de l'enquête.....15**

- 6.1 Désignation du Commissaire Enquêteur
- 6.2 Modalités de l'enquête
- 6.3 Organisation des permanences
- 6.4 Information du public
  - 6.4.1 Publicité légale dans la presse
  - 6.4.2 Affichage sur la commune de Chailloué
  - 6.4.3 Information dématérialisée
- 6.5 Déroulement de l'Enquête Publique
- 6.6 Visite du site de l'ancienne carrière des Douits
- 6.7 Clôture de l'Enquête Publique

## **7. Observations du public.....17**

- 7.1 Bilan des permanences
- 7.2 Nature et analyse des observations
  - 7.2.1 Le procès-verbal de synthèse
  - 7.2.2 Le mémoire en réponse

## **Annexes.....20**

### **Document 2 : Conclusions et avis du Commissaire enquêteur**

# 1. Généralités

## 1.1 Description du projet

Le projet "RustiK" porte sur la création d'un parc de loisir caractérisé par des animations historiques permettant une immersion totale dans un univers médiéval où le visiteur devient acteur de son aventure au long de courts séjours touristiques.

Le parc occupera le site d'une ancienne carrière boisée d'environ 37 hectares sur lesquels seront implantés une dizaine d'espaces d'accueil, de jeux, d'hôtellerie et de restauration entièrement thématiques.

La plupart de ces aménagements seront édifiés à partir d'anciennes constructions bâties lors de l'exploitation de la carrière et existant encore sur le site.

Il en est de même pour tous les cheminements qui suffisent aux déplacements et animations prévus, sans qu'il soit besoin d'en créer de nouveaux.

Les besoins en bois (ex : planches) seront assurés par des prélèvements sur le parc même.

Le nombre de visiteurs admis, sur réservation, dans l'enceinte du parc, lorsque celui-ci aura atteint son "régime de croisière", ne pourra excéder 1500 personnes.

Ce projet a fait l'objet de plusieurs présentations au public à l'initiative des responsables du futur parc, notamment :

- en début 2018 à la Mairie de Chailloué - Présentation et échanges avec les riverains
- le 21 février 2019 au Cinéma le Rex de Sées - Présentation et échanges avec le public
- le 26 avril 2019 à la Halle aux Toiles d'Alençon présentation avec retransmission Internet
- le 3/03/2020 à la Mairie de Chailloué - Présentation et échanges autour du dispositif "Cercle RustiK" pour la labellisation des gîtes et chambres d'hôtes

## 1.2 Le porteur du projet

La maîtrise d'ouvrage du projet est la Société par actions simplifiées « AUTHENTIK », dont le siège social est situé au lieu-dit Les Mesrières sur la commune de 61250 Écouves.

Le Président du Comité de direction est M. Julien Prévost Merlin.

Le site est la propriété exclusive de M. Thierry Bourré, directeur technique du projet et actuel exploitant du bois.

## 1.3 Localisation du projet

### 1.3.1 La commune

La commune de Chailloué, dont le caractère est essentiellement rural, est située au centre du département de l'Orne, à 33 km au Nord d'Alençon, 15 km au Sud Est d'Argentan et à 5 kilomètres au Nord de Sées, siège de la CDC des Sources de l'Orne dont elle est membre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Elle est desservie par trois axes de communications majeurs :

- la D438, et l'A28, reliant Le Mans, Alençon et Rouen
- l'A88 reliant Le Mans, Alençon et Caen

L'échangeur A28/A88 est implanté à proximité immédiate de l'accès Sud du territoire communal.

Elle bénéficie de la proximité de haltes ferroviaires situées à Surdon (5,1km) sur la ligne Paris-Granville et à Sées (6,3km) sur la ligne Caen-Tours.

Le recensement de 2017 comptabilise, pour la commune, 623 habitants, établis sur une superficie communale de 11,61 km<sup>2</sup>.

Le 1er janvier 2016, la fusion avec les communes de Neuville près Sées et Marmouillé a permis la création de la commune nouvelle de Chailloué (superficie totale 35,88 km<sup>2</sup> / 897 habitants / 2017).

### 1.3.2 Le parc « RustiK »

Le périmètre défini est celui d'une ancienne carrière de gré armoricain exploitée au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, située au Sud-Ouest du bourg de Chailloué.

De nos jours subsiste toujours une exploitation industrielle du sous-sol par la société des « Carrières de Chailloué » (Groupe Eurovia) à proximité Nord du site RustiK.

## 1.4 Historique du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Chailloué est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 8 août 2005.

Depuis la Municipalité a engagé quatre procédures de modification du P.L.U. initial.

La première modification a permis :

- de mieux adapter son règlement en autorisant l'implantation des constructions en limite séparative (articles concernés : UZ7 et 1AUz) ;
- d'effectuer les mises à jour visant à simplifier le schéma d'orientation d'aménagement des zones à urbaniser 1AUa "Les Génêts" et 2AUc "Les Parcs"
- rendre compatibles l'urbanisation des zones 1AU et des futures constructions avec le schéma d'orientation d'aménagement
- actualiser l'emplacement réservé dédié à la station d'épuration
- prendre en compte le décret du 15 avril 2008 déclarant d'utilité publique les travaux de construction du demi-échangeur de Falaise et d'aménagements de la section A88
- prendre en compte l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2004 relatif aux nuisances sonores complétant le dispositif réglementaire de l'arrêté du 30 mai 1996.

La deuxième modification a eu pour but :

- de réinscrire des parcelles classées 2AUc en UA pour désenclaver des terrains non ouverts à l'urbanisation au sud du bourg (parcelles n°130, 127, 266 et 312) sur le secteur « Les Parcs »
- créer un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace vert (indiqué au plan de zonage par un repère « n°3 »).

Avec la troisième modification, il s'agissait de réinscrire en zone urbaine (UA), un ensemble de parcelles bâties comprenant notamment des constructions anciennes réhabilitées classées par erreur en zone économique (UZ), au lieu-dit "La Maison Joury".

Quant à la quatrième modification, il s'agissait de :

- prendre en compte de nouvelles mises à jour de son document d'urbanisme suite à l'accomplissement de certains projets réalisés sur son territoire et compte tenu de nouvelles données supra communales
- réduire des zones urbaines (UA) et supprimer une zone à urbaniser (2AUZc).

A cette occasion, la commune a engagé trois procédures de révisions allégées.

Le Plan d'Aménagement de Développement Durable a été approuvé en 2005.

## 2. Objet de l'Enquête Publique

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 (**Annexe n° 1**), la Communauté de Communes des Sources de l'Orne a jugé que ce projet présentait un caractère d'intérêt général, et a décidé de lancer une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Chailloué en vue d'y intégrer le projet du Parc d'immersion RustiK

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme offre la possibilité d'une requalification d'une zone N suivant les dispositions des articles L.153-31 et L.153-54 du code de l'urbanisme.

L'arrêté n°01/2021 de la Communauté des Sources de l'Orne en date du 21/01/2021 prescrit la mise à l'enquête publique. (**Annexe n°2**)

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

### 2.1 Objectifs de la déclaration de projet

Les dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme ne permettent pas d'autoriser ce projet.

En effet, les parcelles couvertes par le projet sont classées :

- en « zones naturelles et forestières » (N)
- pour la majorité, en « Espace Boisé Classé » (EBC).
- en zone agricole

Il s'avère donc nécessaire de modifier ces dispositions pour les adapter au projet.

### 2.2 Le cadre juridique

La mise en compatibilité du PLU est conduite sous l'autorité de la CDC et sera effectuée selon les modalités définies aux articles L.153-54 à 59 du Code de l'Urbanisme.

a - Le projet est une opération d'aménagement

L'Article L 300-1 du code de l'urbanisme précise que « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme... »

Au sens de l'Article L 300-1 du code de l'urbanisme ce projet constitue donc **une opération d'aménagement**.

b- Le projet doit être compatible avec le PLU de Chailloué

L'Article L 300-1 du code de l'urbanisme précise que : « L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

Au sens de l'Article L 300-1 du code de l'urbanisme, **cette enquête publique est un acte de la CDC des Sources de l'Orne** qui dans le cadre de sa compétence en matière d'urbanisme doit assurer l'harmonisation de cette opération avec le règlement d'urbanisme.

c - Le projet doit être jugé sur son intérêt général en terme de développement économique.

L'Article L300-6 du code de l'urbanisme précise que : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête

publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur **l'intérêt général** d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ».

Au sens de l'Article L 300-6 du code de l'urbanisme, cette **enquête publique est un acte de la Communauté de Communes** qui dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique doit juger de l'intérêt général de cette opération d'aménagement et assurer la cohérence de ce projet avec ses objectifs.

L'Article L300-6 du code de l'urbanisme précise que "les articles L. 143-44 à L. 143-50 et 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".

Au sens de L'Article L300-6 du code de l'urbanisme, **l'objet de cette enquête publique est donc de vérifier si le projet a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme.**

### 2.3 L'intérêt général

Le Conseil communautaire a considéré dans sa délibération du 1er 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.*

#### 2.3.1 Intérêt économique et social

Le projet de parc d'immersion offre l'opportunité d'ouverture d'une activité innovante avec à la clé la création d'une cinquantaine d'emplois directs sur un secteur géographique déficitaire dans ce domaine selon les chiffres 2016 de l'INSEE.

Depuis 2010, le parc d'activités du Pays de Sées, idéalement positionné au carrefour de l'A28 et de l'A88, n'accueille que trois entreprises.

La Communauté de communes souhaite légitimement orienter son développement économique vers un secteur touristique inclus dans un plan stratégique de développement pour la période 2018/2020.

Cette stratégie de développement de l'activité économique et touristique entre dans les paramètres d'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration.

Pour cette démarche d'intérêt général et de cohérence territoriale, les élus de la CDC ont à l'unanimité délibéré en faveur de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chailloué.

Le développement cette activité touristique sera également vecteur de création d'emplois locaux indirects en matière d'hébergement et de restauration.

La capacité limitée d'hébergement du parc implique le concours de partenaires extérieurs tels gîtes et chambres d'hôtes nécessaires à l'accueil de 750 visiteurs.

### 2.3.2 Intérêt environnemental

L'ensemble du site de l'ancienne carrière est aujourd'hui un espace naturel boisé dont le caractère sera préservé par une charte environnementale dont les engagements portent sur la gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets, des achats, des déplacements, du développement durable, de la formation et de la sensibilisation.

A ce titre le parc Rustik a été retenu comme exemple d'un tourisme responsable par le Syndicat National des Espaces de Loisirs, d'Attractions et Culturels (SNELAC).

## 2.4 Etat initial de l'environnement

Le site de l'ancienne carrière, son plan d'eau et son massif boisé concentrent une richesse et une diversité paysagère constituées au fil du temps, ce qui se traduit par une large biodiversité comme en témoignent les différentes espèces protégées et inventoriées.

Le projet a fait l'objet d'un inventaire faune/flore et d'un dossier d'incidences Natura 2000, conformément à l'article L.122-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'une étude d'impact environnemental, conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.

Les **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristiques** (ZNIEFF de type I) les plus proches sont situées à 3,2 km à l'Ouest du site et à 4,2 km au Sud Est du site, hors commune de Chailloué.

Une **zone NATURA 2000** "Haute Vallée de l'Orne et affluents" occupe environ 30% du territoire communal et jouxte la limite Ouest de l'ancienne carrière des Douits.

