

NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET

*Pièce jointe à la demande d'examen au cas par cas (CERFA 14734*01)*

Champ	Information
Projet	Réhabilitation d'un bâtiment industriel en complexe de padel
Adresse	8 Rue Sébastien Lehr, 88100 Saint-Dié-des-Vosges
Maître d'ouvrage	ABCM EXPERTISE (EURL) — M. Bertrand MANGINOT
Architecte	Cabinet AH-THON/VANDAMME — M. A.NOURANI Architecte ENSAIS
N° Permis de Construire	PC 88413 26 H0008 — déposé le 27/02/2026
Date du document	Mars 2026

1. OBJET DE LA DEMANDE

La présente note de présentation est établie à l'appui de la demande d'examen au cas par cas soumise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est, en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Elle porte sur le projet de réhabilitation d'un bâtiment industriel désaffecté en complexe sportif de padel, situé 8 rue Sébastien Lehr à Saint-Dié-des-Vosges, pour lequel un permis de construire (PC 88413 26 H0008) a été déposé le 27 février 2026. Le projet relève de la Rubrique 44 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement (Équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés). Le maître d'ouvrage sollicite une décision de l'autorité environnementale sur la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact.

2. PRÉSENTATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est la société ABCM EXPERTISE, EURL au capital social variable, immatriculée sous le SIRET 48494591000020, dont le siège social est situé 53 Route d'Einvill, 54300 LUNÉVILLE. La société est représentée par son gérant, M. Bertrand MANGINOT.

ABCM EXPERTISE porte le projet de création d'un complexe sportif dédié au padel à Saint-Dié-des-Vosges, dans le cadre d'une acquisition immobilière d'un ancien site industriel désaffecté. Ce projet s'inscrit dans une démarche de revitalisation économique du territoire en donnant un nouvel usage à un bâtiment vacant et en créant une offre sportive locale.

La maîtrise d'œuvre est assurée par le Cabinet AH-THON/VANDAMME, SARL d'Architecture (SIRET 52040283500018), représenté par M. A.NOURANI, Architecte ENSAIS, membre de l'Ordre des Architectes de Lorraine, dont le cabinet principal est situé 10 rue du Général Leclerc, 88200 REMIREMONT.

3. LOCALISATION ET CONTEXTE

3.1 Localisation

Le projet est localisé au 8 Rue Sébastien Lehr, 88100 Saint-Dié-des-Vosges, commune chef-lieu d'arrondissement du département des Vosges (88), comptant 19 324 habitants (INSEE, recensement 2022). Le site se trouve en zone industrielle et d'activités économiques de la ville, à proximité de la Meurthe.

Parcelle	Surface	Observations
Section AT n° 582	4 774 m ²	Parcelle principale — bâtiment existant
Section AT n° 584	196 m ²	Parcelle secondaire
Section AT n° 421	1 595 m ²	Parcelle terrain
Section AT n° 422	2326 m ²	Parcelle complémentaire
TOTAL	8 891 m ²	Surface totale du terrain

3.2 Contexte urbain et PLU

Le terrain est classé en zone UE1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges, correspondant aux zones dédiées aux activités économiques (industrie, artisanat, commerce). La destination « salle de sport » (ERP type X) est compatible avec ce zonage. Le site est desservi par la rue Sébastien Lehr, voie communale.

Le voisinage immédiat est composé de bâtiments d'activités économiques et de zones commerciales, sans habitat résidentiel direct. Le site se trouve en milieu urbain dense, avec accès aux transports en commun existants.

4. DESCRIPTION DU PROJET

4.1 État existant

Le bâtiment objet de la demande est un ancien bâtiment industriel à usage NÉANT (désaffecté) au moment du dépôt du permis de construire. Il présente une emprise au sol de 4 189,41 m² et une surface de plancher existante intégrée dans ce volume bâti. Le terrain est dans son ensemble déjà imperméabilisé (dalles béton, enrobé bitumineux) et équipé d'un parking existant. Aucune végétation naturelle ou habitat écologique n'est présent sur le site.

