



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement**

**Projet d'aménagement du Clos de Léard
sur la commune du Mans (72-Sarthe)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté, du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-04 du 1^{er} juillet 2025 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°003941/KKP relative au projet d'aménagement du Clos de Léard sur la commune du Mans, déposée par la SARL BGBD Aménagement et considérée complète le 17/07/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39b de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement .b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m². » ;
- qui consiste à créer un aménagement à usage d'habitations composé de 91 terrains à bâtir, 60 logements collectifs et 9 maisons de ville, pour un total de 160 logements ; qui s'étend sur un terrain d'assiette de 49 635 m² pour une surface de plancher de 23000m² ;

CONSIDÉRANT le contexte :

- le projet d'aménagement d'un lotissement de 74 lots sur un terrain d'assiette de 34673m² sur ce même secteur, déposé par le même porteur de projet, a fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact le 9 février 2018 ; le Tribunal administratif de Nantes, saisi d'un recours contre le permis d'aménager délivré le 14 août 2019, a décidé d'un sursis à statuer sur ce dossier, retenant que le projet est susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement (présence d'au moins 12 espèces protégées sur ou à proximité immédiate du secteur et enjeux relatifs au bruit), et demandant alors la réalisation d'une étude d'impact ;
- la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) saisie du dossier de permis d'aménager assorti de l'étude d'impact, a rendu un avis le 21 décembre 2021 (avis n°PDL-2021-5707 / 2021APPDL97) ; ce dernier relevait les faiblesses de l'état initial conduit sur le secteur, l'absence de contextualisation au site de projet des mesures d'évitement et de réduction, le choix d'un parti d'aménagement dont la justification notamment paysagère était inexistante et la nécessité de compléter l'analyse des impacts cumulés des projets de lotissement et de parc commercial ; la réponse du porteur de projet à l'avis de la MRAe a été joint au dossier mis à la consultation du public ;
- le permis d'aménager étant caduc, le porteur de projet a déposé la présente nouvelle demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- en zone 1AU mixte du plan local d'urbanisme communautaire du Mans Métropole, zone qui permet l'accueil du projet ; le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à laquelle le dossier ne se réfère pas ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- le formulaire CERFA annonce la production en annexe d'un diagnostic écologique absent des pièces transmises ; de la même manière, il affirme la réalisation d'inventaires relatifs aux zones humides, également absents du dossier transmis ;
- il a par ailleurs été porté à la connaissance de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas que le dépôt d'un dossier au titre de la loi sur l'eau en 2023 ne permettait pas de conclure à l'absence de zones humides sur le secteur compte tenu du faible nombre de sondages réalisés, la période peu propice à leur réalisation, ainsi que leur localisation couvrant uniquement le sud du site d'étude ; étant rappelé que le site se trouve dans le périmètre du SAGE Huisne, interdisant la destruction de zones humides de plus de 1 000m² ;
- le dossier ne s'appuie pas sur les analyses conduites à l'occasion de l'étude d'impact réalisée en 2021 sur le site pour apporter tous les éléments de nature à justifier une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux du site et traduisant la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire compenser ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement du Clos de Léard sur la commune du Mans, est soumis à étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Il est attendu de l'étude d'impact qu'elle permette de traduire la prise en compte proportionnée des enjeux du secteur notamment relatifs :

- à l'insertion paysagère sur laquelle l'OAP de secteur insiste particulièrement ;
- à la biodiversité et aux milieux naturels, et notamment l'avifaune nicheuse ou les reptiles protégés avérés sur site ainsi que toutes autres espèces dont la présence est très probable (chiroptères en particulier) ;
- aux zones humides sur la base d'un inventaire complété et réalisé à une période probante ;
- au cumul des incidences, sur l'intégralité des thématiques pertinentes, attendues avec le projet de zone commerciale immédiatement limitrophe ;

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SARL BGBD Aménagement et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 20 août 2025

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de
l'environnement
de l'aménagement et du logement,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

Signé

Annaïg LE MEUR

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Ile Gloriette

– CS 24 111 –

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.