



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

***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 centre de soins et de bien-être hôtelier, sur le site du « Muesberg »,
à Ribeauvillé (68)***

***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** le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par « ALMS DEVELOPERS », reçu le 22 mai 2026, complété le 31 juillet 2026, relatif au projet de réhabilitation d'un centre de soins et de bien-être hôtelier, sur le site du « Muesberg », à Ribeauvillé (68) ;
- Vu** l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 9 juin 2026 ;
- Vu** l'avis du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges en date du 9 juin 2026 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui est susceptible de relever également 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'un ancien centre de soins désaffecté, transformé en centre de soins et de bien-être à vocation hôtelière, comportant :
 - la création de différents espaces bien-être comprenant notamment des bassins et des salles de massages, des salles de séminaires, des chambres, un restaurant, deux piscines

- extérieures, diverses terrasses et des annexes telles qu'un café, une cantine, un lobby et une orangerie et des parkings ;
- la revalorisation des espaces extérieurs ;
- qui présente les caractéristiques dimensionnelles suivantes :
 - surface de plancher existante : 15 479 m²;
 - surface de plancher démolie : 7 038 m²;
 - surface de plancher créée : 8 768 m²;
 - surface de plancher totale du projet : 17 209 m²;
 - surface de l'assiette foncière : 75 610 m²;
 - le nombre de places de parking ouvertes au public, qui sont créées par le projet notamment en lien avec des établissements recevant du public, n'est pas précisé ;
- qui relève de diverses procédures administratives :
 - d'une procédure au titre de la Loi sur l'Eau concernant la gestion des eaux pluviales ;
 - d'une procédure au titre du Code forestier concernant les défrichements ;
 - d'une autorisation d'urbanisme au titre du Code de l'urbanisme ;
- qui concerne un établissement de santé qui disposera d'un réseau d'eau interne de grande taille, caractéristique qui génère un enjeu lié au risque de prolifération des légionelles ;
- qui comporte l'exploitation de bassins, caractéristique qui génère des enjeux de santé publique ;

Considérant la localisation du projet :

- lieu-dit « Muesberg », à Ribeauvillé ; à proximité immédiate de la commune d'Aubure (68) ;
- dans un secteur géographique qui présente des enjeux de déficit en eau :
 - à proximité immédiate de la commune d'Aubure qui est classée à risque de déficit en eau potable ;
 - dans un secteur concerné régulièrement par une limitation provisoire de certains usages de l'eau, notamment actuellement par l'arrêté préfectoral n° SEEN-BRIOD-2026-12, pris le 23 juillet 2026 par le préfet du Haut-Rhin, qui place la zone d'alerte « Doller amont, Fecht, Weiss, Lauch », zone dont fait partie Ribeauvillé et Aubure, en situation de crise sécheresse ;
- sur un site qui présente un enjeu au titre des sols pollués :
 - qui est recensé dans la base de données BASIAS (Base de données des anciens sites industriels et activités de services) sous l'identifiant « SSP3766644 » (activité : dépôt d'hydrocarbures) ;
 - qui a fait l'objet d'une mission de « levée de doute » (DIAGNOSTIC INITIAL DE POLLUTION DE SOLS - MISSION LEVE – juillet 2026 - OTE INGENIERIE) qui conclut à la nécessité d'investigations complémentaires ;
- au sein du périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable de Ribeauvillé, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n°33315 du 12 novembre 1973 ;
- sur un site historiquement anthropisé, cependant actuellement en friche et susceptible de présenter des enjeux au titre de la biodiversité :
 - le cas échéant au titre des bâtiments en friche (bâtiments et anfractuosités de façades susceptibles d'abriter des espèces protégées, notamment des chauves-souris et des oiseaux) ;
 - à proximité de sites Natura 2000 (à environ 1 km au sud-ouest du projet), notamment les zones « ZPS - Hautes-Vosges, Haut-Rhin » et « ZSC - Site à chauves-souris des Vosges Haut-Rhinoises, zones susceptibles d'être en interaction avec le site du projet ;
- sur un site dont certains anciens bâtiments sont à démolir dans le cadre du projet, caractéristique qui génère un enjeu lié à la gestion de l'amiante et aux risques d'exposition des usagers du site aux poussières d'amiante, en phase de travaux comme en phase d'exploitation ;
- au sein du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges ;

