



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

Rehabilitation d'un centre de soins et de bien-etre hotelier a Ribeauville sur le site du MUESBERG.

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

ALMS DEVELOPERS

Raison sociale

ALMS DEVELOPERS

N° SIRET

98224976500016

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

NABI

Prénom(s)

WASAY

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39A	

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le site tel qu'il est actuellement abrite neuf entités : le corps principal regroupant trois bâtiments A1 - A2 - B1 comprenant l'ancien sanatorium, un transformateur, des bâtiments techniques. On trouve également les bâtiments C1 - C2 - C3 - F1 et F2 qui sont des bâtiments à usage d'habitation. Le reste du bâti D est consacré aux espaces de services. Les autres bâtiments sont dédiés à un atelier et une serre. 5 bâtiments seront démolis dans le cadre du projet, C1 - C3 - E - F1 et F2, représentant une surface de plancher totale de 1928 m².

4.2 Objectifs du projet

Le projet porte sur la réhabilitation d'un centre de soins et de bien-être à vocation hôtelière, situé sur le site du Muesberg à Ribeauville. Il s'inscrit dans une démarche de valorisation d'un site existant, en proposant une évolution de son usage vers un concept associant hébergement hôtelier et prestations de soins et de bien-être.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet comprendra des travaux de demolition, de construction et de rehabilitation pour les batiments conserves. Le site comprendra plusieurs parkings, differents espaces bien-etre comprenant notamment des bassins et des salles de massages, des salles de seminaires, des chambres, un restaurant, deux piscines exterieures, diverses terrasses et des annexes telles qu'un cafe, une cantine, un lobby et une orangerie. Les espaces exterieurs seront egalement revalorises.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le Muesberg est un projet phare, destine a devenir un lieu de bien-etre de premier plan en Alsace. Alliant l'hotellerie cinq etoiles aux soins medicaux de pointe, le projet reflète l'expertise du groupe en matiere d'immobilier et d'hotellerie haut de gamme. Situe a l'intersection de la sante, du patrimoine et de l'innovation, le Muesberg offre un concept unique adapte a la demande croissante de destinations de bien-etre de luxe.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis a permis de construire ainsi qu'a un dossier de declaration au titre de la loi sur l'eau.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de l'assiette foncière Totale SDP existant Totale SDP démolie Totale SDP projet	(75610, m2) (15479, m2) (7038, m2) (16447, m2)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : °E " Lat. : °N "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

La zone du projet est classée en zone Nb, naturelle et forestière du PLU de Ribeauville.

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☒ Oui ☐ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☒ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Le projet integrera de la demolition, l'amelioration des abords paysagers, la rehabilitation de batiment existant comme explicite dans les caracteristiques generales du projet.

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	La ZNIEFF la plus proche est située 500 mètres au Nord-Ouest du site. Il s'agit d'une ZNIEFF de type I " prairies humides de l'Altenweierbach à Aubure" identifiée sous le numéro 420030091.
En zone de montagne ?	☐	☒	Au titre de l'urbanisme, la commune de Ribeauville n'est pas classée en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☒	☐	Le site est localisé au sein du parc naturel régional des Ballons des Vosges (FR800006)

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	L'Alsace dispose d'un PPBE, dont la 4e échéance a été approuvée pour la période 2024-2029. Celui-ci concerne les routes départementales dont le trafic est supérieur à 30 millions de véhicules par an. Les axes routiers à proximité directe du projet ne sont pas concernés par le plan.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Selon le SIG réseau zone humide, le projet n'est pas situé sur une zone humide.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☒	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Une pollution d'hydrocarbures est identifiée au droit du site.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☒	☐	Le projet se situe au d'un PPE. L'arrêté de DUP n'interdit pas le projet dans le périmètre de protection.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Après consultation de l'atlas des patrimoines, il apparaît que le site ne se trouve pas au sein d'un site inscrit.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Les sites Natura 2000 les plus proches se trouvent à environ 1 km au Sud-Ouest du projet, notamment : - Hautes-Vosges, Haut-Rhin FR4211807 directive oiseaux - Site à chauves-souris des Vosges Haut-Rhinoises FR4202004 directive habitats
D'un site classé ?	☐	☒	Après consultation de l'atlas des patrimoines, il apparaît que le site ne se trouve pas au sein d'un site classé

