

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- PROJET -

RECONSTRUCTION, RÉHABILITAION ET CHANGEMENT DE DESTINATION
D'UN BÂTIMENT EXISTANT DE CENTRE DE CURE
CRÉATION D'UN COMPLEXE HÔTELIER, COMPRENANT
2 RESTAURANTS, 3 SALLES DE SÉMINAIRES, UN ESPACE PISCINE + WELLNESS

thomas Goldstein architecte © 2026

DEMANDEUR(s):

SAS SYLVARIS

Représenté par

Monsieur Robert EGELE

CADASTRE:

section : 11

parcelle(s) : 158, 159, 160, 161, 162, 165, 166, 167

LIEU-DIT

Pierreuse Goutte

LIEU:

Chemin rural dit de Salem . FRELAND . 68240

ADRESSE demandeur :

20, Avenue Felix Raybaud . GRASSE . 06130

PC 11 - ÉTUDE D'IMPACT

ÉTABLISSEMENT

DÉNOMINATION DE L'ÉTABLISSEMENT : LE WILLMANN

ADRESSE PRINCIPALE : CHEMIN RURAL DIT DE SALEM . 68240 . FRELAND

MAÎTRISE D'OUVRAGE : SAS SYLVARIS, représenté par monsieur Robert EGELE

MAÎTRISE D'ŒUVRE : THOMAS GOLDSTEIN architecte d.p.l.g.

ORGANISME DE CONTRÔLE ET MISSIONS CONFIEES S'IL EST DÉJÀ CHOISI :

NOM : non choisi à ce jour

COORDONNÉES TÉLÉPHONIQUES : /

DPERSONNE À CONTACTER POUR OBTENIR DES PRÉCISIONS SUR MON PROJET :

NOM : THOMAS GOLDSTEIN architecte d.p.l.g.

QUALITÉ VIS-À-VIS DU PROJET : ARCHITECTE MAÎTRE D'ŒUVRE

COORDONNÉES TÉLÉPHONIQUES : GSM : 07 78 51 60 08

ADRESSE ÉLECTRONIQUE : contact @ thomas-goldstein.com



Le(s) Demandeur(s) :

L'architecte :

Document confidentiel

SURFACES IMPACTÉES

Surfaces existantes :

Emprise au sol des bâtiments existants : Bâtiments A, B, C, D, E
2 477,00 m²

Emprise au sol des espaces aménagés : Voirie, Espaces verts, Chemins
1 555,00 m²

Total des Surfaces Existantes

4 032,00 m²

Surfaces ajoutées :

Emprise au sol des bâtiments ajoutés : Bâtiments A, B, E, F
474,00 m²

Emprise au sol des espaces aménagés ajoutés : Voirie, Espaces verts, Chemins
17,00 m²

Emprise au sol des Voiries et parkings ajoutés :
4 837,00 m²

Total des Surfaces Ajoutées

5 328,00 m²

Surface nouvellement impactée par le projet :

5 328,00 m²

Surface impactée totale, y compris l'existant :

9 360,00 m² < 10 000,00 m²

RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

L'étude d'impact porte sur le projet de reconstruction, la réhabilitation et le changement de destination du centre hospitalier de Salem pour créer un complexe hôtelier.

Ce projet a fait l'objet de 3 demandes de permis de construire :

Le nouveau permis de construire comprend la reconstruction des bâtiments et leur extension, la construction d'un nouveau bâtiment (bâtiment F), dans le respect de l'OAP et du PLUi - UTN 1- SALEM, le remplacement de la station d'épuration autonome, la réalisation de 125 places de stationnement, les démolitions rendues nécessaires de tous les bâtiments concernés : bâtiments B, C, D et E.

L'évaluation environnementale du projet concerne l'ensemble du futur site de SALEM, y compris le futur bâtiment E, dont le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire à part mais dont il reprendra les aspects d'impact environnementaux.

Pour l'étude d'impact, la partie places de stationnement sera différenciée du reste du projet (bâtiments, station d'épuration, aménagement du site).

I - BÂTIMENTS - STATION D'ÉPURATION - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

La surface impactée totale du projet a une assiette de 9 360 m². Cette surface est inférieure à 10 000 m². Au regard de la réglementation environnementale, le projet est soumis à la Loi sur l'eau et à NATURA 2000 (ENVERGO - simulation environnementale, jointe au dossier : <https://envergo.beta.gouv.fr>)

LOI SUR L'EAU :

Le dossier Loi sur l'Eau a été réalisé par les sociétés **M2i et ECOLOR** en septembre 2018, pour le premier permis de construire devenu caduc.

