



**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. 122-3-1 du Code de l'environnement
Réaménagement du parc aquatique Atlantic Toboggan
sur la commune de SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ (85)

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.122-3-1 ;
- 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° 2026/DREAL/N° SDR-26-AG-02 du 17 mars 2026 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°011080/KKP relative au projet de réaménagement du parc aquatique Atlantic Toboggan sur la commune de SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ, déposée par la société du même nom et considérée complète le 13 mars 2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°44 b) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés. Parcs d'attractions à thème et attractions fixes. » ;
- qui consiste à réaménager le parc aquatique existant en vue de porter sa fréquentation moyenne journalière de 1850 à 2150 personnes, avec la création de nouvelles attractions (premières glisses, rivière sauvage avec deux parcours d'intensités différentes, tremplin...) ainsi que de nouveaux espaces (plage, jeux sensoriels pour enfants, espaces de détente, sentier d'observation...) et des bâtiments divers (vestiaires, sanitaires, bâtiment pour le personnel...). Le projet inclut également des espaces de restauration et de pique-nique ainsi qu'une boutique de souvenirs ; il prévoit en outre la construction de terrasses et de cheminements sur pilotis, des pontons et des jeux flottants, ainsi que des plateformes privatives sur le plan d'eau de 2,1 ha, qui restera également utilisé pour l'activité de pédalos et non ouvert à la baignade ;
- la surface de bâtiments sera portée de 810 à 2578 m², celle des bassins de 2130 à 3907 m² (volumes non précisés) et celle de la voirie de 6540 à 9115 m² ;
- l'emplacement de l'entrée principale sera revu et des voies carrossables seront mises en place dans le cadre du réaménagement des parkings ; ces derniers comprendront 559 places pour véhicules individuels (contre 550 sur prairie enherbée actuellement), 5 places pour autocars ainsi que 228 emplacements pour vélos et seront pourvus d'ombrières photovoltaïques d'une puissance estimée à 1000 kWc destinée à de l'autoconsommation collective, sans indication de la production annuelle escomptée ;
- le parc est partiellement ceinturé d'une haie qui sera maintenue et confortée sur certains tronçons dans le cadre du projet ; 30 arbres situés dans le périmètre du projet seront abattus (principalement des peupliers présentant peu d'intérêt pour la biodiversité, selon les indications du dossier) ; le site sera végétalisé en fonction des différentes ambiances projetées (plage, dune, lisière, pinède et marais) ; 440 arbres seront plantés (Pin de Monterey, Chêne vert et Tamaris) ;
- la superficie du parc aquatique (9,9 ha) sera inchangée, les aménagements seront réalisés sur 7,7 ha dont environ 1,5 ha nouvellement imperméabilisés ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- à l'est de l'avenue des Becs, qui jouxte côté ouest le massif dunaire du même nom large d'environ 400 m ainsi que des zones d'habitations ; le parc aquatique figure en zone UTL (zone urbaine à vocation touristique à destination de loisirs, aire de jeux et parc d'attraction) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune ; il est entouré au nord par un autre parc à thème et par un camping, au sud par des restaurants et un terrain vague affecté à un usage estival de parc d'attraction ;
- en dehors des zones réglementées par le plan de prévention des risques littoraux du pays de Monts ; dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe ;

- à 35 m de l'arrêt de bus « Les Becs », desservi par la ligne de transports en commun La Barre de Monts / Saint-Gilles-Croix-de-Vie / Les Sables-d'Olonne, active sept jours sur sept ; le site est également longé par une piste cyclable, avenue des Becs ;
- le côté est du parc aquatique jouxte la zone de marais issue de l'ancien cours de la Baisse, comprise dans la ZSC et la ZPS "Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts" ; le plan d'eau du parc a fait l'objet d'une régularisation par reconnaissance d'antériorité au titre des articles L.214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, en date du 10 février 2026 ; la moitié est du parc est comprise dans la ZNIEFF de type II n°520005785 "Marais Breton et Baie de Bourgneuf" ;
- sur le périmètre du projet ont été inventoriés 17 480 m² de zones humides et 75 m² de marais, localisés respectivement au sud et à l'est du plan d'eau existant ; les relevés pédologiques et floristiques ont été effectués les 27 et 28 octobre 2025 puis le 22 janvier 2026 ;

