



**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 R. 122-3 du code de l'environnement**

Réhabilitation de l'hôtel-restaurant Le Lido à Gérardmer (88)

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE
CHEVALIER DU MÉRITE AGRICOLE
CHEVALIER DES PALMES ACADÉMIQUES**

- 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 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 le maître d'ouvrage « SAS Morlot », reçu le 19 avril 2024, relatif au projet de réhabilitation de l'hôtel-restaurant « Le Lido », à Gérardmer (88) ;
- 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 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète de la zone de défense et de sécurité Est, Préfète du Bas-Rhin ;
- VU l'arrêté préfectoral N° 2024/113 du 28 mars 2024 portant délégation de signature de la Préfète de la Région Grand Est, Préfète du Bas-Rhin en faveur de M. David MAZOYER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est par intérim ;
- VU l'arrêté DREAL-SG-2024-5 du 28 mars 2024 portant subdélégation de signature de M. David MAZOYER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est par intérim 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 l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 7 mai 2024 ;

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 consiste en la réhabilitation d'un hôtel-restaurant, identifié comme un édifice remarquable à préserver au titre du Site Patrimonial Remarquable de Gérardmer, comprenant :
 - une résidence hôtelière 5* de 40 logements du T1 au T4 sur 3 niveaux ;
 - un restaurant implanté en dernier étage ;
 - le parking comprend 112 places dont 18 avec pergola végétalisée : 25 places en parking public dont 1 place PMR et 87 places en parking privé dont 3 places PMR et 9 places avec IRVE. Les surfaces imperméabilisées pour les stationnements et les voiries sont de 2 034 m² ;
 - environ 12 150 m² de la surface de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts. La végétalisation concerne également 225 m² de stationnement par pose de pergolas végétalisées et 1 360 m² de toitures terrasses végétalisées ;
 - l'imperméabilisation du site concerne 2 133 m² de construction, 200 m² de terrasses et 2 034 m² de zones d'accès, stationnement et retournement ;
 - la démolition d'une partie du bâtiment existant pour créer un patio ;
 - l'extension du bâtiment existant sur 10 mètres vers le sud ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- chemin du tour du lac à Gérardmer (88) ;
- sur des parcelles en zone NL2 du PLU de la commune de Gérardmer, zone naturelle dans laquelle les habitations et hébergements hôteliers sont autorisés sous conditions ;
- au sein :
 - de la ZNIEFF de type 2 « Massif vosgien » ;
 - de la zone de montagne (Massif des Vosges) ;
 - du Parc Naturel Régional « Ballons des Vosges » ;
 - du Site Patrimonial Remarquable de Gérardmer ;
 - du site inscrit du Lac de Gérardmer et les parcelles l'environnant ;
 - du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau du lac exploitée par la Communauté de communes de Gérardmer Hautes Vosges pour l'adduction à l'eau potable ;
- hors périmètre encadré par le PPR inondation Vologne mais dans un secteur présentant un caractère inondable par ruissellement, débordement de cours d'eau et montée des eaux du lac ;
- dont une partie du site est identifiée comme zone humide ;
- à environ 500 m de sites Natura 2000 : ZPS Massif Vosgien et ZSC Forêt domaniale de Gérardmer ouest ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures d'évitement et réduction qui seront mises en œuvre par le pétitionnaire :