Trois secteurs de zones humides ont été répertoriés :

- 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.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La préservation de ces trois secteurs est définitivement acquise puisque le public ne pourra y accéder.

Une animation ponctuelle sur le plan d'eau central relève d'hypothèse à long terme, les deux autres secteurs figurent :

- dans des "zones tampons" clairement définies "interdites au public" par les responsables du parc, isolant les activités "Rustik" du monde extérieur.
- en zone N (sans changement) dans le projet de mise en conformité du PLU.

L'inventaire "faune et la flore" a permis de recenser sur le site :

- 255 espèces de plantes vasculaires
- 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.

L'ancienne carrière des Douits présente **un intérêt patrimonial géologique** à deux étoiles référencé n°BNO0107, sous le nom de "Poudingue jurassique minéralisé de Chailloué".

Les risques identifiés ont une incidence limitée :

- remontée de nappe en période de très hautes eaux.
- risque de chute de blocs lié à la présence de falaises sur le pourtour du plan d'eau.
- risque de glissement de terrain.
- retrait/gonflement des argiles.

Deux types de nuisances potentielles ont été identifiées à proximité du site "RustiK" :

Nuisances sonores imputables au trafic routier avec l'A88 à moins de 400m et la RD 438 à moins de 200m,

Les poussières provenant de l'exploitation des carrières de Chailloué.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Un état initial faune/flore et un dossier d'incidences Natura 2000 ont été réalisés par Monsieur Peter Stallegger, consultant en environnement, qui conclue en page 112 de son rapport :

*Le site de l'ancienne carrière est concerné à la marge par la présence d'un site Natura 2000, à savoir la Zone Spéciale de Conservation au titre de la Directive Européenne n°92/43/CEE du 21 mai 1992 intitulé « Haute vallée de l'Orne et affluents ». Le projet de parc d'immersion est compatible avec le classement Natura 2000, les incidences sur la conservation des habitats et espèces de ce site Natura 2000 n°FR2500099 sont non significatives.*

*Le réseau de haies à proximité du site doit garder une cohérence au niveau de sa connectivité afin de favoriser la circulation des espèces (insectes, petits mammifères, oiseaux...).*

### 3. Mise en compatibilité du PLU

Les parcelles concernées par le projet de parc d'immersion (secteur les Douits / le Bois Maheu) sont classées en zone naturelle et forestière (N), donc actuellement à préserver comme telle et excluant toute forme d'activité. (Cf Géoportail urbanisme / Chailloué / PADD)

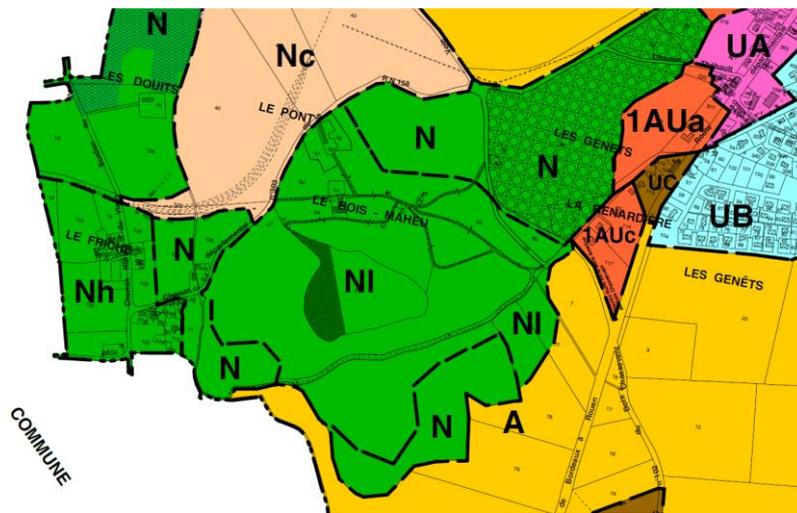
Cette zone est également un espace boisé classé (EBC) sur lequel tout défrichement est interdit (Art.L130-1 du Code de l'Urbanisme)

D'autre part, une extension de l'espace de stationnement des véhicules des visiteurs est prévue sur deux parcelles situées en zone agricole.

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme, les éléments ci-dessus exposés sont donc de nature à porter atteinte à l'économie générale du PADD.

Le projet "RustiK" entre dans le cadre de **l'implantation et le développement d'activités** qui correspond à l'un des trois axes d'évolution fixé par le PADD.

Une évolution du PLU s'avère indispensable avec notamment, sur ce site, la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme (STECAL) au sein d'une zone NI.



Extrait notice de présentation p.35

### 3.1 Le PADD

Ajout de l'accueil d'activités de loisirs et touristiques sur le site de l'ancienne carrière "les Douits / le Bois Maheu".

### 3.2 Les OAP

Mise à jour quant à l'actuelle définition (Cf Géoportail urbanisme / Chailloué / OAP) de la "zone d'urbanisation future à vocation de commerces et de services" du Bois Maheu.

### 3.3 Le zonage

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 :

« 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. »

Les parcelles cadastrées ZP14 et ZP15 sont situées en zone A :

« secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les parcelles listées ci-dessus (N et A) doivent être converties en NI.

Les trois zones N définies sur le plan ci-dessus sont préservées.

Les dispositions générales du règlement écrit stipulent 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. »

Conformément à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme la réalisation du projet passe par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sur ces parcelles.

### **3.4 Le rapport de présentation**

Prise en compte des éléments mentionnés aux points 3.1, 3.2 et 3.3 du présent rapport.

### **3.5 Le règlement écrit**

Intégration des paramètres liés à la création et la gestion de l'activité d'un secteur NI.

### **3.6 Compatibilité avec le SCoT**

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, une dérogation au principe d'urbanisation limitée a été accordée par arrêté 2390-2020-0054 le 13 novembre 2020 par Mme le Préfet de l'Orne (articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme).

### **3.7 Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE**

*Schéma Direct d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

*Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Orne Amont*

Le projet de mise en compatibilité du PLU respecte les objectifs vitaux rappelés aux pages 90 et 91 du document intitulé "Autorisation Environnementale" rédigé par Stéphane BUCHON, gérant du bureau d'études "Quarante Deux".

### **3.8 Compatibilité avec le SRCE**

*Schéma Régional de Cohérence Ecologique*

L'analyse positive de cette compatibilité a été effectuée avant l'approbation du SRADDET le 2 juillet 2020.

Une mise à jour devra être apportée au dossier de présentation.

## **4. Incidences du projet**

### **4.1 Sur la trame verte et bleue / les habitats naturels et la biodiversité**

Le caractère forestier de l'ancienne carrière n'est pas remis en cause.

La conversion de 28,1 ha de la zone N en NI a pour seule conséquence le défrichement de 2,52 ha dont 1,1 ha de STECAL pour la réalisation d'une dizaine d'aménagements/constructions indispensables à l'activité du Parc RustiK, compensés par un reboisement de plus de 8 ha sur un site agricole abandonné distant de 2 km.

Le projet prévoit également la plantation de haies et bosquets sur les aires de parking. La trame verte et bleue se trouve, à terme, ainsi renforcée.

### **4.2 Sur le domaine agricole**

Deux agriculteurs sont concernés par le périmètre du futur parc qui couvrirait, pour 1,5 hectare, les parcelles ZP14 et ZP15.

Ils ont émis, par courriers, un avis favorable au projet sous réserve de l'attribution d'autres parcelles de mêmes surfaces.

L'impact sur l'activité agricole serait donc limité.

### **4.3 Sur le domaine économique**

Le projet novateur, ne concurrençant pas les activités commerciales locales constitue un espace économique complémentaire à proximité du bourg.

#### **4.4 Sur le paysage**

Le projet s'intègre totalement dans le paysage boisé du site et aucun des aménagements projetés ne sera visible de l'extérieur.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le relief originel du site bien avant son exploitation sous forme de carrière, se présentait comme un îlot rocheux entouré d'une vaste plaine.

L'exploitation de la roche a, au fil du temps, modifié la configuration des lieux en creusant la partie la plus centrale dont le point le plus bas correspond au plan d'eau et en créant en sa périphérie une sorte de mur d'enceinte.

Les pôles d'animations seront implantés à l'intérieur de cette enceinte naturellement végétalisée qui présente l'avantage d'une forme relative d'isolation tant visuelle que phonique.

#### **4.5 Sur le trafic routier**

La RD 438, la VC101 et la RD 303 constituent les voies d'accès "grand public" au site d'accueil et au parking "interne" qui devront absorber de 100 véhicules au lancement du parc à 500 véhicules à terme lorsque la société RustiK atteindra sa pleine activité.

Plusieurs hypothèses d'accès sont à l'étude via la RD 438 nécessitant soit une reconfiguration de la VC 101, soit la création d'une voie nouvelle qui reste à définir, de même qu'un fléchage rigoureux.

#### **4.7 Impact sonore**

La société RustiK a fait appel au bureau ORFEA Acoustique Normandie pour la réalisation d'une étude d'impact acoustique.

Cette étude est consignée dans un recueil d'une trentaine de page dont les conclusions restent à valider par une campagne de mesure une fois le parc en activité.

## **5. Composition du dossier**

Le dossier mis à la disposition du public pour cette enquête comporte :

### **5.1 Six documents qui ont été établis par :**

- l'atelier d'urbanisme "PERSPECTIVE", 4 rue Bahon Rault à 35760 Saint Grégoire.
  - une notice de présentation
  - une notice d'enquête publique
  - un plan de masse
- le Cabinet Peter Stalleger, consultant en environnement, "Le Chateau" 61470 Saint Aubin de Bonneval
  - un état initial faune/flore et incidences Natura 2000

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Sur les 155 pages de ce document très complet, seules les 27 premières sont numérotées, rendant fastidieuses les recherches ponctuelles....

- le Bureau d'étude "Quarante Deux"
  - une étude d'impact environnemental

- la Société "RustiK"
- Programme architectural et technique du parc d'immersion

## **5.2 L'examen conjoint**

Le projet de mise en compatibilité a fait l'objet de cet examen le 22 septembre 2020 en application de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme.  
Le compte rendu est annexé à la notice d'enquête publique.

## **5.3 La dérogation du Préfet de l'Orne**

Par arrêté n°2390-2020-0054 le Préfet de l'Orne accorde la dérogation à l'urbanisme limité définie à l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chailloué.  
Cet arrêté est annexé à la notice d'enquête publique.

## **5.4 L'avis des Personnes Publiques Associées**

Conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, la CDC a notifié aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'Enquête Publique, le dossier de déclaration de projet emportant la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chailloué.

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : avis favorable, aucune observation formulée.
- La Chambre d'Agriculture de l'Orne : avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :
  - se rapprocher de la SAFER pour la compensation de la perte d'1,5 ha de surfaces agricoles par l'équivalent dans un périmètre acceptable,
  - maintenir l'activité agricole sur les parcelles identifiées pour accueillir les futures aires de stationnement jusqu'à réalisation effective du projet,
  - veiller à la prise en compte de l'activité agricole au travers d'un diagnostic agricole exhaustif et du PADD
- La DDT a formulé des remarques concernant :
  - la biodiversité,
  - ne pas altérer les continuités écologiques
  - mettre en œuvre les mesures d'accompagnement évoquées au chapitre 4.7 de l'état initial
  - les eaux pluviales
  - gestion par infiltration et déversement du trop plein vers le milieu....
  - les risques,
  - manque de cohérence entre interdiction d'accès aux bords du lac et mise en jeu d'une frégate,
  - quid de l'étude géotechnique relative à la faisabilité d'un souterrain et d'un troglodyte dans la falaise du lac ?