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

- l'établissement sera ouvert uniquement de fin juin à fin août et fermé de nuit ;
- il n'est pas attendu d'évolution de la consommation électrique actuelle du site (soit 340 000 kWh) ; les ombrières photovoltaïques contribueront à la satisfaction de ses besoins en énergie ;
- **Intégration paysagère** : les équipements projetés incluent la création près de la route des Becs de toboggans d'une hauteur maximale de 20 m et la mise en place d'ombrières photovoltaïques ; en sa composition actuelle, le dossier ne permet pas de mesurer l'effectivité de l'intégration paysagère du parc revendiquée dans la demande ;
- **Imperméabilisation et ruissellements** : le dossier indique que le site est déjà « très fortement imperméabilisé » et que l'augmentation des eaux de ruissellement sera faible bien que certains aménagements engendrent une imperméabilisation de surfaces actuellement enherbées. D'après le tableau fourni dans la demande, les surfaces imperméabilisées au sein des 99 201 m² du périmètre du parc passeraient de 11 895 m² à 19 523 m² soit une imperméabilisation supplémentaire de 7 628 m², à laquelle s'ajouterait la semi-imperméabilisation de 8 356 m². Il est simplement indiqué qu'en cas d'infiltration insuffisante, la régulation des ouvrages de gestion sera dirigée vers le milieu naturel en point bas et que « Concernant les futurs aménagements des dispositifs de gestion des eaux pluviales, des discussions sont en cours avec la DDTM 85, la commune et la communauté de communes afin de trouver la solution technique la plus adaptée pour réguler les eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur sur le territoire ». Aucune indication n'est fournie concernant l'emplacement et le dimensionnement d'éventuels ouvrages de régulation et de décantation, les volumes et points de rejet etc. La demande d'examen au cas par cas présentée ne permet donc pas de vérifier la maîtrise des impacts potentiels sur ce point ;

- **Zones humides et marais** : la demande indique que le projet est conçu de façon à ne pas impacter les zones humides et marais recensés dans son emprise, et que leur périmètre ne sera pas concerné par de nouveaux aménagements ; il semble néanmoins prévu de procéder à un léger élargissement de l'emprise de l'étang au coin nord-est du parc situé au contact du marais et de faire de la prairie humide un espace libre engazonné ouvert au public ; de plus, l'absence d'identification dans le dossier des espaces périphériques des zones humides (au sens du SDAGE du bassin Loire-Bretagne) et des modalités de gestion des eaux pluviales ne permet pas de vérifier l'absence d'impact du projet sur les fonctionnalités des zones humides et plus globalement des milieux naturels ;
- **Biodiversité** : la demande indique que le pré-diagnostic écologique réalisé a mis en évidence une faible richesse floristique et faunistique, expose les mesures destinées à éviter et réduire les impacts dommageables du projet sur les espèces et milieux naturels (sans expliquer l'absence d'intégration au projet d'une partie des préconisations formulées dans l'annexe 8.2.2) et conclut que la législation relative aux espèces protégées et à leurs habitats sera entièrement respectée. Cependant, le diagnostic a été réalisé en période peu favorable à une détection représentative de l'utilisation du site par des espèces protégées et/ou à enjeux de conservation, l'analyse des impacts potentiels y compris résiduels ne peut donc donner lieu à analyse exhaustive et l'entier respect de la législation relative aux espèces protégées et à leurs habitats n'est pas démontré (le prestataire invitant simplement « les acteurs du projet » à bien se renseigner et à respecter les interdictions en phase travaux) ;
- au vu des inconnues mentionnées ci-dessus, l'indication dans le CERFA que le pré-diagnostic écologique réalisé sur le site n'a pas mis en évidence d'enjeu important sur les espèces ne suffit pas à démontrer l'absence d'incidences du projet sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000 limitrophe ;
- **Ressource en eau** : l'eau des toboggans et bassins circulera comme actuellement en circuit fermé. La future consommation annuelle d'eau potable de l'établissement est estimée à environ 23 500 m³, correspondant à une consommation supplémentaire de 3 500 m³ durant les deux mois d'ouverture, par rapport à la situation actuelle. Le dossier indique que les ouvrages sont vidangés une fois par an et qu'un renouvellement à hauteur de 30 l/baigneur/jour est réalisé en période d'ouverture. La demande ne permet pas de cerner les facteurs pris en compte ou non pour chiffrer la consommation supplémentaire d'eau potable à 3 500 m³ (volume supplémentaire des bassins, renouvellement quotidien pour 300 personnes de plus, usages sanitaires y compris douches...) ; l'analyse des tensions sur la ressource en eau potable se limite à une comparaison peu éclairante des besoins du projet avec la capacité de stockage de la retenue du Jaunay au lieu de questionner la disponibilité de la ressource à l'échelle du territoire ;
- le projet sera raccordé au réseau d'eaux usées ; avec une charge maximale en entrée mesurée à 94 667 équivalents habitants (EH) en 2024 pour une capacité nominale de 98 330 EH, la station d'épuration intercommunale des 60 bornes située sur la commune de Saint-Jean-de-Monts est jugée en capacité de recevoir les apports supplémentaires (30 EH) générés par le projet ;
- **Ambiance acoustique** : une musique d'ambiance est déjà diffusée sur le site en journée, dont le niveau sonore est estimé à environ 70 db à proximité d'une

