

Projet « BON AIR CLUB »

Représenté par Ségolène Desplanques et Grégory Thibord,
entrepreneurs au sein d'IM2 (FR82919856617)

A l'attention de l'autorité environnementale

Nantes, le 27 mars 25

Objet : Résumé du projet et de la demande d'étude au cas par cas

Madame, Monsieur,

Description du concept Bon Air Club

Bon Air Club est une **entreprise à mission qui ambitionne de reconnecter les urbains à la nature et à l'aventure en développant un tourisme local au service des territoires.**

Le concept repose sur des **séjours expérientiels pensés pour les familles, les amis et les entreprises** en quête de déconnexion et d'évasion. Loin des standards classiques de l'hôtellerie de plein air, Bon Air Club propose une véritable immersion au cœur de la nature, combinant confort et aventure.

Ce projet s'inscrit dans un contexte de mutation du tourisme, où l'aspiration à des séjours plus proches et plus durables se fait de plus en plus forte. Bon Air Club répond à cette évolution en proposant une alternative aux hébergements traditionnels, avec une offre de tourisme de proximité positionnée sur un segment premium accessible.

Bon Air Club entend incarner un modèle d'entreprise régénérative, où le tourisme ne se contente pas de minimiser son impact, mais **contribue activement au développement du territoire et à la préservation des écosystèmes.** Le projet intègre ainsi des principes forts en matière de gestion des ressources naturelles, de construction écoresponsable et de valorisation du patrimoine local.

Description du projet et de la reprise du PRL « Les Insolites de JSK »

Le projet concerne **la reprise d'un lieu d'hébergements insolites, exploité depuis 2018** (sous la marque « Les Insolites de JSK ») sur la commune de Saint-Léonard-des-Bois (72) dans les Alpes Mancelles. Plus précisément, il s'agit **actuellement d'un Parc Résidentiel de Loisirs à régime hôtelier (PRL) existant de 3ha** (STECAL) situé sur un terrain de 4ha au lieu-dit « Les Buissons ».

Il prévoit l'évolution de ce lieu en un **projet d'éco-tourisme avec l'implantation supplémentaire d'une trentaine d'hébergements légers de loisirs (HLL)** sous forme de chalets en bois et la reprise du bâti existant (maison et hangars en espaces communs).

La surface globale du projet sera de 7.7ha (4ha du foncier des Insolites de JSK et 3.7ha sur des terrains adjacents), **mais seulement 2.9ha seront dédiés à l'activité humaine** (hébergements et espaces communs, cheminements, aménagements paysagers...).



- en rouge le site des *Insolites de JSK*

- en bleu les terrains adjacents

Concrètement, l'aménagement prévoit :

- De **modifier l'emplacement de l'actuel STECAL de 3ha en le relocalisant sur une surface de 2.9ha pour s'implanter uniquement sur les zones à enjeux écologiques faibles** (cf. diagnostic faune / flore du BET Nat')
- Un nombre total de 40 hébergements légers de loisirs (HLL), sans fondation, dont une partie en remplacement d'anciennes unités vétustes. Nous prévoyons de conserver et réhabiliter 7 hébergements insolites existants.
- La mise en place d'une maison commune dans un des hangars existants regroupant un accueil, un espace ludothèque pour les familles, une offre légère de restauration, une épicerie de dépannage, les locaux d'exploitation.
- Un parking végétalisé et en grave naturelle drainante de 44 places, situé à l'entrée du site pour minimiser l'impact visuel et écologique. L'actuel parking bitumé sera démantelé et revégétalisé.
- Des cheminements piétons en grave naturelle, sans circulation motorisée.

Enjeux de la demande d'étude au cas par cas sur le calendrier et impact sur la viabilité du projet

Nous souhaitons développer un projet responsable, respectueux des règles et des enjeux écologiques. Nous nous engageons à travailler en concertation avec les différents services et à assurer une intégration harmonieuse et respectueuse du projet dans son environnement.

Pour y parvenir, le respect du calendrier est essentiel. **L'ouverture en 2026 est un point d'équilibre clé** : il garantit la viabilité financière du projet, la mobilisation des financements et permet de tenir les délais de vente de l'actuel propriétaire (acquisition avec conditions suspensives de l'obtention des autorisations administratives).

Le plus gros enjeu dans **le maintien du calendrier prévisionnel est la réalisation des travaux de VRD et de gros œuvre avant le printemps 2026**, et donc **en dehors des périodes sensibles de reproduction et de nidification des espèces locales**. Ainsi, nous mettons tout en œuvre pour répondre au mieux aux contraintes externes et aux enjeux locaux en évitant tout décalage sur le calendrier.