Bien qu'interrogés pour avis sur le projet, les PPA suivantes ont indiqué ne pas formuler d'observation :

- L'Aviation civile rappelle qu'il existe une servitude

- Le Ministère des Armées.
- Le Conseil Régional de Normandie (DRAC)
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- le Syndicat Mixte du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Bien que sollicité par la CDC le 17 juillet 2020, et malgré la participation de ses services aux comités techniques et comités de pilotage, le Conseil Départemental de l'Orne n'a pas émis d'avis sur le projet.

Les responsables du Parc RustiK avaient participé, *es qualité*, à la conférence sur le tourisme Ornais organisé par le Département en novembre 2018.

L'avis donné le 17 mars 2021 par la Direction de la Gestion des Routes du Département fait suite à une initiative du concepteur du parc et de l'association des riverains du Bois Maheu.

### 5.5 L'avis de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été consultée le 24 juillet 2020. Elle a émis l'avis 2020-3711 le 15 octobre 2020.

Cet avis souligne les points suivants :

La réalisation d'une évaluation environnementale liée à la présence d'un site Natura 2000 s'impose en application de l'article R. 104-9 du Code de l'Urbanisme.

La révision incontournable de certaines des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- suppression de l'espace boisé classé (EBC) couvrant en grande partie l'emprise prévue pour le projet
- création au sein de la zone naturelle « N » existante d'un secteur dédié « campings, équipements sportifs et loisirs « NI » permettant la construction / réhabilitation des bâtiments nécessaires aux activités du parc.

Cet avis précise également :

*« La création de ce secteur « NI » concerne également environ 1,5 ha de zone agricole, soit un total de 28,1 ha de zone NI, dédiée à l'implantation du projet, dans laquelle les constructions ne peuvent excéder 4 % de cette surface.*

*L'évaluation environnementale s'avère proportionnée à la nature des modifications à apporter au PLU et aux enjeux du territoire concerné par le projet.*

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

*Dans ce contexte, les recommandations formulées par l'autorité environnementale visent essentiellement, d'une part, à mieux documenter la nécessité de la suppression de l'EBC, et l'étendue même du secteur NI, et, d'autre part, à protéger les éléments tels que les*

*zones humides, les landes sèches, les arbres à cavité, etc. par leur identification au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et/ou la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) adaptées.*

*L'autorité environnementale recommande également d'examiner la faisabilité du boisement compensatoire de 8,85 ha envisagé à 2 km à l'est du site du projet, compte tenu de sa localisation dans un site Natura 2000 et de la présence d'une zone humide, et d'étudier la possibilité d'une compensation de la diminution de la zone agricole par une réduction de zones ouvertes à l'urbanisation. Par ailleurs, l'analyse mériterait d'être développée sur l'organisation de la forte fréquentation touristique attendue, notamment en termes d'incidences sur le trafic routier et de possibles nuisances pour les secteurs d'habitat proches, ainsi que les mesures envisageables pour les éviter, réduire ou compenser. »*

## **6. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **6.1 Désignation du Commissaire Enquêteur**

Monsieur Michel Marsé-Guerra a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision E20000082/14 du 23 décembre 2020, prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen. (**Annexe n° 3**)

### **6.2 Modalités de l'enquête**

Elles ont été définies lors de la prise de possession du dossier, le 15 janvier 2021, au siège de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne - 2 rue Auguste Loutreuil 61500 SÉES - au cours d'une réunion à laquelle participaient :

- Monsieur Jean-Pierre Fontaine, Président de la CDC
- Monsieur Christian Leloup, Maire de Chailloué
- Monsieur Vincent Coru Maire adjoint de Chailloué chargé de l'urbanisme
- Madame Julie Gripon, Directeur de la CDC

A savoir :

- ouverture de l'enquête le lundi 15 février 2021
  - ↳ publication de la totalité du dossier dématérialisé sur le site Internet de la CDC des Sources de l'Orne et de la Mairie de Chailloué
  - ↳ création d'une adresse mail dédiée aux observations du public : [dp.revision.plu.chaillou@gmail.com](mailto:dp.revision.plu.chaillou@gmail.com)
- clôture de l'enquête : vendredi 19 mars 2021 inclus
- durée de l'enquête : 33 jours
- les dates et lieu des permanences
- les modalités de publicité.
- la mise à disposition du public, au siège de la CDC et à la Mairie de Chailloué de la version papier des éléments du dossier.

S'en est suivi un entretien, sur l'intérêt économique du projet et ses incidences sur le PLU.

### 6.3 Organisation des permanences

Je me suis tenu à disposition du public afin de le renseigner et recevoir ses observations verbales ou écrites sur le registre prévu à cet effet ou éventuellement par courrier postal ou électronique au cours des trois permanences suivantes :

Lieu	Dates	Heures
Mairie de Chailloué Salle du conseil municipal	Lundi 15 février 2021	14h à 17h
	Mardi 2 mars 2021	14h à 17h
CDC des Sources de l'Orne	Vendredi 19 mars 2021	14h à 17h

Outre les feuillets du registre d'enquête cotés et paraphés, j'ai également paraphé tous les documents du dossier mis à la disposition du public.

Pour une meilleure approche du projet, sur ma demande, deux plans grand format du site ont été fournis dès l'ouverture de la première permanence par les responsables du groupe "RustiK".

Le dossier complet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la Mairie de Chailloué et, jusqu'au vendredi 19 mars 2021 à 17h au siège de la CDC.

### 6.4 Information du public

#### 6.4.1 Publicité légale dans la presse

L'arrêté de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne en date du 21 janvier 2021 (**annexe n°4**) prescrivant la mise à l'enquête publique a été publié les 30 janvier et 17 février 2021 dans le journal Ouest-France ainsi que les 27 janvier et 17 février 2021 dans le Journal Orne Hebdo conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

#### 6.4.2 Affichage sur la commune de Chailloué

Cet arrêté a été effectivement affiché à la porte de la Mairie avant et pendant toute la durée de l'enquête.



Dès le 15 février 2021, j'ai pu également constater la conformité de l'affichage aux différentes portes d'accès du parc d'immersion.

### 6.4.3 Information dématérialisée

Le site Internet de la CDC [www.cdc-sourcesdelorne.fr](http://www.cdc-sourcesdelorne.fr) a complété la diffusion de l'information en proposant le téléchargement de l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Tous les éléments de ce dossier étaient également accessibles sur le site de la Mairie de Chailloué <https://www.chailloue.fr>

## 6.5 Déroulement de l'Enquête Publique

Pour cette enquête, et lors de chacune des permanences, le public a eu toute possibilité de rencontrer le Commissaire enquêteur installé dans la salle du conseil municipal dans de parfaites conditions de confort et de confidentialité.

## 6.6 Visite du site de l'ancienne carrière des Douits

Une présentation très complète des lieux a été effectuée le 20 février 2021 par Monsieur Thierry Bourré, propriétaire sylviculteur exploitant du site, et Monsieur Julien Prévost Merlin, président du comité de direction du parc RustiK.

Cette visite a permis d'appréhender la topographie et la réalité environnementale du domaine de l'ancienne carrière ainsi que la localisation des installations projetées.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Au cours de cette visite les porteurs du projet "Rustik" ont régulièrement évoqué l'intérêt de préservation de leur patrimoine naturel qui est le support même des futures animations dont certaines auront essentiellement une vocation pédagogique.

## 6.7 Clôture de l'Enquête Publique

Le vendredi 19 mars 2021, à l'issue de la dernière permanence, à 17h, le délai d'enquête étant expiré, le registre d'enquête a été cloturé et signé par le Commissaire enquêteur.

La CDC des Sources de l'Orne a procédé à la fermeture de l'adresse électronique [dp.revision.plu.chailloue@gmail.com](mailto:dp.revision.plu.chailloue@gmail.com)

## 7. Observations du public

### 7.1 Bilan des permanences

Date des Permanence	Nombre de visiteurs	Observations portées sur registres	Courriers dépôt ou poste ou mail
15/02/2021	2	0	0
02/03/2021	3	0	3
19/03/2021	2	1	2
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

### 7.2 Nature et analyse des observations

Cinq courriers ont été réceptionnés, numérotés et annexés au registre des observations ouvert en mairie de Chailloué.

Une seule observation a été déposée sur le registre ouvert au siège de la CDC.

Quatre courriers sont parvenus au Commissaire enquêteur ayant pour thèmes communs nuisances diverses et transports/déplacements.

Un courrier et la convention de voisinage (**Annexes n°5 et n°8**) adressés par les dirigeants du parc RustiK complètent l'information du dossier sur 16 points objets de remarques, recommandations et observations.

### **7.2.1 Le procès-verbal de synthèse**

Les observations des PPA, du public et les questions du Commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse (**Annexe n°6**) remis le 29 mars 2021 à Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne en précisant que le mémoire en réponse était attendu pour le 9 avril 2021 au plus tard.

### **7.2.2 Le mémoire en réponse**

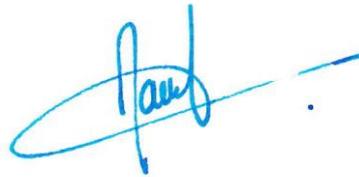
Etabli par la CDC le 8 avril 2021 (**Annexe n°7**) ce mémoire est parvenu au Commissaire enquêteur par courrier électronique le jour même.

La Communauté de Communes des Sources de l'Orne a apporté une réponse à chacun des points consignés au procès-verbal de synthèse des observations.

Fait à Alençon, le 19 avril 2021

Le Commissaire Enquêteur,

**Michel Marsé-Guerra**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Marsé-Guerra', written over a horizontal line.

# ANNEXES

- 1** Délibération n°38/2018 du 1/03/2018 prescrivant la déclaration de emportant la mise en compatibilité du PLU de Chailloué
- 2** Arrêté de la Communauté des Sources de l'Orne du 21/01/2021 prescrivant la mise à l'enquête publique n°01/2021
- 3** Décision du Tribunal Administratif E20000082/14 du 23/12/2020
- 4** Justificatifs des parutions Ouest France et Orne Hebdo
- 5** Courrier des responsables du Parc RustiK en date du 4/03/2021 apportant précisions au dossier d'enquête
- 6** Procès-verbal de synthèse des observations
- 7** Mémoire en réponse de la CdC
- 8** Convention de voisinage

**ARRÊTÉ N° 01/2021**

**ARRETE PRESCRIVANT LA MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE  
DE LA DECLARATION DE PROJET POUR LA CRÉATION D'UN PARC D'IMMERSION ET LA MISE  
EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHAILLOUÉ**

**Le Président de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne,**

**Annexe n°2**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-54 et 153-55 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-8 et R 123-8 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n° 38/2018 en date du 1<sup>er</sup> mars 2018, prescrivant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chailloué en vue du projet de parc d'immersion Rustik ;

VU les avis des différentes personnes publiques consultées ;

VU l'examen conjoint en date du 22 septembre 2020 ;

VU l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 23 décembre 2020 désignant Monsieur Michel MARSÉ-GUERRA en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique comprenant le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chailloué et ses annexes, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées, le compte rendu de l'examen conjoint ;

**ARRETE**

**Article 1er** : Il sera procédé à une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chailloué qui en est la conséquence, du 15 février 2021 au 19 mars 2021.