enceinte. Le porteur de projet considère que ce fond musical de niveau modeste se fond dans le bruit généré par les clients et les activités du parc. La demande indique qu'il n'est pas attendu de source de bruit nocturne, ni de nuisances sonores supplémentaires pour les riverains bien que de nouvelles activités sont prévues et se répartiront plus au niveau du site ; le dossier ne se prononce pas sur les niveaux de bruit perçus depuis les espaces alentour ;

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 projet de réaménagement du parc aquatique Atlantic Toboggan sur la commune de SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ est soumis à étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Rn cohérence avec l'article R.122-5 du code de l'environnement et dans la mesure où l'entier respect de la loi Littoral serait établi, l'étude d'impact aura notamment vocation, à :

- présenter un état initial détaillé, s'appuyant notamment sur un inventaire faune/flore/habitats réalisé sur un cycle biologique complet ainsi que des relevés (photographiques et acoustiques) effectués tant en période d'activité qu'en période de fermeture de l'établissement (y compris en hiver si la présence d'arbres à feuilles caduques rend le site plus visible de l'extérieur à cette période) afin de pouvoir caractériser l'insertion du parc de loisirs dans le paysage proche et lointain ainsi que ses émissions sonores, actuelles et à venir, perçues depuis les zones habitées ;
- décrire et analyser le fonctionnement du futur parc, l'évolution prévisible de la répartition de la fréquentation humaine entre les différents secteurs de l'établissement, liée à la mise à disposition de nouveaux équipements et aménagements et à la capacité d'accueil maximale (et non seulement moyenne) du futur établissement ;
- examiner les solutions alternatives envisagées en matière d'aménagement du site ;
- présenter de façon détaillée l'impact du projet sur l'environnement, notamment en matière d'enjeux écologiques, de partage des ressources, de modalités de gestion des eaux pluviales, d'autonomie énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre liées au fonctionnement de l'établissement et à sa zone de chalandise, d'adaptation au changement climatique, d'intégration paysagère et de nuisances sonores notamment pour l'environnement humain ;
- favoriser la conduite d'une démarche visant prioritairement une recherche de l'évitement des impacts, puis, la définition de mesures de réduction et, le cas

échéant, de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC – éviter, réduire, compenser) ;

- définir les moyens et le dispositif de suivi destinés à garantir l'atteinte des objectifs poursuivis ;
- restituer et expliciter au public l'ensemble de ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux.

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 Atlantic Toboggan et publié sur le site Internet suivant : [https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays%20de%20la%20Loire)

Fait à Nantes, le 15 avril 2026

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
le directeur régional adjoint

Benoit LOMONT

?

?

^ ^ ^
