



***Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement***

Réhabilitation d'un bâtiment industriel existant en activité récréative, à Gérardmer (88)

***Le préfet de la région Grand Est
préfet de la zone de défense et de sécurité Est
préfet du Bas-Rhin***

- Vu** la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 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 L122-1, R122-2, R122-3 et R122-3-1 ;
- 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** le décret du 19 novembre 2025 portant nomination de M. Amaury DE SAINT-QUENTIN, préfet de la région Grand Est, préfet de la zone de défense et de sécurité Est, préfet du Bas-Rhin ;
- Vu** 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 R122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu** l'arrêté préfectoral N°2025/529 du 1er décembre 2025 portant délégation de signature à M. Marc HOELTZEL, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;
- Vu** l'arrêté DREAL-SG-2025-72 en date du 31 mars 2026 portant subdélégation de signature de M. Marc HOELTZEL, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est en faveur de M. Philippe LAMBALIEU, chef du service Évaluation Environnementale, de son adjoint M. Hugues TINGUY et de Mme Christelle MEIRISONNE, adjointe au chef de pôle Projets ;
- Vu** le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « UN JOLI NOM », reçu le 11 mai 2026, complété le 28 mai 2026, relatif au projet de réhabilitation d'un bâtiment industriel existant en activité récréative, à Gérardmer (88) ;
- Vu** l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 18 juin 2026 ;
- Vu** l'avis du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges en date du 15 juin 2026 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°41 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- qui vise la réhabilitation d'une friche industrielle pour créer un bâtiment d'activité récréative (Laser Game, bowling, trampoline, etc....) avec un parking associé de 140 places, sur un terrain de 9 551m² ;

- qui consiste en :
 - la démolition partielle du bâtiment B et la dépose d'un auvent et de la tour sur bâtiment A ;
 - le réaménagement du bâtiment A (3 020 m²) existant en activité récréative ;
 - la dépose partielle des façades du bâtiment B (520 m²) afin de créer un auvent ;
 - la réfection des façades du bâtiment A et pose d'un isolant + bac acier en toiture ;
 - le re-tracé des places de stationnement sur enrobé existant ;
- qui constitue en un ERP (Établissement Recevant du Public), caractéristique qui génère des enjeux liés à la surveillance des légionelles en cas d'installations collectives de production, stockage et de distribution d'eau chaude sanitaire l'évaluation des risques liés aux installations intérieures de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine, la qualité de l'air intérieur ;
- qui comporte des démolitions, activité qui génère un enjeu au titre de l'exposition à l'amiante et au plomb.

Considérant la localisation du projet :

- Boulevard de la Jamagne, à Gérardmer ; parcelles cadastrales AM71, AM445 et AM459 ;
- au droit d'un ancien site industriel pollué, identifié comme site pollué dans la base de données des anciens sites pollués ;
- dans un secteur présentant un enjeu lié à la présence de radon (commune classée « catégorie 3 - potentiel fort » ;
- en dehors de tout zonage administratif caractéristique d'une sensibilité environnementale notable.

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 :

- les impacts liés à la situation du projet sur un ancien site industriel pollué, pour lesquels des investigations ont été réalisées à ce titre :
 - diagnostic de pollution (ECR environnement - Décembre 2025) ;
 - EQRS (ECR environnement - janvier 2026) ;
 - qui concluent que concernant l'exposition des futurs travailleurs (adultes) et des enfants par inhalation des polluants se dégazant du sol, à l'intérieur du futur bâtiment, l'état des milieux est compatible avec l'usage récréatif tertiaire projeté ;
 - cependant, des mesures de gestion sont également recommandées, telles que la purge de la zone impactée en hydrocarbures totaux C10-C40 (HCT), en pentachlorophénol et en lindane ;
- l'attestation de la prise en compte des mesures de gestion dans le projet d'aménagement (ATTES-ALUR) est jointe au dossier ; elle précise les mesures que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre :
 - réaliser l'évacuation en filières adaptées des terres impactées de la zone concentrée au niveau des sondages S13, S14, S15 avec contrôle analytique des bords et fonds de fouilles ;
 - mettre en place sur site un recouvrement de surface (béton ou enrobé) ou par 50 cm de terres végétales saines (après compactage) ; cette mesure de gestion permettra également de se prémunir des risques liés à d'éventuelles contaminations sur les terrains superficiels non retrouvés ;
 - interdire la création de cultures de pleine terre (potagers et arbres fruitiers) ;
 - remblayer les tranchées d'alimentation eau potable (AEP) par des matériaux d'apports sains, interdire le passage de canalisations au droit de la zone impactée ;
 - conserver la mémoire des pollutions découvertes sur ce site ;

- les impacts liés aux risques d'exposition à l'amiante et au plomb lors des travaux de démolition, pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément et pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage, en amont des travaux :**
 - **de repérer les matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition** (totale ou partielle) du bâtiment (article R1334-19 du Code de la santé publique) ; les résultats doivent être communiqués aux entreprises en charge de la conception et de la réalisation de ces travaux (article R1334-29-6 du Code de la santé publique) ;
 - **en cas de la réalisation des travaux de suppression de l'accessibilité au plomb**, ils doivent être réalisés par une entreprise formée en matière de revêtements contenant du plomb ; avant démolition, les propriétaires de tout bâtiment dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, doivent faire réaliser un repérage a minima sur des produits et matériaux de la liste C de l'annexe 13.9 du Code de Santé Publique ;
- les impacts potentiels liés à l'exposition au radon, pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre un bon taux de renouvellement de l'air ainsi qu'une bonne étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol ;**

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de ses engagements et obligations notamment ceux liés à la réglementation sur la gestion des anciens sites pollués, ainsi que ceux liés à l'amiante, au plomb, au radon et à la réglementation sur les ERP, le projet n'est pas susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'impact ;

D É C I D E :

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 Réhabilitation d'un bâtiment industriel existant en activité récréative, à Gérardmer (88), présenté par le maître d'ouvrage « UN JOLI NOM », **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

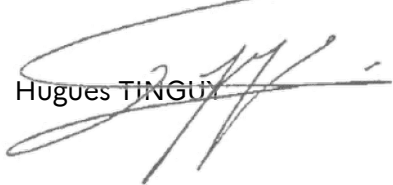
Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le Portail National de l'Évaluation Environnementale.

Fait à Strasbourg, le 29 juin 2026

Pour le Directeur Régional de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de la région Grand Est,
et par délégation,
l'adjoint au chef du service Évaluation Environnementale,


Hugues TINGUY

Voies et délais de recours

1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la notification de la décision ou sa publication sur le portail de dématérialisation des demandes d'examen au cas par cas.

En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.

Le recours administratif doit être déposé sur le portail de dématérialisation des demandes d'examen au cas par cas ou adressé à Monsieur le préfet de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex

Il peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision : Madame la Ministre en charge de l'Environnement - 246, bd Saint Germain - 75007 PARIS.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif.

Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site www.telerecours.fr.