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 quantitatifs sur la ressource en eau potable, pour lesquels :
 - selon le dossier :
 - la consommation annuelle du projet est estimée à environ 60 000 m³/an ;
 - des mesures permettant de réaliser des économies d'eau seront mises en place sur les équipements ;
 - cependant, le dossier ne précise pas :
 - comment sont estimés les volumes envisagés ni les économies évoquées ;
 - les capacités disponibles sur le réseau public ;
 - **en conséquence, il revient au maître d'ouvrage d'analyser la disponibilité de la ressource en eau ;**
- les impacts potentiels sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, pour lesquels :
 - le dossier :
 - identifie les enjeux et la nécessité d'investigations complémentaires ;
 - ne comporte pas ces investigations complémentaires ;
 - **il revient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre les investigations et études permettant de conclure à la compatibilité des milieux avec les usages projetés, conformément aux articles R.556-1, R.556-2 et R. 556-3 du Code de l'environnement et au décret N°2022-1588 du 19 décembre 2022 relatif à la définition des types d'usages dans la gestion des sites et sols pollués ;**
- les impacts sur les espèces protégées inféodées aux zones de bâtiments en friches et végétations en friches, en particulier les impacts sur les espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 situés à proximité, pour lesquels :
 - selon le dossier :
 - des opérations de défrichement sont prévues, mais le projet s'inscrit dans une démarche d'évitement de réduction des impacts (conservation maximale des éléments arborés et des structures végétales existantes participant aux continuités écologiques locales, limitation des surfaces défrichées au strict nécessaire, adaptation du calendrier, ...) ;
 - le projet est situé à environ 1 km du premier site Natura 2000, il ne portera pas atteinte à cette zone ;
 - un diagnostic écologique permettra de s'assurer que le projet ne porte pas atteinte à la biodiversité existante ;
 - **en conséquence il revient au maître d'ouvrage :**
 - **de s'assurer de l'absence d'espèces protégées ;**
 - **le cas échéant, de se mettre en conformité avec la réglementation sur les espèces protégées :**
 - **en analysant les impacts liés au projet, en particulier les impacts potentiels sur les chiroptères susceptibles d'être présents dans les anfractuosités de façade dans les bâtiments et dans les arbres à cavités ;**
 - **le cas échéant, en définissant des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation ;**
 - **dans tous les cas, en veillant à ce que les travaux soient réalisés en dehors de la période de sensibilité de ces espèces ;**
 - par ailleurs, l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les recommandations formulées par le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges dans son avis du 9 juin 2026 ;

- les impacts liés aux déplacements et au trafic, pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément et pour lesquels, compte tenu de l'envergure du projet, **il revient au maître d'ouvrage d'analyser le contexte dans lequel s'installe le projet et à analyser les impacts liés à cet enjeu ;**
- les impacts spécifiques liés à la gestion des eaux pluviales, pour lesquels :
 - le dossier précise que :
 - les eaux pluviales seront gérées directement sur le site par une remise à niveau des réseaux existants avec mise en place de séparateur d'hydrocarbures pour les parkings ;
 - les eaux seront infiltrées dans le milieu naturel par des noues paysagères ;
 - **il revient au maître d'ouvrage de veiller à mettre en œuvre des modalités de gestion conformes à la doctrine de gestion des eaux pluviales de la Région Grand Est ;**
- les impacts liés à la situation du projet au sein d'un périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable, pour lesquels :
 - le dossier ne comporte aucun élément ;
 - **il revient au maître d'ouvrage de prendre en compte :**
 - les prescriptions spécifiques en vigueur au sein du périmètre concerné, afin qu'il n'y ait pas d'atteinte directement ou indirectement à la qualité de la nappe ;
 - les dispositions générales à respecter pour tout projet situé dans les périmètres de protection éloignée (PPE) d'un captage d'eau potable, dispositions définies et publiées par la Délégation Territoriale du Haut-Rhin de Agence Régionale de Santé du Grand-Est ;
- les impacts liés aux risques d'exposition à l'amiante 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 :**
 - **d'effectuer le repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante ;**
 - **communiquer les rapports de repérage à toute personne appelée à organiser ou effectuer les travaux ;**
- les impacts liés aux risques de prolifération des légionelles, pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément et pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage :**
 - **de concevoir la production d'eau chaude sanitaire et le réseau lié afin d'éviter tout impact sur la santé des usagers du site ;**
 - **de mettre en œuvre des mesures de surveillance des légionelles ;**

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de ses engagements et obligations, 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 centre de soins et de bien-être hôtelier, sur le site du « Muesberg », à Ribeauvillé (68), présenté par « ALMS DEVELOPERS », **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 **30 SEP. 2026**

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
**Le Secrétaire Général pour les Affaires
Régionales et Européennes**


Samuel BOUJU

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.