**Article 2** : Monsieur Michel MARSÉ-GUERRA désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif assumera les fonctions de Commissaire Enquêteur.

**Article 3** : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, du 15 février 2021 au 19 mars 2021 inclus à la mairie de Chailloué, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00.

Avis de réception en préfecture  
du 22/01/2021 à 11h59  
Date de télétransmission : 22/01/2021  
Date de réception préfecture : 22/01/2021

.../...

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la Cdc des Sources de l'Orne [www.cdc-sourcesdelorne.fr](http://www.cdc-sourcesdelorne.fr) Rubrique « Enquêtes publiques » et sur le site internet de la commune de Chailloué [www.chailloue.fr](http://www.chailloue.fr)

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par courrier adressés à « Monsieur le Commissaire Enquêteur, Communauté de Communes des Sources de l'Orne, 2 rue Auguste Loutreuil 61500 SEES ».

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à [dp.revision.plu.chailloue@gmail.com](mailto:dp.revision.plu.chailloue@gmail.com).

**Article 4 :** Le commissaire-enquêteur sera présent pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Lundi 15 février 2021 de 14 h à 17 h en mairie de Chailloué
- Mardi 2 mars 2021 de 14 h à 17 h en mairie de Chailloué
- Vendredi 19 mars 2021 de 14 h à 17 h au siège de la Communauté de Communes

pour répondre aux demandes d'informations présentées par les administrés.

**Article 5 :** A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le Commissaire Enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la quinzaine, le Président et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au Président le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif de Caen et au Préfet de l'Orne.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la mairie de Chailloué et sur le site internet [www.cdc-sourcesdelorne.fr](http://www.cdc-sourcesdelorne.fr) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 6 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera en outre inséré dans deux journaux locaux diffusés dans le département et habilités à recevoir les annonces légales quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Il sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches à la mairie et en tous lieux habituels.

**Article 7 :** Des copies du présent arrêté seront transmises pour attribution et exécution à :

- Madame le Préfet de l'Orne
- Monsieur le Commissaire Enquêteur
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen

Fait à SÉES, le 21 janvier 2021

Le Président  
Jean-Pierre FONTAINE



Accusé de réception en préfecture  
061-200035111-20210121-ARR-01-2021-AR  
Date de télétransmission : 22/01/2021  
Date de réception préfecture : 22/01/2021

FD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

23/12/2020

Annexe n°3

N° E20000082 /14

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Vu enregistrée le 22/12/2020, la lettre par laquelle M. le Président de la communauté de communes Sources de l'Orne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la déclaration de projet pour la création d'un parc d'immersion et la mise en compatibilité du PLU de la commune de Chailloué* ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L. 126-1, L. 123-6, L. 123-1 et suivants et R. 123-5 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-54 et suivants et L. 300-6 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

#### DECIDE

**ARTICLE 1** : M. Michel MARSÉ-GUERRA est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la communauté de communes Sources de l'Orne et à M. Michel MARSÉ-GUERRA.

Fait à Caen, le 23/12/2020.

Pour le Président empêché,

SIGNÉ

X. MONDÉSERT



Pour copie certifiée conforme à l'original,  
La greffière en Chef

P. Legentil-Karamian



**Déclaration de projet  
pour la création d'un parc  
d'immersion et la mise  
en compatibilité du Plan local  
d'urbanisme  
de la commune de Chailloué**

**Déclaration de projet  
pour la création  
d'un parc d'immersion  
et la mise en compatibilité  
du Plan local d'urbanisme  
de la commune de Chailloué**

**1ER AVIS  
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**2E AVIS  
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté en date du 21 janvier 2021, le président de la communauté de communes des Sources de l'Orne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet pour la création d'un parc d'immersion et la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Chailloué.

Par arrêté en date du 21 janvier 2021, le président de la communauté de communes des Sources de l'Orne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet pour la création d'un parc d'immersion et la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Chailloué.

Celle-ci se déroulera du 15 février 2021 au 19 mars 2021 inclus.

Celle-ci se déroulera du 15 février 2021 au 19 mars 2021 inclus.

À cet effet M. Michel Marsé-Guerra a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

À cet effet M. Michel Marsé-Guerra a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

Les pièces relatives à cette enquête sont déposées pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Chailloué, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi qu'au siège de la communauté de communes, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 18 h 00, où chacun pourra en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet, par correspondance postale adressée au commissaire enquêteur à la CdC des Sources de l'Orne ou par mail à l'adresse suivante :

Les pièces relatives à cette enquête sont déposées pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Chailloué, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi qu'au siège de la communauté de communes, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 18 h 00, où chacun pourra en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet, par correspondance postale adressée au commissaire enquêteur à la CdC des Sources de l'Orne ou par mail à l'adresse suivante

dp.revision.plu.chailloue@gmail.com  
Les pièces du dossier sont également consultables sur le site

dp.revision.plu.chailloue@gmail.com  
Les pièces du dossier sont également consultables sur le site

www.cc-sourcesdelorne.fr  
et sur le site internet de la commune de Chailloué

«www.cdc-sourcesdelorne.fr»  
et sur le site internet de la commune de Chailloué

www.chailloue.fr  
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public :

«www.chailloue.fr».  
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- lundi 15 février 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Chailloué,
- mardi 2 mars 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Chailloué,
- vendredi 19 mars 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 au siège de la communauté de communes.

- lundi 15 février 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Chailloué
- mardi 2 mars 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Chailloué,
- vendredi 19 mars 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 au siège de la communauté de communes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Chailloué et sur le site internet

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Chailloué et sur le site internet

www.cdc-sourcesdelorne.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

www.cdc-sourcesdelorne.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête

Ra-  
i 2,  
éu-  
ret  
19.  
an.  
4h:  
les,  
12.

So-  
rre  
pa  
en-  
qui

A  
2  
C  
4  
F  
C  
1  
q

L

F  
v

## Avis administratifs

724362001 - AA



Commune de CHAILLOUÉ  
Déclaration de projet pour  
la création d'un parc  
d'immersion et la mise  
en compatibilité du Plan  
Local d'Urbanisme

### 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 21 janvier 2021, le président de la Communauté de communes des Sources de l'Orne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet pour la création d'un parc d'immersion et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chailloué.

Celle-ci se déroulera du 15 février 2021 au 19 mars 2021 inclus.

A cet effet, M. Michel MARSÉ-GUERRA a été désigné par M. le président du Tribunal administratif en tant que commissaire-enquêteur.

Les pièces relatives à cette enquête sont déposées pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Chailloué, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi qu'au siège de la Communauté de communes, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 18 h 00, où chacun pourra en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet, par correspondance postale adressée au commissaire-enquêteur à la CdC des Sources de l'Orne ou par mail à la l'adresse suivante [dp.revision.plu.chailloue@gmail.com](mailto:dp.revision.plu.chailloue@gmail.com)

Les pièces du dossier sont également consultables sur le site "[www.cc-sourcesdelorne.fr](http://www.cc-sourcesdelorne.fr)" et sur le site internet de la commune de Chailloué "[www.chailloue.fr](http://www.chailloue.fr)"

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- Lundi 15 février 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Chailloué
- Mardi 2 mars 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Chailloué
- Vendredi 19 mars 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 au siège de la Communauté de communes

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la mairie de Chailloué et sur le site internet [www.cdc-sourcesdelorne.fr](http://www.cdc-sourcesdelorne.fr) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

## Avis administratifs

7243620201 - AA



Commune de CHAILLOUÉ  
Déclaration de projet pour  
la création d'un parc  
d'immersion et la mise  
en compatibilité du Plan  
Local d'Urbanisme

### 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 21 janvier 2021, le président de la Communauté de communes des Sources de l'Orne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet pour la création d'un parc d'immersion et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chailloué.

Celle-ci se déroulera du 15 février 2021 au 19 mars 2021 inclus.

A cet effet, M. Michel MARSÉ-GUERRA a été désigné par M. le président du Tribunal administratif en tant que commissaire-enquêteur.

Les pièces relatives à cette enquête

sont déposées pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Chailloué, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi qu'au siège de la Communauté de communes, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 18 h 00, où chacun pourra en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet, par correspondance postale adressée au commissaire-enquêteur à la CdC des Sources de l'Orne ou par mail à la l'adresse suivante [dp.revision.plu.chailloue@gmail.com](mailto:dp.revision.plu.chailloue@gmail.com)

Les pièces du dossier sont également consultables sur le site "[www.cc-sourcesdelorne.fr](http://www.cc-sourcesdelorne.fr)" et sur le site internet de la commune de Chailloué "[www.chailloue.fr](http://www.chailloue.fr)"

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- Lundi 15 février 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Chailloué
- Mardi 2 mars 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Chailloué
- Vendredi 19 mars 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 au siège de la Communauté de communes

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la mairie de Chailloué et sur le site internet [www.cdc-sourcesdelorne.fr](http://www.cdc-sourcesdelorne.fr) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

RustiK - Parc d'immersion  
L'EnKlave - 31 route de la forêt  
61250 - Ecouves

## Annexe n°5

Monsieur le commissaire enquêteur  
Michel MARSÉ-GUERRA  
CdC des Sources de l'Orne

Objet : précisions pour le dossier de mise en compatibilité du PLU de Chailloué

*Préambule : ce présent courrier est le fruit d'une étude commune entre Julien Prevost Merlin, concepteur du projet RustiK et son associé, Thierry Bourré, responsable du développement durable du parc.*

*Il est à rappeler que Thierry Bourré est également le propriétaire du site d'implantation du projet et qu'en outre il exerce l'activité professionnelle de reboiseur ainsi qu'une activité de génie écologique.*

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

A la lecture des pièces du dossier de mise en compatibilité du PLU de Chailloué, il nous semble important de rappeler quelques points qui ne semblent pas avoir été pris en compte dans les différents avis exprimés. Vous trouverez donc ci-après nos précisions point par point sur les différents sujets.

### Concernant l'impact sur l'environnement pendant la période de travaux :

Les entreprises qui interviennent dans la construction du parc RustiK doivent se soumettre à la règle des travaux forestiers, à savoir : maîtriser tous les risques qui pourraient engendrer une quelconque pollution. Elles devront ainsi se soumettre à la même législation que les entreprises travaillant dans le domaine forestier (ex : vérification régulière des circuits hydrauliques).

### Concernant l'étude acoustique :

Suite à cette étude, des tests grandeur nature, dans le lieu le plus porteur en terme de résonance de bruit, ont été réalisés en présence des riverains (concert en plein air en août 2019). Nous avons demandé à l'ingénieur du son de pousser le volume à plus de 105 décibels (ce que nous ne verrons jamais lors de l'exploitation du parc) et nous avons alors constaté, à la limite du parc, avec des vents porteurs, que le bruit induit n'excédait pas 48 décibels (inférieur au bruit d'une conversation).

### Concernant l'évocation de risque de chutes de blocs :

Comme évoqué lors d'une réunion avec la DDT, le courrier de la DDT fait mention d'un risque de chutes de blocs. Il est à préciser que les constructions dites « troglodytes » sont des réalisations en trompe-l'œil (imitation de la roche sur des structures neuves). Il paraît donc évident que ce genre de risques ne s'applique pas réellement au projet. De plus, il est à rappeler qu'aucune construction n'est prévue sur les parois rocheuses ou à proximité immédiate (dixit Frégate).