- concernant la santé humaine :
 - les eaux usées domestiques seront rejetées au réseau d'assainissement communal sans que la capacité d'acceptation par ce réseau du flux généré n'ait été vérifiée ;
 - les usages de l'eau du réseau public d'adduction concernent les usages sanitaires et les équipements de bien-être (1 piscine, 1 hammam, 1 sauna) sans que les mesures de prévention des risques sanitaires notamment en ce qui concerne la surveillance des légionelles ne soient précisées ;
 - une plage privée permet la baignade en milieu naturel sans que les mesures de prévention des risques sanitaires ne soient indiquées ;
 - la gestion du risque radon dans les bâtiments n'est pas précisée ;
- concernant le paysage :
 - le bâtiment étant un élément du Site Patrimonial Remarquable de Gérardmer, le maître d'ouvrage s'est engagé à conserver les modénatures spécifiques issues de la 2^{de} reconstruction ;
 - les nouvelles ouvertures sont alignées aux ouvertures existantes ;
 - les espaces de voirie et stationnement proscrivent l'usage d'enrobé ;
- concernant les milieux et la biodiversité :
 - le diagnostic écologique a porté sur la flore, l'avifaune, la mammofaune et les reptiles et amphibiens et a été réalisé sur 2 journées en mars 2024 ; Aucune information n'est disponible sur d'autres taxons, notamment l'entomofaune et les chiroptères, ni à d'autres périodes du cycle de vie des espèces. Le périmètre du diagnostic écologique ne couvre pas le périmètre total du projet ;
 - une zone humide est identifiée en nord de parcelle. Cependant sa caractérisation repose uniquement sur une analyse d'une cartographie indicative. Elle doit être confirmée par les critères floristiques, pédologiques et d'habitat, sur l'ensemble du site, celui-ci étant un ancien delta fluvial ;
 - les espaces végétalisés couvrent plus de 70 % de la superficie du site en incluant les pergolas végétalisées et les toitures végétalisées dont les fonctions écosystémiques ne sont toutefois pas comparables aux espaces végétalisés de pleine terre ;
 - les cours d'eau La Jamagne et La Mérelle traversent le site et sont renaturés par débusage et plantation d'arbres. Toutefois :
 - des boisements sont actuellement présents sans que leur maintien en place n'ait été privilégié ;
 - la Mérelle est un site de reproduction de la Truite lacustre sans que cette sensibilité n'ait été prise en compte pour la définition des opérations sur les cours d'eau ;
 - la lisière boisée en périphérie du site, le jeune boisement et les ruisseaux et

leurs abords sont exempts de travaux et les travaux affectant les habitats sont suivis par un écologue. Toutefois des plantations et une restauration de certains milieux sont également prévues avec plantation de nouveaux arbres, remblaiement en zone humide ainsi qu'en périphérie du site et le long des ruisseaux ;

- le maître d'ouvrage prévoit la conservation des pieds d'Epine-vinette commune et de Centaurée noire sans que leur localisation ne soit indiquée ;
- la lutte contre les espèces exotiques envahissantes prévoit la suppression des plants de Renouée du Japon et la surveillance de leur reprise sans que la localisation de ces plants ne soit précisée ;
- concernant la gestion des eaux sur le site :
 - la conformité du projet avec les prescriptions de servitudes d'utilité publique relatives à la protection du captage d'eau potable « prise d'eau du lac » n'est pas vérifiée ;
 - le besoin en eau du projet n'est pas quantifié, alors que les équipements bien-être du site vont nécessiter une consommation plus importante que celle du fonctionnement actuel du site hôtelier, dans un contexte de tension quantitative avérée sur la commune de Gérardmer ;
 - la vulnérabilité des aménagements projetés au risque inondation n'est pas étudiée. Il appartient également au maître d'ouvrage de réduire, le cas échéant, la vulnérabilité des équipements existants au risque d'inondation ;
- concernant l'écosystème lacustre : le site est dans le périmètre du Plan Grands Lacs sans que les choix d'aménagement n'aient été mis en regard des propositions d'actions du plan, en cours d'élaboration, en ce qui concerne notamment l'eutrophisation du lac, le changement climatique et la préservation de la ressource en eau ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet est 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 de l'hôtel-restaurant Le Lido à Gérardmer (88) présenté par le maître d'ouvrage «SAS Morlot», **est soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application des articles R.122-3 et R.122- 3-1 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 site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Fait à Strasbourg, le **21 MAI 2024**

Pour la Préfète 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 réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.

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

Le recours administratif doit être 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 : Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire - 246, bd Saint Germain - 75700 PARIS

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.

21 MAI 2024

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales et Provinciales

Samuel BONGA