Modifications du nouveau permis de construire par rapport au permis initial et au dossier Loi sur l'Eau correspondant:

- Aspect extérieur modifié, pas de conséquences
- Surface bâtie - Emprise au sol :
 - Projet Initiale, emprise au sol des bâtiments A,B,C,D= 2 035 m²*
 - Nouveau projet, emprise au sol = 2 460 m² (+ 425 m²)*
 - Effectif initial = 680 personnes, effectif futur = 570 personnes
 - Modification mineure de l'emprise au sol, diminution de l'effectif, pas de conséquences
- Station d'épuration : ancien permis de construire= 178 EH . Nouveau permis de construire = 179 EH (détails ci-dessous). Modification mineure n'entraînant pas le redimensionnement de la STEP**, pas de conséquences

Ces modifications n'entraînent pas de modification notable :

- Aucun changement de la description du projet par rapport au dossier Loi sur l'Eau initial
- La modification n'est pas susceptible d'avoir à elle seule des impacts sur l'environnement.
- Le site est resté en l'état depuis 2018. Aucune modification de l'environnement

CONCLUSION : Le dossier Loi sur l'Eau reste valide pour le nouveau projet de Salem

* PC 068 097 18 A0004 = Emprise au sol des bâtiments existants = 1 951 m² . Emprise au sol du projet initial = 2 035 m²

** voir calcul des EH ci-dessous

SATION D'ÉPURATION, équivalent-habitants EH sur l'ensemble des bâtiments :

PROJET INITIAL :

- Restaurants de 106 couverts, correspondant à une pollution de 26,5 EH
- 50 Chambres correspondant à une pollution de 50 EH
- Futur bâtiment E, correspondant à une pollution de 61 EH
- 80 employés travaillant sur le site, correspondant à une pollution de 40 EH
- Total = 178 EH
- Bac à graisse des restaurants : 212 couverts, correspondant à 2 services de 106 couverts

NOUVEAU PROJET :

- Restaurants de 109 couverts, correspondant à une pollution de 27,25 EH
- 71 Chambres correspondant à une pollution de 71 EH
- Futur bâtiment E, 13 F3 + 4 F4, correspondant à une pollution de 55 EH
- 50 employés travaillant sur le site, correspondant à une pollution de 25 EH
- Total = 179 EH
- Bac à graisse des restaurants : 218 couverts, correspondant à 2 services de 109 couverts

MICROSTATION d'ÉPURATION prévue :

- Pojet initial = 180 EH / 3 cuves polyéthylène de 42 m³, soit 126 m³ utile total
- Nouveau projet = 180 EH, pas de modification

NATURA 2000 :

Dossier NATURA 2000, voir pièce PC 11-2 :

Sites NATURA 2000 potentiellement impactés :

- ZPS : des Hautes Vosges - site à plus de 300 m. du site de construction
- ZSC : site à chauves-souris des vosges haut-rhinoises - en limite du site de construction. Ne concerne que la voirie et les places de stationnement à construire en partie.

- Pas d'atteinte directe sur l'environnement
- Pas d'incidence sur des habitats biologiques inscrits dans la directive «habitat-faune-flore»
- Pas d'incidence sur des espèces faunistiques ou floristiques patrimoniales ou sur leurs habitats
- Pas de rupture de corridor biologique

II - PLACES DE STATIONNEMENT

Le projet donne lieu à la création de 125 places de stationnement. Les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus sont soumises à examen au cas par cas, Annexe à l'article R 122-2 du code de l'environnement, modifié par Décret n° 2026-146 du 02 mars 2026/art. 2

EXAMEN AU CAS PAR CAS, CRITÈRES : Décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 - art 9

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

1- Dimensions et conception de l'ensemble du projet :

Les places de parkings et leur voirie seront construites le long du chemin rural de Salem.

La chaussée existante (Rez de rue de l'établissement), sera prolongée par une dalle en béton de 5,00 m. de large qui servira de belvédère et d'espace libre réservé aux engins échelles des pompiers. Ces dalles seront construites sur des murs porteurs perpendiculaires à la pente servant de soutènement au terrain.

Les places de stationnement et leur voie d'accès seront positionnées sous ces nouvelles dalles, entre les murs porteurs en contrebas de la chaussée. De cette manière, les places et leur voirie ne seront pas visibles de l'établissement ni des belvédères. De la même manière, les arbres présent sur le terrain à cet endroit viendront cacher visuellement les parkings, réduisant considérablement la pollution visuelle et lumineuse.

La nouvelle voie et les parkings se développeront sur une distance de 310 ml pour une surface de 4 837 m².

Cet ouvrage sera réalisé avec le recyclage de la totalité des gravats issus des démolitions et revêtu de revêtements perméables végétalisés.

2- Cumul avec d'autres projets existants ou approuvés.

La surface impactée de 4 837 m² se cumule avec celle du projet hôtelier, 4 523 m², pour un total de surface impactée de 9 360 m², inférieur au seuil d'étude d'impact.