Pour rappel, ci-dessous le calendrier prévisionnel du projet :

- Automne 2024 : Diagnostic faune/flore et analyse des données du PNR, concertation locale (déjà réalisés)
- Février /Mars 2025 : dépôt de l'étude au cas par cas et lancement de la modification de PLU via une déclaration de projet.
- Printemps - été 2025 : Diagnostics écologiques complémentaires, enquête publique et finalisation de la Déclaration de Projet.
- Automne 2025 : Validation du PLU modifié, permis d'aménager et déclarations préalables de travaux.
- Novembre 2025 - Mars 2026 : Travaux VRD & gros œuvre
- Printemps 2026 : Aménagement, décoration et signalétique
- Été 2026 : Ouverture - Lancement de l'exploitation

Description de la démarche environnementale

Le projet Bon Air Club repose sur **la reprise d'un site existant d'hôtellerie de plein air**, et non sur la création d'une nouvelle infrastructure sur un espace vierge. Ainsi, ce facteur réduit considérablement l'impact environnemental du projet, puisque **le site accueille déjà une activité touristique, ouverte toute l'année** et a fait l'objet de suivis écologiques antérieurs.

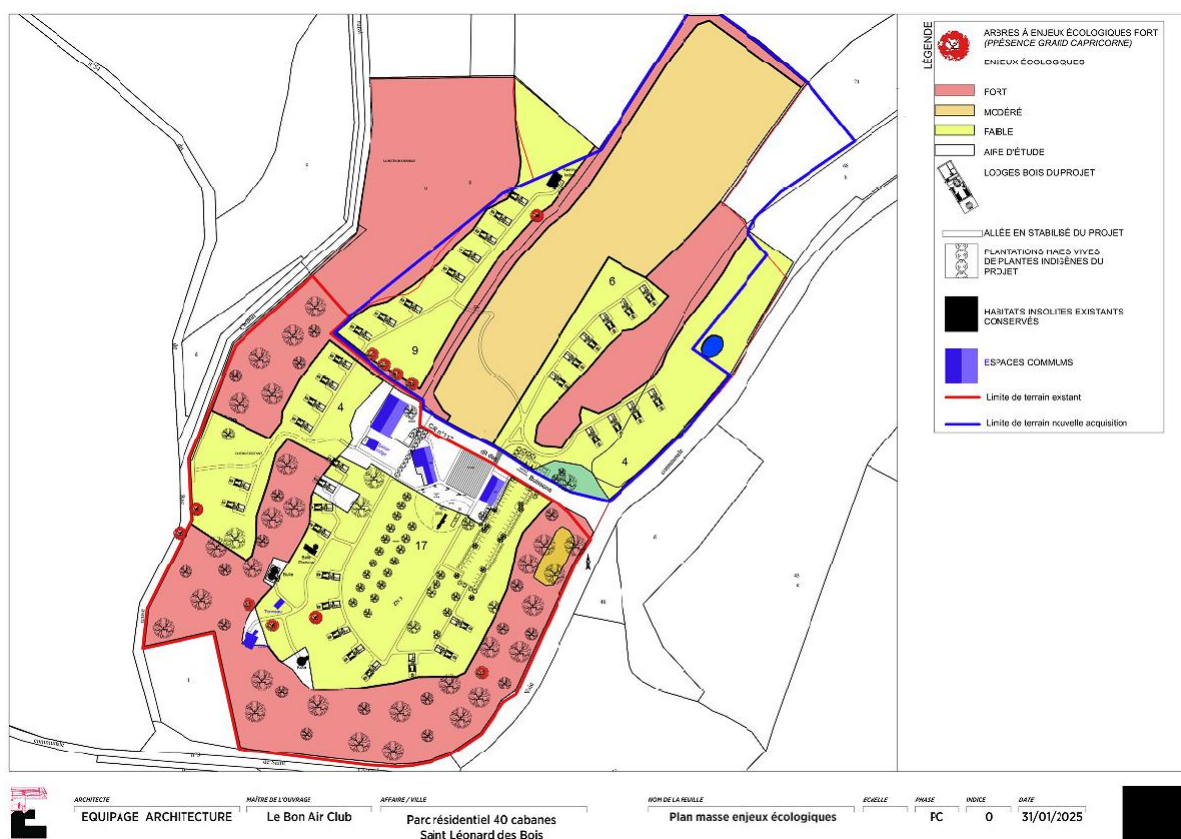
Dès l'origine du projet, une démarche rigoureuse a été adoptée pour assurer une bonne intégration écologique.

