

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 -



1 - LE CONTEXTE

1-1 Objet de l'enquête publique

Par décision N° E20000082 /14 en date du 23 décembre 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné M. Michel Marsé-Guerra en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite d'une enquête publique concernant la déclaration de projet pour la création d'un parc d'immersion et la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Chailloué.

1-2 Rappel du projet

La présente enquête menée entre le 15 février et le 19 mars 2021 a pour objectif la création d'un parc de loisirs caractérisé par des animations historiques permettant une immersion totale dans un univers médiéval sur le site d'une ancienne carrière boisée.

Les parcelles concernées par le projet de parc d'immersion sont classées en zone naturelle et forestière (N), donc actuellement à préserver comme telle et excluant toute forme d'activité.

Cette zone est également un espace boisé classé (EBC) sur lequel tout défrichement est interdit (Art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Le projet implique donc la création d'une zone NI, au sein de la zone N, assortie de STECAL pour l'implantation des activités du parc qui nécessite également la levée du classement EBC.

Les parcelles agricoles retenues verront 1,5 ha de leur surface convertie en zone NI.

Pour ce faire, le PLU de la Commune de Chailloué nécessite quelques incontournables adaptations afin de le rendre compatible avec ce projet.

2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2-1 Sur le dossier d'enquête

2-1-1 Présentation du dossier

Le commissaire enquêteur, après avoir examiné le dossier de déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Chailloué, l'a jugé bien structuré et complet. Sa clarté est de nature à faciliter sa lecture et sa compréhension par le public.

Le commissaire enquêteur, après s'être déplacé sur les lieux considère que l'ensemble des éléments présentés correspond à la réalité du terrain.

2-1-2 Conformité de la procédure

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec une opération d'intérêt général est définie par les articles L 153-54 à 153-59, L 300-6 et R153-15 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure comprend :

- la délibération du conseil communautaire valant déclaration d'intention (Art L 121-18-11 du Code de l'Environnement).
- la saisine du Centre national de la propriété forestière et de l'Institut national de l'origine et de la qualité (Article L. 112-3 du Code rural et de la pêche maritime).
- une évaluation environnementale (Article R. 104-9 du Code de l'Urbanisme).
- l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au titre :
 - des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime pour la demande de dérogation au titre l'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT applicable.
 - de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme pour la création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- la transmission du dossier au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (art. L 132-7 et L. 132-9 du CU).
- un examen conjoint du dossier avec les acteurs listés ci-dessus (art. L. 153-54 et R. 153-13 du Code de l'urbanisme).
- la mise à l'enquête publique du projet d'intérêt général et de la mise en compatibilité par le Président de la CDC (art. L. 153-54 et L.153-55 du CU)

L'ensemble des éléments ci-dessus réunis, cette procédure a pu être conduite, l'enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Chailloué.

2-2 Sur les avis exprimés

Le commissaire enquêteur a pris connaissance des avis exprimés par les PPA et recueilli ceux du public.

Après analyse, ces avis ont été consignés dans le procès-verbal de synthèse remis à la CDC des Sources de l'Orne le 29 mars 2021.

2-3 Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

2-2-1 Sur l'information du public

Cette information réalisée par affichage en Mairie de Chailloué, sur les lieux même du parc d'immersion, à trois accès différents, ainsi que par publication à deux reprises dans la presse (Ouest France et le Journal de l'Orne) a été conforme à la réglementation et elle a été complétée par une mise à disposition de l'ensemble des pièces du dossier via les sites Internet de

- la CDC des Sources de l'Orne : <https://www.cdc-sourcesdelorne.fr/>
- la Mairie de Chailloué : <https://www.chailloue.fr>

Le commissaire enquêteur considère ainsi que la communication envers le public sur la réalisation de cette enquête a été totale et conforme aux textes en vigueur.

2-2-2 Sur les observations du public

La seule observation portée sur les registres d'enquête témoigne de l'intérêt général du projet et d'une attente en termes d'économie locale.

La faible participation à cette enquête peut cependant être interprétée comme une acceptation d'un projet correspondant aux besoins du secteur.

Les quatre courriers reçus relèvent de craintes dont les réponses figurent dans les écrits des responsables du projet (lettre du 4/03/2021, convention de voisinage, charte environnementale).

La Communauté de Communes avait pris toutes les dispositions permettant une véritable communication avant et pendant la période d'enquête. Les responsables du projet "RustiK" avaient quant à eux largement anticipé et organisé, depuis 2018, quatre réunions d'information locale.