3- Utilisation des ressources naturelles.

La nature de cette construction ne peut être réalisée avec des ressources naturelles.

4- Production de déchets.

Il n'y aura pas de production de déchets. La totalité des matériaux de la voirie/parkings sera réalisée avec les gravats du site. Les ouvrages structurels seront en béton préfabriqué.

5- Pollution et nuisances.

Il n'y aura aucune pollution durant la construction, puisque les matériaux utilisés seront ceux des démolitions. Cela permet d'éviter le transport des gravats représentant 6 000 m³, soit un minimum de 1 000 camions/ 2 000 passages sur 4 mois

Les nuisances seront limitées au concassage des gravats qui se fera pendant la période hivernale.

6- Risque d'accidents et/ ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné.

Il n'y a pas de risque d'accident et/ ou de catastrophes majeurs dans la construction à réaliser. Ouvrages traditionnels sans polluants.

7- Risques pour la santé humaine.

Il n'y aura aucun risques pour la santé humaine. Pas de contamination de l'eau, pas de pollution atmosphérique...

LOCALISATION DES PROJETS :

Les zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet sont énumérées dans le dossier NATURA 2000.

Il s'agit de :

- ZPS : des Hautes Vosges - site à plus de 300 m. du site de construction
- ZSC : site à chauves-souris des vosges haut-rhinoises - en limite du site de construction. Ne concerne que la voirie et les places de stationnement à construire en partie.
- ZNIEFF II : le site de construction est hors de cette zone

TYPE ET CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES POTENTIELLES :

Les incidences potentielles de la construction et du site après construction sont décrites dans les conclusions du dossier Loi sur l'Eau et de celui NATURA 2000.

Un dossier Loi Sur l'Eau a été réalisé par la société M2i / ECOLOR en 2018. Le chapitre 4.2 traite des incidences NATURA 2000 au regard des objectifs de conservation du site. Les conclusions sont:

- Pas d'atteinte directe sur les sites Natura 2000 les plus proches
- Pas d'incidence sur des habitats biologiques inscrits dans la directive «habitat-faune-flore»
- Pas d'incidence sur des espèces faunistiques ou floristiques patrimoniales ou sur leurs habitats
- pas de rupture de corridor biologique

CONCLUSION : Les travaux de rénovation/reconstruction du site de Salem et de la STEP n'auront aucune incidence sur les espèces animales des deux sites NATURA 2000

Dossier Loi Sur l'Eau, chapitre 4.2 / incidences NATURA 2000 au regard des objectifs de conservation du site.

INCIDENCES DU PROJET SUR LES ESPÈCES VÉGÉTALES ET HABITATS BIOLOGIQUES DES SITES NATURA 2000 :

- Le projet n'a aucune incidence sur des habitats biologiques d'intérêt communautaire.
- L'ensemble du projet + la destruction de la STEP/comblement des vallons, concerne des habitats biologiques non-inscrits dans la directive «habitat faune flore» de type plantation et recolonisation forestière.
- Au droit de la STEP vétuste, seuls des arbres jeunes issus de la recolonisation arbustive sont présents (suite à l'abandon du site en 2011)

INCIDENCES SUR LES ESPÈCES VÉGÉTALES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE :

- Aucune espèce floristique rare, protégée ou faisant partie de la liste rouge Alsace n'a été identifiée au sein du site
- Aucune incidence sur les espèces végétales d'intérêt communautaire

INCIDENCES SUR LES ESPÈCES ANIMALES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE :

- Le projet n'a pas d'incidences directes sur les espèces animales d'intérêt communautaire car il s'inscrit dans un territoire non favorable aux espèces animales d'intérêt communautaire.
- Aucune trace de colonie d'hibernation de chiroptères n'a été trouvée à l'intérieur des bâtiments existants, STEP comprise.

INCIDENCES SUR LA FONCTION DE CORRIDOR ECOLOGIQUE :

- Trame verte et bleue : À l'échelle locale, dans la mesure où le projet est situé dans le très vaste massif forestier des Vosges, et où les bâtiments sont existants, les individus provenant des massifs forestiers environnants pourront se déplacer le long des boisements non interceptés par le projet. Il n'y aura pas d'effet de coupure
- Effet de lisière : Le déboisement n'entraînera pas d'effet de bordure dans la mesure où les coupes d'arbres et arbustes concerneront une zone déjà ouverte au droit de l'ancienne station d'épuration.

MESURES D'ÉVITEMENT ET DE REDUCTION

- Défrichement uniquement en période hivernale, hors période d'activité des chauves-souris et de nidification des oiseaux
- Coupes dans les strates arborées et arbustives avant la période de reproduction de l'avifaune afin de limiter l'installation de nids dans les emprises et réduire les impacts sur la reproduction