Au-delà du diagnostic faune/flore mené par les écologues du bureau d'études BE Nat', nous nous sommes appuyés sur les **données issues de plusieurs années d'inventaires menés par le Parc Naturel Régional Normandie-Maine (PNR)**. Concrètement, une **convention a été signée avec le PNR**, permettant ainsi de garantir une connaissance approfondie des espèces et habitats présents sur le site, bien au-delà d'une simple étude ponctuelle. Ces données historiques, collectées tout au long de l'année et sur plusieurs années, constituent un référentiel robuste et une bonne connaissance des enjeux écologiques de la zone.

Le diagnostic écologique réalisé par BE Nat' a suivi une méthodologie précise combinant **une analyse bibliographique approfondie et un inventaire de terrain réalisé à l'automne 2024**.

Il a permis d'identifier **les espèces avérées présentes sur le site et celles potentiellement susceptibles d'y être observées**. L'étude a pris en compte tous les taxons susceptibles d'être présents (espèces avérées et potentielles) et a donc **directement intégré des mesures de d'évitement et de réduction adaptées, notamment en matière de préservation des habitats d'espèces protégées, de préservation des sols et du patrimoine arboré**. Ainsi, anticipant des inventaires complémentaires, ces espèces **auront déjà été prises en compte dans la détermination des enjeux**.

Le projet suit strictement la séquence Éviter-Réduire-Compenser-Accompagner (ERCA), détaillée p.37 à 41 du rapport du BET environnement. À ce titre, **le plan masse a été adapté aux enjeux écologiques identifiés en ne proposant des implantations que dans les zones à enjeux écologiques faibles**, avec la priorité d'éviter tout déboisement et en limitant la nouvelle zone d'urbanisation (1,4% du terrain visé). L'implantation des hébergements, des cheminements et autres aménagements a été optimisée afin d'éviter les zones sensibles et les habitats d'espèces protégées et de préserver les arbres anciens ou à enjeux écologiques forts.



Plan masse ajusté pour limiter les implantations aux zones à enjeux écologiques faibles.

En complément, **des relevés écologiques complémentaires seront réalisés au printemps et à l'été 2025**. Ces relevés permettront d'affiner les connaissances sur la présence et le comportement des espèces en période de reproduction et d'activité, notamment pour l'avifaune, les chiroptères et les reptiles. Si nécessaire, ils pourront conduire à des ajustements mineurs du projet et de la séquence ERC, mais sans remettre en question les principes fondamentaux d'évitement déjà intégrés. De plus, **un écologue sera missionné pour contrôler les installations de chantier et aura une mission d'AMO durant toute la période de chantier**.

Par ailleurs, **les hébergements légers de loisirs (HLL) seront construits hors site**, ce qui **réduira considérablement la durée du chantier et limite les dérangements pour la faune et la flore**. Seuls l'installation VRD et l'aménagement du site seront réalisés sur place, minimisant ainsi les impacts directs sur l'écosystème local. De plus, **l'ensemble des travaux de VRD et gros œuvre seront planifiés en dehors des périodes sensibles de reproduction et de nidification (hors saison printanière et estivale)**, évitant ainsi tout dérangement des espèces présentes.

La cabane type du projet « Bon Air Club » a été pensée pour une **intégration paysagère harmonieuse, respectueuse de l'environnement et conforme à la charte de l'AVAP**. Pour minimiser l'empreinte sur le sol, chaque cabane est posée sur pieux vissés ou battus, sans fondations profondes, garantissant ainsi la réversibilité des installations et la préservation du sol forestier. L'architecture s'inspire des constructions traditionnelles locales tout en adoptant une approche contemporaine et durable. Le revêtement en bardage bois à teinte naturelle, la toiture à pente marquée et, pour certains hébergements, la végétalisation du toit permettent une bonne intégration visuelle dans le paysage. Cette toiture végétalisée contribue également à l'amélioration de l'isolation thermique et acoustique et favorise la biodiversité locale.

Le projet intègre également une gestion raisonnée des ressources naturelles. L'eau est traitée par un **système d'assainissement autonome écologique**, adapté aux caractéristiques du sol et conçu pour limiter les rejets dans l'environnement. Ce dispositif reposera sur un système de filtration écologique et d'épandage collectif regroupant de 1 à 5 HLL. **L'isolation des hébergements sera renforcée** (bien au-delà de la réglementation RE 2020 HLL) **et biosourcée** (Biofib fibres végétales trio chanvre-coton-lin). L'ensemble des approvisionnements est privilégié localement, avec une gestion responsable des déchets et des matériaux issus de ressources locales. Enfin, l'éclairage extérieur est extrêmement limité, à faible intensité et éteints entre 21h et 7h afin d'éviter toute perturbation des écosystèmes nocturnes, notamment les chiroptères et les oiseaux sensibles à la pollution lumineuse.