Le public qui a été largement informé n'a pas remis en cause le projet de création du parc d'immersion entraînant la mise en compatibilité du PLU de la commune.

2-2-3 Sur le mémoire en réponse

Les observations des personnes publiques associées, du public et du Commissaire enquêteur consignées dans le procès-verbal de synthèse ont été analysées par la CdC porteur de projet et ont toutes fait l'objet d'une réponse.

3 – L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme de cette enquête, après avoir analysé l'ensemble des pièces du dossier présenté, les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques qui se sont prononcées sur le projet, les observations du public, les informations complémentaires adressées par les porteurs du projet RustiK et les réponses fournies par la communauté de communes des Sources de l'Orne dans son mémoire en réponse,

Après examen de la conformité de la procédure mise en application pour la mise en compatibilité du PLU,

Après échanges avec Monsieur le Président de la CdC des Sources de l'Orne, Monsieur le Maire de la commune de Chailloué et Madame la Directrice de la CdC dans le but de mieux appréhender les objectifs de l'enquête,

Après une visite de présentation du site même par les responsables du parc d'immersion permettant de mieux comprendre les objectifs visés et visualiser concrètement les lieux et notamment les zones à "caractère sensible",

Après avoir contrôlé les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les lieux ainsi que les informations mises à disposition sur le site Internet de la CDC,

Après avoir tenu trois permanences qui se sont déroulées dans de très bonnes conditions et sans incident,

Je constate que :

Les conditions d'organisation de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,

Le contenu du dossier d'enquête était conforme aux textes en vigueur permettant ainsi au public d'appréhender précisément tous les objectifs de l'enquête,

Les mesures de publicité et d'information ont été conformes aux textes réglementaires permettant au public de pouvoir s'exprimer,

La mise à disposition du dossier d'enquête en Mairie de Chailloué et au siège de la CdC à Sées permettait au public une consultation dans d'excellentes conditions.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chailloué a fait l'objet d'une évaluation environnementale (Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie en date du 15 octobre 2020)

Les dirigeants du groupe Authentik/Rustik ont apporté au cours de l'enquête des précisions et informations complémentaires clarifiant le dossier,

Le projet d'extension à long terme de la surface de stationnement des véhicules des visiteurs sur le domaine agricole à convertir en zone NI a été réduit de 5,7ha à 1,5ha qui seront compensés dans un périmètre acceptable,

L'enquête n'a pas généré de difficulté ou d'opposition du public, pleinement informé.

Je considère que :

- La procédure est fondée dans son principe.

- Le dossier porté par la Communauté de Communes des Sources de l'Orne répond à la création d'une zone NI permettant l'implantation d'une activité de loisirs et de tourisme dans un espace naturel boisé, dans le respect des principes généraux du Code de l'Urbanisme et des contraintes environnementales qui s'imposent au territoire communal.

- Le projet constitue une opération d'aménagement, au sens de l'Article L 300-1 du code de l'urbanisme, visant l'accueil d'activités économiques et le développement des loisirs et du tourisme.

- Le projet du Parc Rustik présente un véritable caractère d'intérêt général pour la commune et l'ensemble du territoire communautaire,

- Le projet de parc d'immersion contribue au développement économique de la commune de Chailloué ainsi qu'à l'attractivité du territoire de la communauté de communes en offrant une opportunité de création d'emplois,

- Le courrier du groupe Authentik/Rustik en date du 4/03/2021 et la convention de voisinage en cours de finalisation remis au Commissaire enquêteur pendant l'enquête publique apportent précisions et réponses aux observations formulées par les PPA et les riverains,

- Les 2,2ha défrichés pour l'implantation des structures du parc seront compensés par un boisement compensatoire de 8,85ha à 2km du site,
- Le "Parc RustiK" s'inscrit dans une véritable démarche de préservation environnementale qui porte notamment le cadre naturel de ses activités,

En conséquence, j'émet

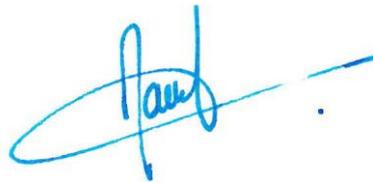
UN AVIS FAVORABLE

à la déclaration de projet pour la création d'un parc d'immersion et la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Chailloué.

Fait à Alençon, le 19 avril 2021

Le Commissaire Enquêteur,

Michel Marsé-Guerra

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marsé-Guerra', with a long horizontal stroke extending to the right.