## Concernant la préservation des milieux sensibles :

Il est signalé un intérêt particulier à la préservation de l'environnement, un sentiment que nous partageons. Dans la scénographie des aventures du parc, il est indispensable de maintenir des zones interdites (« *Forêt maudite !* » ; « *Bourbier pestiféré !* »). C'est pourquoi les zones ayant un intérêt environnemental prononcé (zone humide, lande sèche...) sont déjà identifiées et zonées en interne comme NON ACCESSIBLES au public. Ceci n'interdira pas aux équipes du parc de procéder à des entretiens spécifiques sur ces espaces pour les maintenir dans leur état de conservation afin d'en faire éventuellement des outils pédagogiques sur ces milieux à protéger.

## Concernant la question du boisement compensatoire :

En amont du choix de parcelle retenue pour le boisement compensatoire, une analyse a été effectuée par un naturaliste reconnu, ainsi qu'une analyse d'un chargé de mission Natura 2000 afin de pouvoir valider la pertinence de cette implantation forestière. Les essences proposées pour ce reboisement seront donc conformes aux attentes légales. Il est à savoir qu'aujourd'hui ce terrain est en friche et donc non exploité depuis plus de 15 ans.

Il est à rappeler également que le choix d'implantation du boisement compensatoire s'est porté sur un site abandonné et dont l'usage actuel est une zone de transit de migrants (dégradation, feu non contrôlé, décharge...). Aussi, en apportant une activité forestière, nous contribuons à une réhabilitation environnementale et économique de cette zone.

## Concernant la « forte fréquentation touristique » :

En premier lieu, la MRAE parle d'une forte fréquentation touristique : le projet justement tend à limiter la fréquentation du public à un maximum de 1500 personnes par jour lorsque le parc sera en pleine activité, selon une offre d'aventure qui implique notamment que sur ces 1500 personnes à venir, 1/3 seront dans des infrastructures et les 2/3 en pleine nature.

En outre, si on considère que l'activité du parc se concentre sur :

- 2,5 ha de construction et environnement proche
- + 2,5 ha de zone de jeu (chemins déjà existants et abords immédiats)
- = alors c'est concrètement sur 5 ha que les visiteurs du parc seront amenés à évoluer.

Pour rappel :

- La saison est répartie (principalement) sur les mercredi, samedi et dimanche d'Avril à Octobre.
- Les visiteurs arriveront vers 8h30 pour une entrée progressive à partir de 9h.
- Il est possible d'arriver à l'heure de son choix, mais l'aventure sera moins intense.
- Le parc fermera ses portes aux visiteurs diurne vers 18h30.
- Les dîners spectacles commenceront à 19h30 pour se finir vers 22h.

## Concernant la sollicitation du public :

Même si l'article L. 121-18.II du code de l'environnement préconise une sollicitation du public en amont de la mise en compatibilité, il est important de rappeler que l'équipe RustiK organise des réunions d'information sur tout le territoire de la CDC depuis fin 2017, et qu'à ce titre ces réunions ont permis d'entrer en relation avec l'Association des Riverains du Bois Maheu et les différents acteurs associatifs œuvrant dans la collectivité.

## Concernant l'activité forestière :

Cet espace entièrement boisé fait l'objet d'un plan simple de gestion, sur un mode de traitement **régulier** (sylviculture intensive, coupe rase et reboisement). Il verra par l'activité du parc une modification dans sa gestion. Par l'exploitation du parc d'immersion, une modification du PSG aura lieu vers un traitement **irrégulier** (et/ou jardiné) considéré comme plus respectueux de l'environnement.

## Concernant l'ampleur de la zone NI :

L'importance de la taille de la zone NI se justifie par la multiplicité des petits espaces dédiés aux visiteurs. La zone NI garantit une conservation forestière de type irrégulier (et/ou jardiné) sur l'ensemble du parc. Il est à rappeler que cette forêt est le décor du parc et que son maintien est une prérogative de gestion. Rappelons également qu'un déclassement EBC ne signifie pas systématiquement un défrichement (de nombreuses forêts ne sont pas classées EBC).

## Concernant la proximité d'une zone Natura 2000 :

Il est à rappeler l'existence d'une Zone « N » (soit une « zone tampon ») où aucune activité n'a lieu, ainsi qu'une topographie qui exclut tout ruissellement, même accidentel, provenant de la zone d'activité.

## Concernant la faune existante :

Afin de la préserver, nous avons déjà procédé à un relevé, étude que nous renouvelerons régulièrement pour juger de l'impact de l'activité sur le milieu. Par ailleurs, même si une clôture périphérique est envisagée, elle demeure de type « forestière » donc perméable à la faune. *Un exemple : concernant les chiroptères, les zones d'habitat « potentiel » font partie des zones non accessibles. De plus, il est prévu dans nos constructions de créer des habitats artificiels pour les chiroptères.*

## Concernant les eaux pluviales :

Il est à rappeler que la perméabilisation des zones est de 10 000 m<sup>2</sup> soit 2,5% de la surface totale de la propriété. Il a été remarqué par le cabinet 42 qu'il était improbable que des « trop-pleins de déversement » soient suffisamment néfastes pour avoir un quelconque impact.

## Concernant le développement « avancé » du parc :

Il est fait état d'une phase 3 du projet, une phase purement théorique au stade actuel, dont le seul intérêt est de montrer les limites du développement du parc. Aussi toutes les remarques concernant la frégate et les aménagement troglodytiques de ses abords ne font pas partie de la démarche actuelle. Ces projets seront présentés dans plusieurs années lorsque l'ensemble des installations versées au présent dossier seront réalisées.

## Concernant les gares voisines :

La toute proximité du parc avec les gares de Surdon et de Sées est un atout pour RustiK, qui sera valorisé par un service de navettes pour les usagers se rendant sur le parc. Il semble évident que la direction du parc RustiK se positionnera en faveur du maintien opérationnel de ces gares.

# RUSTIK

## Concernant l'assainissement :

Les solutions sont doubles et complémentaires :

- nous privilégierons la phyto-épuration et/ou des mini-stations nous permettant de collecter et de traiter les eaux usées afin de les restituer au milieu, au vu du fait que l'activité sera plutôt estivale donc à un moment où la forêt « pourrait » se trouver en manque d'eau.
- une solution de repli vers l'assainissement collectif est également envisagée, permettant d'optimiser le réseau actuellement sur-dimensionné d'un équivalent de 900 habitant/jours et probablement jamais en capacité d'être optimisé par la création de nouveaux logements.

## Concernant les stationnements :

La première aire de stationnement déjà existante sur le parc est située sur une aire opérationnelle de stockage, une aire dite « de dépôt » pour les bois abattus, traversée par une ancienne route. Le changement d'affectation de cet espace ne semble pas contradictoire d'autant qu'en basse saison, cet espace retrouvera un usage forestier.

La seconde aire de stationnement sur le 1,5 ha de terrain agricole « A » est une anticipation du développement de l'activité du parc. Il s'agit d'un espace qui sera aménagé sans la moindre pérennité technique. Aussi les matériaux employés permettront-ils un retour à une affectation agricole très simplifiée. Il en va de même pour les différentes hypothèses d'acheminement des visiteurs jusqu'à cet espace de stationnement.

## Conclusion :

De par sa nature et sa vocation, le projet RustiK s'inscrit dans la préservation et la valorisation de son milieu. Un nombre conséquent de mesures ont été instaurées pour protéger l'écrin de son activité, non pas parce qu'elles étaient imposées, mais parce qu'elles étaient logiques. Les mesures environnementales du projet sont avant tout des mesures induites par le bon sens.

**Julien Prevost Merlin**  
*Concepteur du parc RustiK*



**Thierry Bourré**  
*Propriétaire du site d'implantation du parc*



Enquête publique relative à la déclaration de projet pour la création d'un parc  
d'immersion et de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la  
Commune de Chailloué  
réalisée du 15 février au 19 mars 2021

Annexe n°6

Communauté de Communes des Sources de l'Orne  
Département de l'Orne

Procès-Verbal de Synthèse des observations recueillies

Alençon, le 29 mars 2021

*Références : Arrêté CDC n°01/2021*

Monsieur le Président de la Communauté de Communes,

L'enquête publique relative à la déclaration de projet pour la création d'un parc d'immersion et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chailloué a pris fin vendredi 19 mars 2021 à 17h avec une faible participation du public, puisque cinq personnes seulement se sont manifestées à cette occasion.

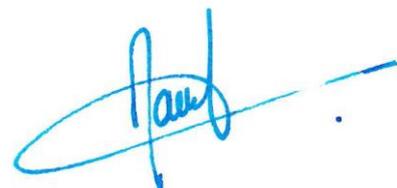
Avant de procéder à la rédaction de mon rapport, je vous invite, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, à me faire parvenir votre avis ou vos remarques éventuelles sur les observations et propositions recueillies, au plus tard le vendredi 9 avril 2021.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

M. le Président de la CDC  
Des Sources de l'Orne  
Remis et commenté le 29 mars 2021  
Signature :

Le Commissaire Enquêteur  
Michel Marsé-Guerra

Signature :





## **Déroulement général de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 15 février à 14 heures au vendredi 19 mars 2021 à 17 heures.

Toutes les permanences de la commission d'enquête prévues ont été tenues.

Aucun incident n'a été signalé.

En dehors des permanences de la commission d'enquête, le public avait la possibilité d'être reçu à la Mairie de Chailloué ainsi qu'au siège de la CDC des Sources de l'Orne.

Le public avait la possibilité de déposer ses observations sur registres, par courriers ou messagerie [dp.revision.plu.chailloue@gmail.com](mailto:dp.revision.plu.chailloue@gmail.com)

Les registres d'enquête ont été mis à disposition dès le 15 février 2021.

Une seule observation a été déposée sur le registre papier de la CDC.

Un courrier a été déposé en Mairie de Chailloué.

Deux courriers ont été remis au Commissaire enquêteur lors de la permanence du 2 mars 2021.

Deux courriers sont parvenus au Commissaire enquêteur par messagerie électronique.

Ces courriers comportant de nombreuses observations ont été intégrés au registre papier ouvert à Chailloué.

Toutes les observations ont fait l'objet d'une analyse par le commissaire enquêteur qui les a prises en compte dans la rédaction de ce procès-verbal de synthèse.

## **Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu son avis sous le numéro 2020-3711 le 15 octobre 2020.

La synthèse de cet avis, en page 3, fait état de quatre recommandations essentielles :

Recommandation n° 1 :

- mieux documenter la nécessité de la suppression de l'EBC, et l'étendue même du secteur NI, sur l'ensemble de l'emprise du projet et, d'autre part protéger les éléments tels que les zones humides, les landes sèches, les arbres à cavité, etc. par leur identification au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et/ou la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) adaptées.

Recommandation n° 2 :

- examiner la faisabilité du boisement compensatoire de 8,85 ha envisagé à 2 km à l'est du site du projet, compte tenu de sa localisation dans un site Natura 2000 et de la présence d'une zone humide, et d'étudier la possibilité d'une compensation de la diminution de la zone agricole par une réduction de zones ouvertes à l'urbanisation.

Recommandation n° 3 :

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

Recommandation n° 4 :

- faire le lien avec le projet de développement de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne et son projet de plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le courrier du 4/03/2021 émanant des responsables du projet RustiK apporte les réponses aux trois premières recommandations.

*Réponse de la CDC :*

#### **Avis des Personnes Publiques Associées**

Sur les demandes d'avis aux PPA, il a été reçu 8 réponses dont :

- 1 avis favorable sans réserve,
- 1 avis favorable avec remarques
- 1 avec remarques,

Seuls des extraits des avis avec "remarques" ont été repris ci-dessous.

