



**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 hôtel existant, construction d'un hôtel neuf et d'un SPA,
comportant 134 places de stationnement ouvertes au public, à Beblenheim (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** 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-2025-65 en date du 01 décembre 2025 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 « RHENANE CAPITAL PARTENAIRES SARL », reçu complet le 29 janvier 2026, relatif au projet de réhabilitation d'un hôtel existant, construction d'un hôtel neuf et d'un SPA, comportant 134 places de stationnement ouvertes au public, à Beblenheim (68) ;
- Vu** l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 13 février 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 consiste en la réhabilitation de l'hôtel existant « Le Kanzel » à Beblenheim, la construction d'un hôtel neuf ainsi que d'un SPA ;
- qui comporte :

- 134 places de stationnement destiné au public ;
- la réhabilitation de cinq bâtiments existants (environ 40 chambres) ;
- la construction d'un hôtel neuf de 68 chambres avec 2 niveaux de parking souterrain ;
- la construction d'un SPA ;
- la création d'une galerie de liaison reliant l'ensemble des bâtiments ;
- la démolition :
 - d'une villa existante et ses garages, remplacés par le SPA ;
 - d'une piscine existante et ses annexes, afin de permettre l'implantation du nouvel hôtel ;

Considérant la localisation du projet :

- Chemin des Amandiers, à Beblenheim ;
- en zone UX3m (accueil d'activités hôtelières) du PLU de Beblenheim ;
- au sein du PPR (Plan de Prévention des Risques) « mouvement de terrain et sur-risque sismique » de la région de Ribeauvillé, notamment au sein d'un secteur présentant un risque modéré de mouvement de terrain (colline du Pflaenzer) ;
- dans un secteur identifié comme présentant un enjeu lié à l'exposition « modérée ou moyenne » au radon ;
- en dehors de tout autre 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 potentiels liés à l'exposition au radon, pour lesquels :
 - le dossier ne comporte aucun élément ;
 - cependant, l'enjeu est pertinent pour les habitations et les établissements recevant du public accueillant des populations sensibles ;
 - **il revient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre des mesures constructives de limitation de l'exposition aux gaz du sol** (étanchéité des gaines des canalisations, des angles des murs, des sols et des plafonds, extraction et ventilation forcée des caves et des sous-sols, ...) ;
- les impacts spécifiques liés à l'exploitation d'un SPA, pour lesquels **l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les enjeux sanitaires qui y sont liés** :
 - la conception et l'exploitation du ou des bassins prévus doit se faire conformément aux dispositions fixées par le Code de la santé publique (articles D1332-1 à D1332-19), des arrêtés du 26 mai 2021 modifiés et de l'arrêté du 19 décembre 2025 (Chapitre II : Piscines et baignades (Articles L1332-1 à L1332-9)) ;
 - les dispositions constructives à mettre en œuvre concernent notamment la réalisation de pédiluves, de traitements de l'eau des bassins (filtration et désinfection par des produits et procédés autorisés par la réglementation précitée), la disconnection de l'apport d'eau potable au circuit des bassins, d'une neutralisation du chlore des eaux de vidanges des bassins, ... ;
 - la déclaration d'ouverture d'une piscine prévue à l'article L1332-1 du Code de la santé publique doit être accompagnée d'un dossier justificatif établi suivant les modalités définies à l'annexe III-7 du Code du Sport et adressé en trois exemplaires à la mairie du lieu d'implantation de l'établissement, au plus tard deux mois avant la date prévue pour l'ouverture de l'installation, dont un sera adressé directement aux services de l'ARS ;
 - le contrôle sanitaire des eaux de piscine doit être réalisé conformément à l'arrêté du 26 mai 2021 modifié relatif au contrôle sanitaire et à la surveillance des eaux de piscine (à priori de catégorie « A » au vue de la capacité d'accueil de l'établissement) ;

- les impacts spécifiques liés à l'exploitation d'un réseau d'eau chaude sanitaire dans un établissement recevant du public, pour lesquels **l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les enjeux sanitaires qui y sont liés :**
 - **l'existence d'un réseau de grande taille favorise la prolifération des légionelles ;**
 - des dispositions constructives doivent être mises en œuvre :
 - la conception de la production et du réseau d'eau chaude sanitaire devra respecter les exigences de l'arrêté du 30 novembre 2005, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou locaux recevant du public ;
 - le gestionnaire devra mettre en œuvre les dispositions de l'arrêté du 1er février 2010 relatif à la surveillance des légionelles dans les installations de production, de stockage et de distribution d'eau chaude sanitaire (dans le cas d'un système de production d'eau chaude sanitaire centralisé) ;
 - les travaux du réseau d'eau chaude sanitaire seront réalisés conformément au guide technique en vigueur (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), et de telle sorte qu'aucune stagnation de l'eau ne soit favorisée (bouclage du réseau, absence de bras morts) ;
- les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales, pour lesquels :
 - le dossier indique que :
 - les réseaux existants sont suffisant à l'extension du site ;
 - les eaux de pluie sont collectées par des drains, stockées dans des citernes (alimentation wc, arrosage des toitures végétalisées et des espaces verts) et rejetées au réseau existant à débit limité ;
 - cependant, **l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le système de collecte des eaux usées vers la station d'épuration de Beblenheim est non conforme par temps de pluie** (la station de traitement est cependant conforme) ;
 - en conséquence, **il revient au maître d'ouvrage de déconnecter du réseau d'assainissement les gouttières des bâtiments existants à rénover ;**
- les impacts liés à la situation du projet au sein du PPR mouvement de terrain et sur-risque sismique de la région de Ribeauvillé, notamment au sein d'un secteur présentant un risque modéré de mouvement de terrain (colline du Pflaenzer), pour lesquels :
 - des prescriptions spéciales sont formulées dans le PPR ;
 - une étude géotechnique de faisabilité est notamment exigée pour tout projet de construction de plus de 20 m² ;

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de ses engagements et obligations notamment ceux liés au radon, aux enjeux sanitaires liés à l'exploitation d'un SPA, aux risques de prolifération des légionelles et à la gestion des eaux pluviales, 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 hôtel existant, construction d'un hôtel neuf et d'un SPA, comportant 134 places de stationnement ouvertes au public, à Beblenheim (68), présenté par le maître d'ouvrage « RHENANE CAPITAL PARTENAIRES SARL », **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

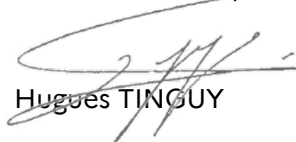
Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

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 18 février 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 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 : Madame la Ministre en charge de l'Environnement - 246, bd Saint Germain - 75007 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.