Concertation des élus, des services, des associations et des parties prenantes locales

Depuis septembre 2024, une démarche de **concertation approfondie et régulière** a été menée avec l'ensemble des parties prenantes locales, garantissant ainsi une intégration harmonieuse du projet dans son environnement.

Des échanges réguliers et des comités de pilotage mensuels ont eu lieu avec **les élus (mairie, communauté de communes...) et les services compétents**, incluant la **DDT, l'UDAP, le Parc Naturel Régional (PNR), l'Agence départementale du Tourisme et le sous-préfet**. Nous avons également recueilli l'adhésion et le **soutien de la région Pays de La Loire**, notamment via un accord de principe sur un prêt subventionné. Chacune de leurs recommandations a **été entièrement prise en compte**, comme en témoignent les ajustements successifs apportés au projet et l'adaptation du plan masse.

Les remarques formulées dans la note de synthèse de l'UDAP, la note de recommandations du PNR, ainsi que les préconisations de la DDT, ont notamment permis d'affiner les mesures environnementales et d'adapter le projet aux enjeux locaux. Ainsi, nous avons renforcé notre engagement en matière de suivi écologique, avec des inventaires complémentaires au printemps et en été, clarifié les modalités d'aménagement et de gestion du site, justifié l'absence de nécessité d'une autorisation de défrichement, et détaillé l'analyse de l'impact résiduel du projet, en intégrant la question du dérangement lié à la fréquentation. Nous avons également prévu d'échanger dans les prochains mois avec les associations environnementales telle que France Nature Environnement afin de recueillir leurs recommandations. Cette analyse a confirmé que, grâce aux **mesures d'évitement, de réduction et de compensation** mises en place, **le projet ne génère pas d'incidence significative sur la biodiversité locale**.

Afin de confirmer ce dernier point, **nous nous engageons à réaliser des inventaires complémentaires au printemps et à l'été 2025 intégrant l'inventaire de l'avifaune, l'herpétofaune et les chiroptères**, qui conduira à la rédaction d'un diagnostic écologique sur ces saisons et viendra **enrichir le rapport actuel du BET environnement**. Suite à ces inventaires, la séquence ERC (mesures d'évitement et de réduction) sera ainsi adaptée en fonction des résultats, afin de **limiter tout impact résiduel sur la biodiversité**. Si malgré la mise en œuvre de la séquence ERC, il restait des impacts résiduels sur une population ou un habitat d'espèce protégée, alors nous nous engageons à déposer le dossier de dérogation à l'atteinte de cette espèce ou de cet habitat, **en proposant des mesures compensatoires adaptées**.

Cette **démarche de dialogue et d'adaptation continue** illustre notre volonté de développer un projet qui s'inscrit pleinement dans son territoire, en tenant compte des enjeux patrimoniaux, environnementaux et sociaux. Enfin, le Parc Naturel Régional Normandie Maine a jugé que la **note d'incidence Natura 2000 n'était pas nécessaire, car le projet est situé hors périmètre Natura 2000 et que les recommandations émises par le Parc sont bien prises en compte dans la constitution du projet**. Cette décision ainsi que l'analyse du **BET environnement** confirment que l'implantation du projet ne génère pas d'impact significatif sur les sites protégés avoisinants.

Notre projet permet la création **d'une dizaine d'ETP** (Emplois Temps Plein) **sur site**, dans un territoire économiquement fragile, classé **Zone de Revitalisation Rurale** (ZRR). Par ailleurs, il engendra des **retombées économiques significatives pour l'écosystème local** (commerçants, restaurateurs, producteurs, artisans...) ainsi que des recettes fiscales pour les collectivités territoriales (taxes foncières, taxes de séjour, CFE...).

Cette offre d'hébergement participera activement au renforcement de l'attractivité du territoire des Alpes Mancelles et **répond exactement aux attentes du schéma de développement touristique intercommunal** validé en septembre 2024 qui souhaite stimuler une nouvelle offre d'hébergements "*de capacité suffisante et d'un bon niveau qualitatif de type resort nature, PRL structuré avec un caractère insolite et offrant une palette de services*".

Ce projet, aligné avec les objectifs de développement territoriaux (Projet de Territoire CHSAM, PLU, Diagnostic territorial du PNR, développement économique et touristique de l'intercommunalité et du département) vise à proposer une **expérience immersive dans un cadre naturel préservé, en valorisant le patrimoine des Alpes Mancelles tout en assurant un impact minimal sur l'environnement**.