L'état de désaffectation du bâtiment constitue en lui-même un facteur aggravant sur le plan urbanistique et économique : friche industrielle en centre-ville, dégradation du cadre urbain, perte d'attractivité territoriale. Le projet de réhabilitation répond à cet enjeu.

4.2 Programme du projet

Espace	Description	Surface indicative
Terrains de padel	10 terrains de padel couverts et équipés (structure aluminium, vitrage, éclairage LED) — dont 8 terrains doubles (20×10 m) et 2 terrains simples (10×6 m)	3 652,50 m ²
Club house	Accueil, bar, zone détente et snacking, espace convivial, cuisine	165.03m ²
Salle polyvalente	Salle de réunion / cours collectifs / événements privés	78.37 m ²
Vestiaires / sanitaires	Vestiaires hommes/femmes, douches, sanitaires PMR	85,74 m ²
Locaux annexes	Local TGBT, chaufferie, stockage matériel	45.26 m ²
Circulations / dégagements	Couloirs, hall d'entrée, sorties de secours	32.66 m ²

TOTAL	Surface de plancher créée / réhabilitée	4 059,56 m ²
-------	---	-------------------------

4.3 Nature des interventions

Le projet est une RÉHABILITATION, non une construction neuve. Les travaux portent essentiellement sur :

- Conservation de la structure porteuse existante (poteaux, charpente métallique, fondations)
- Démolition partielle des cloisons et aménagements intérieurs obsolètes
- Réfection complète des façades (bardage, menuiseries, isolation thermique)
- Création d'une terrasse de 270,48 m² d'emprise au sol .
- Remplacement complet des installations techniques (HVAC, électricité, plomberie, sprinklers)
- Aménagement des terrains de padel avec structures légères démontables (aluminium + verre)
- Nettoyage du parking existant (68 places dont 2 PMR) sans modification de l'emprise

5. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

5.1 Risque inondation (PPRi Meurthe)

Le PPRi de la Meurthe est approuvé sur la commune depuis le 24/12/2010 (GASPAR 88DDT20090002, prescrit le 06/11/2009, annexé au PLU le 08/11/2011). L'aléa est de type « inondation par crue à débordement lent ». D'après les données de la base nationale Géorisques (consultation du 27/03/2026), le risque inondation n'est pas identifié à l'adresse précise du projet (8 rue Sébastien Lehr) : le statut retourné est « risque non connu » à cette adresse, ce qui indique que les parcelles ne se situent pas dans le périmètre des zones réglementées du PPRi. Le site se trouve en zone d'activités économiques (UE1 du PLUiH approuvé le 28/01/2026), en retrait du cours de la Meurthe. En tout état de cause, le projet ne modifie pas le terrain naturel, ne crée pas de remblai et ne réduit pas la capacité de champ d'expansion des crues. La conception intègre, par mesure de précaution, les prescriptions générales applicables en zone inondable (calage altimétrique des accès, matériaux résistants).

5.2 Sismicité (Zone 3)

La commune est classée en zone de sismicité 3 (modérée). Le bâtiment existant est conservé dans sa structure porteuse et n'est pas soumis à une mise en conformité rétroactive aux règles parasismiques. Le relevé effectué par l'architecte lors de la visite de site met en évidence des dimensionnements structurels généreux, caractéristiques des pratiques constructives industrielles de l'époque, avec des sections et des assemblages présentant des marges de sécurité significatives par rapport aux sollicitations actuelles. Par ailleurs, le changement d'usage entraîne un allègement notable des charges permanentes par la suppression des équipements industriels et de production de l'ancienne activité, sans modification du système structurel. L'extension de 270,48 m² correspond à une terrasse extérieure surélevée d'environ 1 mètre, sans superstructure. Le projet n'aggrave pas la vulnérabilité sismique du bâtiment ; il l'améliore. Le dossier de sécurité est par ailleurs soumis à la commission de sécurité (SDIS des Vosges) dans le cadre de l'instruction du permis de construire ; l'ensemble des prescriptions qui en résulteront seront intégralement respectées.