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet ne sera pas de nature à engendrer des prélèvements d'eau.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet ne sera pas de nature à engendrer des drainages ou modifications prévisibles des masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Le projet ne sera pas excédentaire en matériaux, il nécessitera un apport externe de matériaux.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet sera déficitaire car il nécessitera l'apport de matériaux pour la réalisation des différentes constructions projetées.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	La terre végétale retirée aux emplacements des futures constructions sera réemployée.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Le projet sera raccorde au reseau d'adduction d'eau potable dans la ville.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Des operations de defrichement sont prevues, mais le projet s'inscrit dans une demarche d'evitement de reduction des impacts (conservation maximale des elements arbores et des structures vegetales existantes participant aux continuites ecologiques locales, limitation des surfaces defrichées au strict necessaire, adaptation du calendrier...). Le diagnostic ecologique permettra de s'assurer que le projet ne porte pas atteinte a la
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le projet est situe a environ 1 km de la premiere Natura 2000, il ne portera pas atteinte a cette zone
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Les abords des batiments B, C1, F1 et F2 seront defriches a hauteur de 1230 m2 pour le batiment B, de 2725 m2 et de 2507 m2 pour les batiments F1 et F2. La zone n'est pas consideree comme un espace boise classe, l'abattage de ces arbres n'est donc pas interdit au titre du PLU. De plus, cela represente une surface inferieure a 1ha, le defrichement n'est pas soumis a
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Bien que la zone du projet soit situee en dehors des zonages lies aux risques naturels, il apparait que le departement du Haut-Rhin dans sa globalite est concerne par les differents risques en raison d'elements geologiques et hydrologiques, les preconisations constructives seront prises en compte dans la conception du projet.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Le projet engendrera des déplacements, sans qu'il soit possible de les quantifier a ce stade. En phase travaux, le chantier necessitera des déplacements de VL, PL et des engins de chantier, lies principalement a l'acheminement et l'evacuation des materiaux. En phase exploitation, le projet etant un ERP, il generera principalement des déplacements de VL lies a clientele et de vehicules utilitaires lies aux services de livraison.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	En phase travaux, les nuisances sonores seront directement liees aux activites du chantier (circulation des engins, travaux de demolition/construction, utilisation d'equipements et outils...)
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Ces nuisances sonores seront temporaires et limitees a la duree du chantier. En phase exploitation, le bruit sera assimile a des activites courantes d'un ERP.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	La phase travaux pourrait etre a l'origine d'émmissions liees a l'utilisation d'engins de chantier et certains materiaux, mais celles-ci resteront tres faible et limitees aux abords du projet.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Les travaux de demolition, terrassement, compactage... pourront etre a l'origine de vibrations. celles-ci ne seront pas perceptibles au-dela des limites de site et seront temporaires.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les émissions lumineuses seront assimilables a de l'eclairage public (eclairage des voiries et parkings)
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les émissions lumineuses seront assimilables a de l'eclairage public (eclairage des voiries et parkings)
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Les eaux pluviales seront gerees directement sur le site par une remise a niveau des reseaux existants avec mise en place de separateur d'hydrocarbures pour les parkings
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Infiltration au milieu naturel (noue paysagere)

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	Le projet n'engendrera pas d'effluents industriels
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	Les futures activités hotelières seront à l'origine de type ordures ménagères, emballages papier/carton... Une infime quantité de déchets dangereux pourra être générée, limitée à un usage domestique (piles, bidons souillés). Ils seront stockés, transportés, évacués de telle sorte à ne pas porter atteinte au milieu et conformément à la réglementation en vigueur.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Aucune zone de présomption de prescriptions archéologiques n'est située au droit du projet.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le site est actuellement aménagé et bâti, aucune modification de l'usage des sols n'est attendue.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Après consultation de la MRAE Grand-Est, il apparaît qu'un projet est situé à moins de 3 km. Cependant, celui-ci ne sera pas susceptible d'avoir des incidences cumulées avec le projet puisqu'il concerne l'augmentation du tonnage journalier de déchets traités par une installation de méthanisation.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Notons que les effets négatifs du projet seront principalement concentrés en phase travaux. Afin d'éviter ou de réduire les effets négatifs, les mesures susceptibles d'être retenues sont :

- *En phase travaux : - Limitation des horaires de travaux bruyants et adaptation du planning - Réduction des poussières : arrosage des pistes, limitation de vitesse, nettoyage des roues... - Prévenir les pollutions accidentelles (kits anti-pollution, procédures d'urgence...) - Mise en place d'un tri sélectif des déchets - Réduction des volumes autant que possible (reemploi des matériaux, déconstruction sélective...) - Délimitation stricte des zones sensibles et emprise chantier limitée - Adaptation du calendrier de travaux à la faune - Réduction des éclairages nocturnes perturbateurs

En phase d'exploitation, une attention particulière sera apportée à la gestion des déchets (tri sélectif, valorisation des déchets organiques, réduction des plastiques...), à l'intégration paysagère (aménagement paysager, gestion des espaces verts...), à la gestion des eaux et à la maîtrise des consommations.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au vu de : - La nature du projet, a savoir la rehabilitation d'un site existant - Les faibles enjeux concentres en phase travaux et donc limites dans le temps - Les activites hotelieres projetees Il apparait qu'une evaluation environnementale est peu proportionnee aux enjeux du projet.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom ZERROUKI SOWDEN

Prénom **PIERRE YVES**

Qualité du signataire	Maitre d'oeuvre
-----------------------	-----------------

À METZ

Fait le 22-05-2026 /

Signature du (des) demandeur(s)