



**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
Construction d'un complexe sportif et de loisirs
sur la commune de Montaigu-Vendée (85-Vendée)

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°003250/KK P relative au projet de construction d'un complexe sportif et de loisirs sur la commune de Montaigu-Vendée, déposée par la SARL Foncière des parcs et considérée complète le 24/06/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°41 a/ de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » et de la rubrique n°44 d/ « autres équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés susceptibles d'accueillir plus de 1 000 personnes » ;
- qui comprend :
 - la démolition d'une friche industrielle (avec désamiantage et dépollution des sols) ;
 - la construction d'un complexe de sports et de loisirs en R+1 en structure bois ;
 - l'aménagement d'un parc de stationnement de 91 emplacements ;
 - l'aménagement d'un espace vert d'environ 1 900 m² ;
 - la restitution au domaine public d'une superficie de 700 m² environ en bordure du cours d'eau « Le Gournet » au nord ;
- qui prévoit l'accueil de 1 500 personnes au maximum et un classement en établissement recevant du public (ERP) de deuxième catégorie ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- rue du docteur Fayau à Montaigu-Vendée ;
- sur un terrain de 9 950 m² quasi intégralement artificialisé et imperméabilisé, au sein d'une friche industrielle (ancien site Kickers) ;
- en zone UECL du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Terres de Montaigu – Montaigu-Rocheservière, zone économique mixte accueillant des activités commerciales et de loisirs ;
- en dehors de tout zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;

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 :

- un diagnostic du site existant a été réalisé, qui porte sur la pollution des sols ainsi que la recherche de termites et celle d'amiante ; les analyses des sondages de sol réalisées ont révélé quelques traces d'hydrocarbure ou concernant certains métaux mais à des niveaux acceptables pour des dépôts en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ; la présence de termites n'a pas été identifiée ; la présence d'amiante a en revanche été repérée en toiture ou bardage, en façades extérieures et murs intérieurs, en conduits d'aération et conduites verticales ainsi que pour quelques autres usages ponctuels (joints de fenêtre, etc.) ; quelques locaux sont restés en outre inaccessibles (bac de rétention de l'ancien atelier de peinture, fosse d'entretien, ancienne chaufferie, canalisations et autres éléments enterrés) ; les travaux de démolition doivent donc prévoir un désamiantage des bâtiments dans le respect de la réglementation ainsi que la réalisation d'investigations complémentaires, si besoin à l'avancée des travaux, pour les éléments restés inaccessibles ; la mairie prend en charge, selon le dossier, cette première phase de travaux (démolition) ;

- une note sur la capacité du système d'assainissement de Montaigu agglomération à accepter les effluents issus du projet est jointe au dossier ; cette note vérifie que les charges hydraulique et organique moyennes produites par le projet seront en capacité d'être collectées et traitées ; toutefois, en pointe, les débits constatés sont sensiblement supérieurs aux débits moyens ; l'assainissement devra donc faire l'objet d'une attention particulière pour ne pas dégrader les capacités du système actuel ;
- pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, les stationnements seront en pavés enherbés, limitant l'imperméabilisation, et 1 900 m² d'espaces verts seront créés ; les eaux pluviales collectées seront prioritairement infiltrées ; un rejet est prévu au débit maximum de 3 l/s/ha ; une notice hydraulique détaillée sera jointe au dossier de permis de construire ;
- 30 arbres de haute tige seront plantés pour l'ombrage des stationnements ;
- un problème de stabilité des remblais au nord, à proximité du cours d'eau, a été identifié (fissuration de l'enrobé, existence d'une précédente reprise d'enrobé) ; la plantation d'arbres en limite nord du site pourra, à terme, contribuer à la stabilisation des remblais ;
- le projet prévoit la création de 91 places de stationnement sur la parcelle pour le personnel et les usagers du site ; en complément, l'utilisation du parking silo public situé le long de la voie ferrée est prévue ; il s'agit d'un parking assurant la mutualisation de l'offre pour les activités du quartier et proposant 490 emplacements pour les voitures et 30 pour les vélos ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact, **sous réserve de réaliser une étude sur la stabilité des remblais au nord du site et de respecter les préconisations qui en découleront.**

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 de construction d'un complexe sportif et de loisirs sur la commune de Montaigu-Vendée, est dispensé d'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.

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 SARL foncière de parcs 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 22 juillet 2025

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
la directrice régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement,

Signé

Anne BEAUVAL

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.