5.3 Radon (Classe 3)

La Classe 3 de potentiel radon impose des mesures de prévention dans les ERP. Le projet intègre un système de ventilation performant avec renouvellement d'air adapté à chaque local. Une mesure de concentration en radon sera effectuée après réalisation des travaux, conformément à la réglementation relative aux ERP (décret n° 2018-434 du 4 juin 2018). Ces dispositions sont inscrites au cahier des charges de la maîtrise d'œuvre.

5.4 Natura 2000

Les zones Natura 2000 concernées (ZSC FR4100246 « Gîtes à Chiroptères » et ZPS FR4112003 « Massif Vosgien ») n'ont pas de lien direct avec le site du projet, localisé en zone industrielle urbaine. La ZSC « Gîtes à Chiroptères » désigne des sites ponctuels (caves, greniers, bâtiments anciens) susceptibles d'abriter des colonies de reproduction ou d'hibernation de chauves-souris. Si l'inspection du bâtiment existant révèle des indices de présence de chiroptères dans les combles ou parties hautes, un diagnostic chiroptérologique par un expert agréé sera réalisé avant le démarrage des travaux, conformément à la réglementation relative aux espèces protégées (articles L. 411-1 et suivants du code de l'environnement).

Une évaluation des incidences simplifiée sur les sites Natura 2000 conclura à l'absence d'incidence notable, compte tenu de la nature des travaux (réhabilitation intérieure, pas de défrichement, pas de nuisances sonores ou lumineuses nocturnes significatives en phase exploitation).

5.5 Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Le SPR de Saint-Dié-des-Vosges (arrêté ministériel du 12 février 2020) comporte trois secteurs distincts. Le projet a été élaboré en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), dont l'avis conforme est requis dans le périmètre du SPR. L'intervention sur les façades du bâtiment industriel vise à améliorer son intégration dans le tissu urbain et à valoriser son architecture industrielle par un traitement contemporain respectueux du contexte patrimonial.

5.6 Eaux et milieux aquatiques

Les eaux pluviales seront gérées sur le réseau d'assainissement existant, sans création de nouvelle imperméabilisation significative. Le projet ne modifie pas les pratiques actuelles de gestion des eaux pluviales. L'aquifère alluvial de la Meurthe ne sera pas affecté par les travaux. En phase chantier, des dispositifs de rétention des eaux de ruissellement contaminées (matières en suspension, hydrocarbures) seront mis en place conformément aux bonnes pratiques de chantier.

5.7 Sols potentiellement pollués

Le site est répertorié en Servitude d'Utilité Publique de type PM2 (référence SSP00113260101, arrêté préfectoral du 18 mars 2021), au titre de l'historique industriel du foncier. La fiche officielle Géorisques n'identifie aucun polluant spécifique (mention « non renseigné »), ce qui traduit une inscription à titre conservatoire dans le cadre de la cessation d'activité ICPE. L'activité exercée par les exploitants successifs relevait de la fabrication de composants de précision par découpage fin et emboutissage (code NAF 2550B), sans traitement de surface, sans stockage de solvants chlorés ni d'hydrocarbures lourds — à la différence des activités de traitement galvanique ou chimique génératrices de pollutions des sols. Le site n'est pas inscrit en BASOL (base des sites pollués nécessitant une action des pouvoirs publics). Le projet ne comporte aucun terrassement ni excavation : la dalle industrielle existante est intégralement conservée et le parking bitumé est maintenu en l'état. En l'absence de toute mise à nu des sols, aucune voie d'exposition n'est créée. Enfin, la destination projetée (complexe sportif pour adultes) constitue un usage non sensible au sens de la réglementation des sites et sols pollués, pleinement compatible avec les restrictions de la SUP PM2. La

réhabilitation du site contribue à la requalification du foncier industriel conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

5.8 Bruit

L'activité de padel est une activité sportive de faible impact sonore, exercée en intérieur dans un bâtiment existant. Les niveaux sonores en exploitation seront inférieurs aux niveaux antérieurs d'une activité industrielle. Aucune installation bruyante n'est prévue (ni compresseur, ni machine de production).

