



**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
Bon Air Club - Alpes Mancelles
sur la commune de Saint-Léonard-des-Bois (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/DREAL/1 du 8 janvier 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-02 du 17 mars 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°002051/KK P relative au projet Bon Air Club – Alpes Mancelles sur la commune de Saint-Léonard-des-Bois, déposée par la société IM2 et considérée complète le 27/03/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- ☐ qui relève de la rubrique n°42 de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du Code de l'environnement « 42. Terrains de camping et caravanage. a) Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs. » ;

- qui consiste à reprendre et transformer un parc résidentiel de loisirs à régime hôtelier existant, sur une emprise foncière de 7,7 hectares :
 - par l'installation de 40 hébergements légers de loisirs (HLL), de type chalets en bois sans fondations, dont 7 existants et réhabilités ; chaque lodge fait 31m² d'emprise au sol ;
 - la réhabilitation du bâti existant composé d'une maison et de hangars en parties communes et locaux d'exploitation ;
 - un parking végétalisé de 44 places, situé à l'entrée du site, constitué de grave drainante ; l'ancien parking bitumé sera démantelé ;
 - des cheminements piétons en grave naturelle sans circulation motorisée ;
 - des dispositifs d'assainissement autonomes ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- au lieu-dit « les Buissons » sur des secteurs actuellement identifiés en zones NI (3ha), Np (2,1 hectares) et Ap (2,6 hectares) au PLU de Saint-Léonard-des-Bois ; le périmètre du STECAL NL fait en parallèle l'objet d'une procédure d'évolution pour permettre le projet ;
- dans le périmètre du Parc Naturel Régional Normandie-Maine, dont les préconisations ont été recueillies et intégrées par le porteur de projet ;
- dans le secteur « périmètre 2 Hameaux isolés » de l'AVAP Alpes Mancelles, le porteur de projet a sollicité les services en charge de l'architecture et du patrimoine dont les recommandations ont été intégrées au projet ;
- en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 des Alpes Mancelles, qui se caractérise par une géologie supportant des formations végétales variées, une avifaune diversifiée et des cours d'eau qui présentent un intérêt patrimonial pour une faune aquatique peu commune ;
- partiellement en ZNIEFF de type 1 de la Butte du bois des Guerches, sur la partie nord-ouest du projet, constitué d'escarpement rocheux et de replats entourés de bois et de fourrés de part et d'autre du ruisseau de l'Etang Durand ;

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 :

- sur la base d'un diagnostic écologique partiel démontrant dès ce stade la richesse du site en termes de biodiversité et en particulier d'espèces protégées, le porteur de projet s'engage à conduire une démarche d'évitement et de réduction consistant à :
 - éviter l'intégralité des habitats d'espèces protégées, sans toutefois intégrer la notion de dérangement lié à la fréquentation du site en phase d'exploitation ;
 - éviter les zones humides présentes sur le site ou à proximité (mare, source) ;
 - maintenir les corridors écologiques existants (espaces boisés, haies notamment) en ne prévoyant aucun abattage ; le dossier précise cependant que des abattages peuvent être nécessaires pour le passage des réseaux ou des cheminements ;
 - réduire l'artificialisation (considérée au dossier comme inférieure à 1,4 % de l'emprise) ;
 - implanter les aménagements en zones à enjeux considérés comme faibles à ce stade ;
 - adapter le calendrier des travaux et limiter leur durée, l'ensemble des travaux de gros œuvre et de VRD seront planifiés en dehors des périodes printanière et estivale, les HLL seront construits hors site ;

- Installer des systèmes d'assainissements autonomes (filtration biologique et épandage à noisettes), les caractéristiques de l'épandage appellent à être précisées ;
 - exclure toute climatisation des HLL dont le chauffage sera majoritairement au poêle à bois ou granulés ;
 - limiter l'éclairage nocturne aux lodges, cheminements, bâtiments et aires de stationnement avec la mise en place de détecteurs de mouvements ;
- le dossier prévoit par ailleurs des mesures d'accompagnement, notamment :
- des mesures de suivi par un écologue en phase de travaux puis d'exploitation ;
 - la plantation d'espèces locales ;
 - l'intégration de nichoirs, pierriers et gîtes ;
- le porteur de projet s'engage à conduire des inventaires complémentaires au printemps et à l'été 2025 intégrant notamment l'inventaire de l'avifaune, l'herpétofaune et des chiroptères, dont les résultats sont susceptibles d'impliquer une adaptation des mesures d'évitement et de réduction ; il s'engage à encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du code de l'environnement (articles L411-1 et L411-2), le cas échéant si les mesures d'évitement et de réduction ne sont pas suffisantes, au travers d'une procédure de demande de dérogation d'atteinte aux espèces ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation en secteur riche et ses impacts partiellement maîtrisés, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact sous réserve d'apporter les compléments d'analyse voire les mesures supplémentaires rendues nécessaires permettant de considérer que l'appréhension des enjeux est exhaustive notamment relatifs aux espèces protégées.

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 Bon Air Club – Alpes Mancelles sur la commune de Saint-Léonard-des-Bois, est dispensé d'étude d'impact **sous réserve d'apporter les compléments d'analyse, et le cas échéant les mesures supplémentaires rendues nécessaires, permettant de considérer que l'identification des enjeux et la démonstration de leur prise en compte exhaustives notamment en termes de préservation des espèces protégées et de leurs habitats.**

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.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

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 société IM2 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 28 avril 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'Île 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.