Il conviendra pour le porteur de projet dans ses réponses de se référer aux avis complets issus de la "Notice d'enquête publique" consultable dans le dossier d'enquête.

#### **La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :**

Avis favorable, aucune observation formulée.

#### **La Chambre d'Agriculture de l'Orne :**

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

- se rapprocher de la SAFER pour la compensation de la perte d'1,5 ha de surfaces agricoles par l'équivalent dans un périmètre acceptable,
- maintenir l'activité agricole sur les parcelles identifiées pour accueillir les futures aires de stationnement jusqu'à réalisation effective du projet,
- veiller à la prise en compte de l'activité agricole au travers d'un diagnostic agricole exhaustif et du PADD

## **La DDT Service Connaissance, Prospective et Planification**

A formulé les remarques suivantes :

- la biodiversité / ne pas altérer les continuités écologiques et mettre en œuvre les mesures d'accompagnement évoquées au chapitre 4.7 de l'état initial
- les eaux pluviales / gestion par infiltration et déversement du trop-plein vers le milieu....
- les risques / manque de cohérence entre interdiction d'accès aux bords du lac et mise en jeu d'une frégate et quid de l'étude géotechnique relative à la faisabilité d'un souterrain et d'un troglodyte dans la falaise du lac ?

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Les responsables du projet RustiK, par leur courrier du 4/03/2021 d'une part et par leurs engagements consignés dans la "Charte environnementale" du parc (copie annexée à ce PV) fournissent des éléments complémentaires quant aux remarques ci-dessus.

*Réponse de la CDC :*

Bien qu'interrogés pour avis sur le projet, les PPA suivantes ont indiqué ne pas formuler d'observation :

- L'Aviation civile rappelle qu'il existe une servitude
- Le Ministère des Armées.
- Le Conseil Régional de Normandie (DRAC)
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- le Syndicat Mixte du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche

**Le Conseil Départemental de l'Orne** sollicité également pour avis le 17 juillet 2020 n'a pas participé aux réunions d'étude de ce dossier malgré les invitations adressées par la CDC et n'a donc pas émis d'avis.

Les responsables du Parc RustiK et l'association des riverains du Bois Maheu ont cependant soumis la problématique de l'accès à ce parc à la Direction de la gestion des routes du Département.

Trois hypothèses ont été envisagées en 2020 (cf. dossier d'enquête publique), une quatrième vient d'être soumise au CD61 (cf observations du public / pièce n°3). Toutes ont obtenu un accord de principe de ce service.

Il est à noter que quelle que soit l'hypothèse retenue *in fine*, le financement de cet aménagement incombera à la société RustiK.

### **Les observations du public**

Une seule observation a été déposée, sur le registre ouvert au siège de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne lors de la permanence du Commissaire enquêteur du 19/03/2021.

M. Arnaud Majewski est venu s'installer récemment à Chailloué par intérêt pour le parc RustiK, espérant y obtenir un emploi et persuadé des retombées économiques pour le secteur.

Cinq courriers ont été réceptionnés, numérotés et annexés au registre des observations ouvert en mairie de Chailloué.

Trois courriers sont parvenus au Commissaire enquêteur ayant pour thèmes communs nuisances diverses et transport/déplacement :

- lettre de M. Jean-Pierre Cimarosti, datée du 1/03/2021 (pièce n°1) déposée à la Mairie de Chailloué :  
Crainte de troubles de la circulation automobile, de la tranquillité, de dépôts de déchets divers, le tout entraînant une perte de la valeur de son bien immobilier.
- lettre de M. Denis Tabur, datée du 2/03/2021 (pièce n°2), remise au Commissaire enquêteur, après entretien, le jour même lors de la permanence :  
Crainte d'une artificialisation des sols, craintes environnementales et difficultés de circulation liées à une augmentation du trafic des véhicules.
- lettre de l'Association des riverains du Bois Maheu remise le 2/03/2021 par Mme Isabelle Lévêque et M. Sébastien Beuchet (pièce n°3), au Commissaire enquêteur après entretien lors de la permanence :
  - L'intensification du trafic routier sur la départementale D303 et la voie communale reliant la D303 et la D438 provoque un risque de sécurité sur ces voies.
  - L'hypothèse retenue à ce jour pour l'accès au parc d'immersion Rustik à partir de la route départementale D438 ne permet pas de garantir la sécurité des usagers et des riverains.
  - Intensification des nuisances notamment sonores pour les riverains.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Concernant les troubles divers évoqués dans les trois lettres mentionnées ci-dessus, "*en fonction des nuisances réelles constatées, la SAS AUTHENTIK s'engage à mettre en œuvre des aménagements par l'adaptation des activités proposées (dîners-spectacles, quêtes...) et/ou par la réalisation des infrastructures nécessaires à la réduction de ces nuisances*". Extrait de l'article 2 de la convention de voisinage (copie annexée à ce PV) dont la rédaction conjointe est en cours de finalisation.

**Réponse de la CDC :**

- Courrier électronique en date du 7/03/2021 (pièce n°4) adressé par Messieurs Prévost Merlin et Bourré, responsables du projet RustiK, reprenant 16 points apportant des précisions ou rectifications qui concernent le compte rendu de la réunion d'examen conjoint et l'avis émis par la MRAe :
  - l'impact sur l'environnement pendant les travaux
  - l'étude acoustique
  - le risque de chutes de blocs
  - la préservation des milieux sensibles
  - le boisement compensatoire

- la forte fréquentation touristique
- la sollicitation du public
- l'activité forestière
- l'ampleur de la zone NI
- la proximité d'une zone Natura 2000
- la faune existante
- les eaux pluviales
- le développement avancé du parc
- les gares voisines
- l'assainissement
- les stationnements

- Courrier électronique en date du 17/03/2021 (pièce n°5) adressé par Monsieur Tristan Collin, responsable des Carrières de Chailloué :

*Extrait* : "... Deux sites distincts, un premier est dédié à l'extraction et au traitement des matériaux et un second dédié au chargement des trains et d'une partie des camions, situé à proximité immédiate du site de Rustik. Sur ce second site, une centaine de camions peuvent y être chargés par jour, transitant par la RD303, et 3 trains par jour peuvent y être expédiés. Les horaires de fonctionnement sont actuellement de 6h à 18h mais peuvent être étendus si l'activité le nécessite.

Cette coactivité entre les activités des carrières, les activités induites notamment le transport, et le parc d'immersion est très peu abordée dans les différents documents et mérite d'être détaillée".

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Après échange téléphonique le 18/03/2021 avec M. Tristan Collin, il s'avère que sa préoccupation ne concerne que la circulation des camions des Carrières de Chailloué sur la portion de la D303 comprise entre la sortie de la carrière et le bourg de Chailloué difficilement compatible avec un afflux supplémentaire de véhicules en direction du parc d'immersion.

*Réponse de la CDC :*

#### **Observation du Commissaire enquêteur**

Les quatre courriers émanant des riverains du futur parc RustiK ont en commun la circulation sur la RD303.

Trois d'entre eux évoquent également l'accès au parc à partir de la RD438 par la VC101 ? L'association des riverains propose la création d'une voie nouvelle sur le tracé d'un fossé entre deux parcelles agricoles.

Au moins deux hypothèses, portées par les concepteurs du parc et l'association de riverains, en lien avec la Direction des routes du Département, sont donc toujours en cours d'étude à la clôture de cette enquête publique.

L'hypothèse n°1 a fait l'objet d'un avis favorable de principe par le CD61 en date du 25/08/2020 : *"accès par la voie communale existante sans aménagement particulier sur la RD438. Cette solution n'est envisageable qu'au début de l'exploitation du parc et tant que le trafic tournant à gauche est inférieur à 100 véhicules par jour. Dès que ce seuil sera atteint, l'hypothèse 2 ou 3 sera mise en œuvre"*.

Ce tronçon de la VC101 présente du côté parcelle agricole un accotement large de plusieurs mètres, sorte de délaissé de voirie non cultivé, qui permettrait un élargissement de la chaussée. (voir photos des pages 8 à 12 du courrier de l'association de riverains).

Cet aménagement pourrait être complété par :

- l'implantation d'un panneau d'interdiction de circulation des poids lourds sur la VC101, entre la D303 et la D438
- un STOP à l'intersection de la VC101 et la VC114, uniquement dans le sens RD303 vers RD438, sécurisant ainsi la sortie des véhicules venant des "Besnardières"
- un fléchage rigoureux dès Mortrée vers Sées puis la RD438 "Chailloué Sud" et dès l'entrée Nord de Chailloué vers "Chailloué Sud" afin de réduire autant que faire se peut l'accès au parc par la RD303.

Cette hypothèse n°1 ainsi complétée a valeur d'une solution "médiane et provisoire" liée à la montée en puissance de l'activité du parc jusqu'au seuil de 100 véhicules/jour.

Bien que non associée, à ce jour, à la réflexion quant à l'aménagement d'une voie d'accès au parc, quelle serait la position "technique" de la CDC sur ce point ?

**Réponse de la CDC :**

**Enquête publique relative à la déclaration de projet pour la création d'un parc d'immersion  
et de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chailloué  
réalisée du 15 février au 19 mars 2021**

Annexe n°7

Réponse de la Communauté de communes des Sources de l'Orne au procès-verbal de  
synthèse du commissaire enquêteur

<b>Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale</b>	
<p><u>Recommandation n° 1 :</u> - mieux documenter la nécessité de la suppression de l'EBC, et l'étendue même du secteur NI, sur l'ensemble de l'emprise du projet et, d'autre part protéger les éléments tels que les zones humides, les landes sèches, les arbres à cavité, etc. par leur identification au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et/ou la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) adaptées.</p>	<p>La collectivité rejoint les réponses apportées par les responsables du projet Rustik dans leur courrier du 4 mars 2021.</p>
<p><u>Recommandation n° 2 :</u> - examiner la faisabilité du boisement compensatoire de 8,85 ha envisagé à 2 km à l'est du site du projet, compte tenu de sa localisation dans un site Natura 2000 et de la présence d'une zone humide, et d'étudier la possibilité d'une compensation de la diminution de la zone agricole par une réduction de zones ouvertes à l'urbanisation.</p>	<p>La collectivité rejoint les réponses apportées par les responsables du projet Rustik dans leur courrier du 4 mars 2021.</p> <p>Concernant la réduction de zones ouvertes à l'urbanisation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi en cours d'élaboration prévoit la réduction de moitié des zones ouvertes à l'urbanisation des zones habitat des documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Concernant le PLU de Chailloué en vigueur qui reste très largement surcalibré, le projet de PLUi prévoit de supprimer environ 15 hectares sur les 18,6 hectares actuels, soit environ 80% des zones à urbaniser.</p>
<p><u>Recommandation n° 3 :</u> Par ailleurs, l'analyse mériterait d'être développée sur l'organisation de la forte fréquentation touristique attendue, notamment en termes d'incidences sur le trafic routier et de possibles nuisances pour les secteurs d'habitat proches, ainsi que les mesures envisageables pour les éviter, réduire ou compenser.</p>	<p>La collectivité rejoint les réponses apportées par les responsables du projet Rustik dans leur courrier du 4 mars 2021.</p>
<p><u>Recommandation n° 4 :</u> - faire le lien avec le projet de développement de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne et son projet de plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration.</p>	<p>Le projet Rustik est pleinement intégré dans le projet de PADD du PLUi en cours d'élaboration : <u>Orientation 7 : Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie / Objectif 1 : Accompagner les projets touristiques : « Permettre le développement du projet « Rustik ». Le PLUi doit prendre en compte les besoins du projet sur site mais également anticiper l'impact qu'un tel projet peut avoir sur le territoire en matière d'hébergements, d'accès, de flux de visiteurs, ... ».</u></p> <p>Le projet est par ailleurs identifié dans la cartographie du PADD.</p> <p>Cette orientation inscrite dans le projet de PADD ne pourra être modifiée sans une révision générale du</p>