6. ARGUMENTATION POUR LA DISPENSE D'ÉTUDE D'IMPACT

Le maître d'ouvrage soutient que le projet ne nécessite pas d'étude d'impact au regard des critères de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, pour les raisons suivantes :

6.1 Nature du projet : réhabilitation, non construction neuve

Le projet consiste exclusivement en la réhabilitation d'un bâtiment existant. Il ne s'agit pas d'une construction neuve sur terrain naturel. L'empreinte au sol du projet est quasi identique à l'existant (270,48 pour la création d'une terrasse extérieure sur 8 891 m² de terrain déjà imperméabilisé, soit +3% seulement). Aucun défrichement, aucune artificialisation de terre naturelle, aucun remblai significatif n'est réalisé.

6.2 Absence d'imperméabilisation nouvelle significative

Le terrain est déjà intégralement imperméabilisé (dalles, enrobé) depuis son usage industriel antérieur. La quasi-totalité de la surface de terrain impactée par le projet est déjà artificialisée. La terrasse de 270,48 m² représente un impact marginal au regard de l'emprise existante de 4 189,41 m².

6.3 Réduction des impacts par rapport à l'usage antérieur

Le changement d'usage (site industriel désaffecté → complexe sportif) constitue une amélioration environnementale globale :

- Suppression d'une friche industrielle (réhabilitation urbaine, lutte contre l'étalement urbain)
- Absence de produits chimiques, de rejets industriels, de nuisances sonores industrielles
- Amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment (isolation thermique, équipements performants)
- Pas d'émissions atmosphériques liées à un process industriel
- Réduction des risques de pollution des sols et de l'eau par rapport à l'activité industrielle

6.4 Capacité d'accueil limitée

Le projet est classé ERP de 5ème catégorie (effectif total 198 personnes). Il est très largement en dessous des seuils susceptibles de générer des impacts significatifs sur la mobilité, les infrastructures ou les services publics. À titre de comparaison, les seuils de la Rubrique 44 sont : examen systématique à partir de 5 000 personnes ou 40 000 m² ; examen au cas par cas à partir de 1 000 personnes ou 10 000 m², ou tout projet en zone sensible. Avec 198 personnes et 4 059 m², le projet est très largement en dessous de ces seuils.

6.5 Prise en compte des sensibilités environnementales dans la conception

Tous les enjeux environnementaux identifiés (PPRi, Natura 2000, SPR, sismicité, radon) ont été intégrés dans la conception du projet dès la phase permis de construire. Le projet n'ignore pas ces contraintes ; il les prend en compte et y répond par des mesures adaptées.

6.6 Absence d'incidence sur les sites Natura 2000

Une évaluation préliminaire des incidences sur les zones Natura 2000 (ZSC FR4100246 et ZPS FR4112003) montre l'absence d'incidence notable attendue : le projet est localisé en zone industrielle urbaine, sans habitat naturel, sans connexion écologique avec les sites Natura 2000 concernés. Si des gîtes à chiroptères étaient identifiés dans le bâtiment, les mesures d'évitement et de réduction nécessaires seraient mises en œuvre.

7. CONCLUSION

Au regard de l'ensemble des éléments développés dans la présente note, le projet de réhabilitation du bâtiment industriel en complexe de padel à Saint-Dié-des-Vosges :

- N'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine
- Constitue une amélioration de la situation existante (réhabilitation d'une friche industrielle)
- Ne génère pas d'imperméabilisation nouvelle significative
- Intègre les sensibilités environnementales locales dans sa conception
- Présente une capacité d'accueil très inférieure aux seuils d'examen systématique

En conséquence, le maître d'ouvrage soutient que le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact au sens de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, et sollicite en ce sens une décision de l'autorité environnementale (MRAe Grand Est) dispensant le projet d'une telle étude.

Établi par	Pour le compte de	Date
Cabinet AH-THON/VANDAMME M. A. NOURANI, Architecte	ABCM EXPERTISE M. Bertrand MANGINOT, Gérant	Saint-Dié-des-Vosges Mars 2026