	<p>PLUi. Elle s'inscrit donc sur une période de 10 à 15 ans dans le projet de territoire. Les différentes pièces réglementaires du PLUi, orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlements écrit et graphique devront être cohérents avec cette orientation. Pour rappel, le PLUi devrait être approuvé début 2023.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Avis des PPA</b>	
<p><u>La Chambre d'Agriculture de l'Orne :</u> Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se rapprocher de la SAFER pour la compensation de la perte d'1,5 ha de surfaces agricoles par l'équivalent dans un périmètre acceptable,</li> <li>- maintenir l'activité agricole sur les parcelles identifiées pour accueillir les futures aires de stationnement jusqu'à réalisation effective du projet,</li> <li>- veiller à la prise en compte de l'activité agricole au travers d'un diagnostic agricole exhaustif et du PADD</li> </ul>	<p>La collectivité rejoint les réponses apportées par les responsables du projet Rustik dans leur courrier du 4 mars 2021.</p> <p>Comme le précise leur courrier, l'aire de stationnement de 1,5 hectare constitue un élément du projet à plus long termes. Ces parcelles resteront exploitées jusqu'à la réalisation du projet.</p> <p>La note de présentation du projet précise page 55 qu'un échange avec le propriétaire est en cours.</p> <p>La collectivité s'engage à accompagner les porteurs de projet et le propriétaire exploitant dans les démarches à réaliser auprès de la SAFER pour identifier des solutions de compensation foncière en amont du lancement des travaux.</p> <p>Un diagnostic agricole est réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le projet de PADD prévoit dans son orientation 4 de « <u>Créer les conditions au maintien de l'activité agricole</u> ». Plusieurs objectifs sont affirmés, parmi lesquels : « <i> limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols cultivés ou potentiellement cultivables </i> », « <i> Délimiter des zones agricoles afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles </i> » et « <i> Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne (constructions nouvelles, changements de destination, extensions des habitations, création d'annexes) afin de protéger le foncier agricole et d'assurer la pérennité des exploitations en activité </i> ».</p>
<p><u>La DDT Service Connaissance, Prospective et Planification</u> A formulé les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la biodiversité / ne pas altérer les continuités écologiques et mettre en œuvre les mesures d'accompagnement évoquées au chapitre 4.7 de l'état initial</li> <li>- les eaux pluviales / gestion par infiltration et déversement du trop-plein vers le milieu....</li> <li>- les risques / manque de cohérence entre interdiction d'accès aux bords du lac et mise en jeu d'une frégate et quid de l'étude géotechnique relative à la faisabilité d'un souterrain et d'un troglodyte dans la falaise du lac ?</li> </ul>	<p>La collectivité rejoint les réponses apportées par les responsables du projet Rustik dans leur courrier du 4 mars 2021.</p>

<b>Observations du public</b>	
<p><u>Lettre de M. Jean-Pierre Cimarosti :</u>            Datée du 1/03/2021 (pièce n°1) déposée à la Mairie de Chailloué :            Crainte de troubles de la circulation automobile, de la tranquillité, de dépôts de déchets divers, le tout entraînant une perte de la valeur de son bien immobilier.</p>	<p>La collectivité rejoint les réponses apportées par les responsables du projet Rustik dans leur courrier du 4 mars 2021 et au travers de la convention de voisinage.            Concernant la gestion de la circulation automobile, voir la réponse apportée ci-dessous.</p>
<p><u>Lettre de M. Denis Tabur :</u>            Datée du 2/03/2021 (pièce n°2), remise au Commissaire enquêteur, après entretien, le jour même lors de la permanence :            Crainte d'une artificialisation des sols, craintes environnementales et difficultés de circulation liées à une augmentation du trafic des véhicules.</p>	<p>Concernant l'artificialisation des sols, voir la réponse apportée ci-dessus.            Concernant l'impact environnemental du projet, la collectivité estime que la notice de présentation et l'étude d'impact environnemental présentent de nombreux éléments permettant de limiter l'impact du projet sur son milieu.            La collectivité rejoint également les réponses apportées par les responsables du projet Rustik dans leur courrier du 4 mars 2021.            Concernant la gestion de la circulation automobile, voir la réponse apportée ci-dessous.</p>
<p><u>Lettre de l'Association des riverains du Bois Maheu :</u>            Remise le 2/03/2021 par Mme Isabelle Lévêque et M. Sébastien Beuchet (pièce n°3), au Commissaire enquêteur après entretien lors de la permanence :            - L'intensification du trafic routier sur la départementale D303 et la voie communale reliant la D303 et la D438 provoque un risque de sécurité sur ces voies.            - L'hypothèse retenue à ce jour pour l'accès au parc d'immersion Rustik à partir de la route départementale D438 ne permet pas de garantir la sécurité des usagers et des riverains.            - Intensification des nuisances notamment sonores pour les riverains.</p>	<p>Concernant la gestion de la circulation automobile, voir la réponse apportée ci-dessous.            Concernant les nuisances sonores, la collectivité rejoint les réponses apportées par les responsables du projet Rustik dans leur courrier du 4 mars 2021 et au travers de la convention de voisinage.</p>
<p><u>Courrier électronique adressé par Messieurs Prévost Merlin et Bourré, responsables du projet Rustik :</u>            En date du 7/03/2021 (pièce n°4), reprenant 16 points apportant des précisions ou rectifications qui concernent le compte rendu de la réunion d'examen conjoint et l'avis émis par la MRAe.</p>	<p>La collectivité rejoint les réponses apportées par les responsables du projet Rustik dans leur courrier du 4 mars 2021.</p>
<p><u>Courrier électronique adressé par Monsieur Tristan Collin, responsable des Carrières de Chailloué :</u>            En date du 17/03/2021 (pièce n°5)            Extrait : "..... Deux sites distincts, un premier est dédié à l'extraction et au traitement des matériaux et un second dédié au chargement des trains et d'une partie des camions, situé à proximité immédiate du site de Rustik. Sur ce second site, une centaine de camions peuvent y être chargés par jour, transitant par la RD303, et 3 trains par jour peuvent y être expédiés. Les horaires de fonctionnement sont actuellement de 6h à 18h mais peuvent être étendus si l'activité le nécessite.            Cette coactivité entre les activités des carrières, les activités induites notamment le transport, et le parc d'immersion est très peu abordée dans les différents documents et mérite d'être détaillée"</p>	<p>La question des accès et du stationnement est abordée pages 17 à 20 de la notice de présentation. Il y est précisé que l'accès du public se fera par le portail d'accès « A » situé côté RD 438. Le stationnement du public se fera également côté RD 438.            Un accès est effectivement prévu côté RD 303 mais il est dédié uniquement au personnel de Rustik.            Par ailleurs, concernant plus précisément la portion de la RD 303 comprise entre la sortie de la carrière et le bourg de Chailloué, si les visiteurs véhiculés viennent du Nord du bourg (RD 438, RD 738 ou RD 303), ils seront orientés vers la RD 438 et non la RD 303 au niveau du carrefour de l'Escale routière.</p>

### Observations du commissaire enquêteur

Les quatre courriers émanant des riverains du futur parc RustiK ont en commun la circulation sur la RD303.

Trois d'entre eux évoquent également l'accès au parc à partir de la RD438 par la VC101.

L'association des riverains propose la création d'une voie nouvelle sur le tracé d'un fossé entre deux parcelles agricoles.

Bien que non associée, à ce jour, à la réflexion quant à l'aménagement d'une voie d'accès au parc, quelle serait la position "technique" de la CDC sur ce point ?

La collectivité maintient sa position pour un élargissement de la chaussée de la VC101 qui était déjà précisé page 55 de la notice de présentation.

La collectivité rejoint par ailleurs les propositions du commissaire enquêteur concernant la signalétique pour sécuriser la VC101 et un fléchage bien élaboré pour limiter au maximum l'accès au parc par la RD 303.

La présente convention est passée entre :

La société SAS AUTHENTIK, domiciliée au Bois Maheu 61500 Chailloué, en tant qu'exploitante du parc RustiK, d'une part,

ET

L'Association des Riverains du Bois Maheu, domiciliée à - Le pont - 61500 - Chailloué, d'autre part.

La présente convention a pour but de :

- résoudre les points d'inquiétude entre les parties.
- matérialiser les accords établis entre les parties.

Après avoir conjointement participé à la réalisation de cette convention et en avoir informé l'ensemble des personnes concernées, un accord a été trouvé sur les articles suivants :

**Article 1 :**

Il a été convenu que l'Association des Riverains du Bois Maheu serait invitée à 2 étapes annuelles de la vie du parc :

- une réunion se tiendra en amont de l'ouverture de la haute saison (entre février et avril), permettant de présenter les nouveautés opérationnelles et le planning des journées dites *exceptionnelles*.
- une réunion se tiendra en aval de la clôture de la haute saison (entre septembre et novembre), permettant de faire le point sur la saison, de recueillir les remarques et de présenter les projets à venir.

Le président de l'Association des Riverains du Bois Maheu se chargera alors d'inviter et d'informer 9 membres de l'Association pour l'accompagner à ces réunions.

Des réunions exceptionnelles pourront venir ponctuer les saisonnalités à la simple demande d'une des parties. Des entretiens informels entre le président de l'Association des Riverains du Bois Maheu et le président de la SAS AUTHENTIK pourront venir ponctuer les périodes entre chacune des réunions formelles.

A tout moment de la vie du parc, le président de l'Association des Riverains du Bois Maheu pourra joindre directement les responsables de la SAS AUTHENTIK. Une fiche de l'ensemble des directeurs du parc, de leurs responsabilités, de leur champ d'action et de leurs coordonnées sera remise au président de l'Association. Pour autant ce dernier s'engage à considérer cette fiche comme un document confidentiel, ne pourra en aucun cas le diffuser et ne devra en faire usage qu'en cas d'urgence.

## **Article 2 :**

Il a été convenu entre les parties que la SAS AUTHENTIK ferait réaliser une étude acoustique in situ afin de répondre à 2 objectifs :

- établir un relevé acoustique directement chez les membres de l'Association des Riverains du Bois Maheu résidant le plus à proximité du parc RustiK. *Ces mesures ont été effectuées du 22 Mars 2019 au 25 Mars 2019 par la société ORFEA Acoustique Normandie.*
- définir une simulation sonore à partir des estimations de fréquentation (validés conjointement avec les membres de l'Association), de la cartographie du site et des implantations des espaces du parc. *Les résultats de l'étude figurent en annexe et ont été portés à connaissance des 2 parties.*

Il a été convenu qu'une nouvelle étude pourrait être réalisée (à la demande de l'Association des Riverains du Bois Maheu) dans les mêmes conditions pour venir valider les conclusions de la première étude, dans les mois suivant l'ouverture du parc.

En fonction des nuisances réelles constatées, la SAS AUTHENTIK s'engage à mettre en œuvre des aménagements :

- par l'adaptation des activités proposées (dîners-spectacles, quêtes...)  
et / ou
- par la réalisation des infrastructures nécessaires à la réduction de ces nuisances

## **Article 3 :**

Suite aux démarches citées à l'article 2, la SAS AUTHENTIK consent à renoncer à l'implantation du bâtiment dit *les Halles*, un bâtiment de grande ampleur initialement destiné à accueillir de la restauration de type *snack*. En contrepartie, un bâtiment du même type sera implanté à une plus grande distance du lieu dit Le Pont (**voir plan en annexe**).

Pour autant, en remplacement du bâtiment initial des Halles, la SAS AUTHENTIK installera un bâtiment plus modeste appelé *Le Lavoir*, qui aura un usage de sanitaire et de point d'eau de rafraîchissement. Ce bâtiment ne devra pas permettre d'attroupement.

## **Article 4 :**

Conformément à la demande de l'Association des Riverains du Bois Maheu, une zone blanche a été définie. La SAS AUTHENTIK consent à ce qu'aucun visiteur ne puisse accéder à cette zone en extérieur. Cet espace sera donc matérialisé comme inaccessible pour les visiteurs déambulant dans l'enceinte du parc. Il s'agit là d'une zone de 29 000 m<sup>2</sup>, délimitée sur la page 13 du rapport acoustique.

Pour autant, cette zone sera libre d'accès aux secours ainsi qu'aux membres de l'équipe du parc (partenaires et prestataires) ; elle reste utilisable dans le fonctionnement du parc dans la mesure où, demeurant visible par les visiteurs, des éléments observables à distance pourront y être dissimulés.

Des travaux forestiers et des rondes de sécurité seront régulièrement réalisés sur cet espace.

**Article 5 :**

Conformément à la demande de l'Association, une attention particulière a été portée à l'éventuelle dévalorisation des biens immobiliers situés à proximité du parc RustiK due à l'exploitation du dit parc.

Afin de répondre à cette inquiétude, une estimation immobilière a été réalisée en 2019 par Maître J.-F. Guillon, notaire à Mortrée (61500). Les membres de l'Association des Riverains du Bois Maheu ont pu faire valoir leur candidature à cette estimation dont le coût a été entièrement pris en charge par la SAS AUTHENTIK.

Dans l'éventualité où cette estimation se trouverait contestée par un de ses bénéficiaires, la SAS AUTHENTIK a indiqué qu'elle accepterait de retenir une moyenne d'estimation obtenue à partir de celle réalisée par Maître J.-F. Guillon et de celle d'un de ses confrères exerçant localement. Cette seconde estimation serait, toutefois, à la charge du demandeur.

**Article 6 :**

A partir des différentes estimations réalisées dans l'article 5, la SAS AUTHENTIK s'engage à proposer aux membres de l'Association des Riverains du Bois Maheu ayant bénéficié de cette estimation un accord de compensation. Cet accord de compensation (**exemplaire annexé**) stipule que dans la mesure où l'exploitation du parc RustiK ou ses conséquences directes auraient un effet négatif sur la valeur des biens estimés lors de leur vente, alors la SAS AUTHENTIK s'engagerait à appliquer une compensation financière équivalente afin que le vendeur ne subisse pas la moins-value immobilière imputable au parc RustiK.

Les frais inhérents à la rédaction de cet accord de compensation sont à la charge de la SAS AUTHENTIK.

Pour autant cette moins-value aura dû être constatée par un notaire et répondre aux caractéristiques mentionnées dans l'accord de compensation. De plus, ces engagements restent personnels aux signataires de cet accord et ne sauraient être cédés ou transmis.

**Article 7 :**

En contrepartie des articles 5 et 6, les membres de l'Association des Riverains du Bois Maheu ayant accepté l'accord de compensation accordent un droit de priorité au rachat de leur bien estimé à une société du groupe RustiK avec faculté de se substituer à toute personne physique ou morale de son choix.

Il est attendu que le président de l'Association des Riverains du Bois Maheu et/ou directement les membres concernés de l'Association inform(nt) la SAS Authentik lorsqu'un des biens estimés est mis sur le marché.

La priorité au rachat est considérée comme recevable si elle correspond au prix demandé par le vendeur. Elle est également considérée comme recevable si elle est équivalente ou supérieure à celle formulée par un tiers également acquéreur.

Dans la mesure où aucune société du groupe RustiK ou un salarié du groupe RustiK ou un partenaire du groupe RustiK ne formulerait d'offre dans le cadre de la priorité au rachat, le vendeur s'engage à fournir à l'acquéreur une copie de la présente convention, et ce afin que ce dernier soit pleinement conscient de l'existence du parc et des accords négociés.

#### **Article 8 :**

Dans la mesure où, à la signature de la présente convention, la SAS AUTHENTIK n'aura pas encore déposé son permis de construire, l'enquête publique n'aura pas eu lieu. Par conséquent les membres de l'Association des Riverains du Bois Maheu s'engagent à n'exercer aucune obstruction administrative à l'encontre des sociétés du groupe RustiK.

Compte tenu des relations de confiance créées lors de la rédaction de la présente convention, les deux parties s'accordent à tout mettre en œuvre pour résoudre les inquiétudes et conflits par le dialogue.

Si toutefois la SAS AUTHENTIK venait à être ralentie dans la réalisation du parc RustiK (ou de ses filiales) par l'action de l'Association des Riverains du Bois Maheu, cela aurait pour effet de mettre un terme aux accords de la présente convention.

Toute action à titre individuel d'un adhérent de l'Association des Riverains du Bois Maheu ne saurait engager la responsabilité de l'association dans son entièreté. Au cas où l'un des membres ou anciens membres engageraient une telle action, il sera évidemment exclu de l'Association qui s'en désolidarise immédiatement. L'Association n'est responsable que des actions qu'elle mène en son nom propre.

#### **Article 9 :**

La SAS AUTHENTIK a fait savoir que ses horaires d'affluences seraient les suivants :

- arrivées entre 8h30 et 10h00
- départs entre 18h00 et 19h30
- départs entre 21h00 et 22h30 les soirs de spectacle.

Conformément à la législation, les niveaux sonores acceptables sont amoindris et considérés comme *de nuit* après 22h00. La SAS AUTHENTIK organisera ses sorties de spectacle nocturne en décalé pour diminuer l'engorgement de ses sorties en soirée. Pour autant, malgré ces dispositions, il se peut que des contraintes techniques et/ou humaines viennent contrarier ce dispositif et entraîner un retard de sortie.

Sachant cela, l'Association des Riverains du Bois Maheu accepte provisoirement de faire preuve de tolérance dans les premières semaines d'activités du parc et de prolonger jusqu'à 23h00 la période de bruit acceptable.

La SAS AUTHENTIK mettra en œuvre des ajustements permettant de réguler cette gêne dans les meilleurs délais.

**Article 10 :**

La SAS AUTHENTIK s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires et en son pouvoir afin de canaliser les flux de visiteurs du parc par les routes départementales (surtout depuis l'autoroute).

La SAS AUTHENTIK et l'Association des Riverains du Bois Maheu pourront conjointement réaliser des demandes d'aménagements aux institutions compétentes (arrêtés, signalisations, infrastructures...)

La SAS AUTHENTIK s'engage à faire appliquer une circulation raisonnée et responsable sur ses espaces d'accès et de stationnement.

**Article 11 :**

L'Association des Riverains du Bois Maheu a signalé à la SAS AUTHENTIK son inquiétude vis-à-vis de l'exploitation du plan d'eau, qui pourrait créer des nuisances sonores supplémentaires.

La SAS AUTHENTIK a confirmé que le parc RustiK n'était pas une base nautique et qu'à ce titre aucune activité régulière ne serait prévue sur le plan d'eau.

Sont considérées comme exceptionnelles les activités de :

- Plongée (sous la responsabilité d'un moniteur diplômé)
- Pêche (sur rive ou sur embarcation)
- Découverte de la faune et de la flore des berges (activités scolaires et/ou périscolaires encadrées)
- Nage (réservée aux équipes du parc sur autorisation de la direction)
- Représentation de spectacles
- Toute autre activité programmée, soumise à l'article 1 de la présente convention.

**Article 12 :**

Exemple d'aménagement consenti et réalisé par la SAS Authentik pour veiller à la quiétude de ses voisins :

*En raison de la proximité immédiate de l'habitation de Monsieur et Madame Hardy située au lieu dit Le Pont et en prenant compte que cette même habitation est la seule visible depuis le parc en été, il a été convenu entre les deux parties qu'un aménagement spécifique serait réalisé.*

*La SAS Authentik s'engage à réaliser un prolongement du merlon existant aux coordonnées : 48.646508, 0.178792*

*Pour le membre de l'Association des Riverains du Bois Maheu (M. Hardy), l'objectif est de limiter les nuisances sonores en provenance du parc.*

*Pour la SAS Authentik, l'objectif est de cacher la vue d'un bâtiment contemporain par les visiteurs du parc passant à proximité.*

*Si il apparaît que malgré cette volonté commune, l'administration pouvait émettre des conditions suspensives à la réalisation de cet aménagement, alors la SAS Authentik s'empressera de trouver avec Monsieur et Madame Hardy une solution équivalente et adéquate.*

**Article 13 :**

Il est convenu par la SAS Authentik de tenir compte des avis des membres l'Association des Riverains du Bois Maheu tout au long de la vie du parc.

La SAS Authentik et ses partenaires s'engagent à maintenir des temps de concertation et de dialogue avec les membres de l'Association des Riverains du Bois Maheu. Ces temps de rencontre (dont la périodicité reste à préciser) seront organisés pendant les travaux d'aménagements et au cours de l'exploitation du parc afin de limiter les impacts tant sonores que visuels des activités futures inhérentes au fonctionnement du dit parc. La société Rustik Parc s'engage à tout mettre en œuvre pour faciliter la concertation avec les riverains et la réalisation éventuelle des aménagements nécessaires. Les aménagements et les développements futurs qui pourront entraîner de nouvelles nuisances pour les riverains devront être discutés en amont de leur réalisation avec les représentants de l'Association des Riverains du Bois Maheu.

**Récapitulatif des accords**

	En faveur de l'Association des Riverains du Bois Maheu	En faveur de la société SAS AUTHENTIK (RustiK)
Article 1 - <i>Suivi de l'activité</i>	<b>X</b>	
Article 2 - <i>Étude acoustique</i>	<b>X</b>	
Article 3 - <i>Suppression des Halles</i>	<b>X</b>	
Article 4 - <i>Zone blanche</i>	<b>X</b>	
Article 5 - <i>Estimation immobilière</i>	<b>X</b>	
Article 6 - <i>Offre d'achat</i>	<b>X</b>	
Article 7 - <i>Priorité de rachat</i>		<b>X</b>
Article 8 - <i>Obstructions</i>		<b>X</b>
Article 9 - <i>Horaires du parc</i>		<b>X</b>
Article 10 - <i>Aménagements</i>	<b>X</b>	<b>X</b>
Article 11 - <i>Plan d'eau</i>	<b>X</b>	
Article 12 - <i>Exemple</i>	<b>X</b>	<b>X</b>
Article 13 - <i>Pérennité</i>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Signataires**

<b>Julien Prevost Merlin</b> <i>Président du conseil de direction de la SAS Authentik</i>	<b>Sébastien Beuchet</b> <i>Président de l'Association des Riverains du Bois Maheu</i>
----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------