



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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



N° 14734*03

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Construction d'un nouvel hôtel et réaménagement du parking du Golf du KEMPFERHOF à Plobsheim (67)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) péditionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom _____ Prénom _____

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale **GOLF DU KEMPFERHOF**

Nom, prénom et qualité de la personne **Marc BONIVERT,**

habilitée à représenter la personne morale **Directeur Général du Château Hôtel-Restaurant & Golf du Kempferhof**

RCS / SIRET

3	4	5	2	8	4	9	1	3	0	0	0	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Forme juridique **Société par actions simplifiée**

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
41	Modification du parking existant de l'opération par la création d'un parking semi-enterré sur 2 niveaux de 180 places et de 5340 m ² au total. Création d'un parking souterrain de 20 places dans la partie en R-1 du projet.
44	Réaménagement d'une partie des infrastructures du golf et création de nouveaux bâtiments.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la démolition d'une partie des bâtiments du golf du Kempferhof, sur une surface d'environ 1 931 m² regroupant : le restaurant, l'accueil golfique et une partie de l'hôtel. Les parties les plus anciennes (à l'Ouest) seront conservées et réaménagées (chapelle, parvis d'entrée et bâtiments en brique).

Le projet consiste également en la construction de bâtiments neufs contiguë à l'existant au maximum en R+2 regroupant l'hôtellerie, le restaurant, l'accueil golfique, une académie de golf, un bâtiment événementiel (2 salles événementielles), l'entrée de l'ensemble de ces infrastructures ainsi qu'un SPA.

Le réaménagement du parking extérieur semi-enterré de 180 places est également prévu avec de plus, la création d'un parking souterrain de 20 places au niveau de l'hôtel.

4.2 Objectifs du projet

Le projet consiste en la rénovation et à l'agrandissement de l'hôtel existant situé en partie à l'Ouest du site et au développement de l'activité golfique par la création de nouveaux locaux regroupant de nouvelles fonctions liées aux loisirs, à la restauration et au bien être. Le projet comporte également la création d'une académie de golf et d'un bâtiment événementiel.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux débiteront dès l'obtention des autorisations administratives nécessaires. La durée du chantier devrait être de 24 mois environ.

Les travaux débiteront par le curage des zones existantes conservées puis par la réalisation du niveau enterré (R-1 qui regroupent les fonctions techniques et liées à la cuisine du restaurant, ainsi que la technique du SPA). Pour cela, un pompage de fond de fouille sera mis en place pendant 3 jours.

Suite à ces travaux, les parties hôtellerie, spa, restauration seront réalisées. Le parking semi-enterré sera réalisé à la fin du chantier.

Les différentes parties du projet présenteront des toitures végétalisées conformes au PLU de l'Eurométropole en vigueur ou des toitures tuiles et/ou zinc. Les façades seront constituées de brique, de bois et d'éléments verriers. Les aménagements paysagers autour du futur bâtiment seront également modifiés et le terrain sera modelé afin de créer un talus entre le bâtiment et le parking extérieur.

Le parcours de golf restera en exploitation le temps des travaux. Une sécurisation particulière sera mise en place pendant l'intégralité de la durée des travaux.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le bâtiment projeté sera conforme à la réglementation d'accueil du public et répondra à l'enjeu d'accueil de la clientèle pour le golf, la restauration et/ou l'hôtellerie.

Le rez-de-chaussée du projet accueillera les fonctions d'accueil golfique, vestiaires et proshop, ainsi que le restaurant, les cuisines, l'administration dans la partie existante conservée du site et le SPA.

Le premier niveau regroupera les chambres d'hôtels dans la partie neuve et existante, un club house pour le golf ainsi qu'une partie associée à la réalisation de séminaires.

Le second niveau regroupera quant à lui les chambres d'hôtels dans la partie existante et créée.

Au niveau R-1 seront regroupées les fonctions de stockage pour le restaurant ainsi que les espaces techniques liés à l'exploitation du bâtiment et un parking de 20 places.

Le bâtiment événementiel pourra accueillir des événements type mariage, séminaires...

L'académie de golf accueillera les clients souhaitant apprendre ou tout simplement pratiquer le golf.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis aux rubriques IOTA suivantes :

- 1.1.1.0 au seuil de déclaration pour le pompage en fond de fouille ;
- 2.2.1.0 au seuil de la déclaration pendant 1 jour (100 à 200 m³/h), puis non classé pour les deux jours suivants (50 à 80 m³/h) en ce qui concerne le pompage de fond de fouille ;
- 2.5.1.0. concernant le rejet d'eaux pluviales, au seuil de la déclaration.

Il pourra également être soumis aux rubriques IOTA 1.1.2.0 (autorisation ou déclaration) et 2.2.1.0 pour d'éventuelles PAC eau/eau pour le chauffage et la climatisation.

Un dossier de déclaration IOTA sera déposé auprès des autorités compétentes.

Le projet est également soumis à une demande de permis de construire.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Parking extérieur	180 places
Parking souterrain	20 places
Surface de bâtiment démolie	1931 m ²
Surface de bâtiment construite	7 346 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

351 rue du Moulin
67115 Plobsheim

Coordonnées géographiques¹

Long. 07° 44' 36" E Lat. 48° 27' 33" N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé au sein de la ZNIEFF de type II dite "ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg" (420014529).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Plobsheim est localisée dans l'emprise du PPBE de la Communauté Urbaine de Strasbourg.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le monument historique le plus proche est le Château des Zorn de Plobsheim, localisé à l'Est de l'établissement. Le site est localisé en dehors du périmètre de protection des abords de monuments historiques.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Plobsheim est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eurométropole de Strasbourg. Le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 20 avril 2018 par le préfet de région Grand-Est.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est localisé à l'Est du site. Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale dite "Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim" (FR4211810).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les prélèvements d'eau seront réalisés dans le réseau d'alimentation en eau potable alimentant la commune de Plobsheim. Aucune modification significative des consommations n'est à prévoir vis-à-vis de l'existant.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Plobsheim est couverte par le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg. Le site est localisé en dehors de tout zonage de risque d'inondation.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En fonctionnement, le site engendrera des trafics liés aux allées et venues des clients et du personnel du Golf. D'autres trafics pourront être engendrés par les différentes livraisons nécessaires au fonctionnement du Golf (restaurant, matériel, etc.). Aucune modification significative du trafic n'est à prévoir vis-à-vis de l'existant.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les seules installations susceptibles d'engendrer des odeurs sont les cuisines du restaurant. Compte tenu de l'implantation du projet, celui-ci n'est pas susceptible d'engendrer ou d'être impacté par des nuisances olfactives.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les seules émissions lumineuses du site sont dues aux phares des véhicules circulant sur les parcelles (clients, personnel, livraisons, etc.), ainsi que les éclairages des espaces extérieurs (parking, entrée) et intérieurs.</p> <p>Compte tenu de la localisation du projet, aucune émission lumineuse issue du site n'est susceptible d'engendrer une gêne pour les riverains. Aucune émission lumineuse externe au site n'est susceptible d'impacter celui-ci.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Les seuls rejets atmosphériques sont liés au fonctionnement de la chaufferie au gaz naturel du bâtiment.</p> <p>Aucune modification significative des émissions atmosphériques vis-à-vis de l'existant n'est à prévoir.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Les seuls rejets liquides du site sont issus des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées.</p> <p>Ces rejets seront restitués au milieu naturel.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les seuls effluents du site sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Des eaux usées domestiques (douches, sanitaires, etc.), -Des eaux issues usées des cuisines du restaurant. <p>Ces eaux seront rejetées au réseau d'assainissement.</p> <p>Aucune modification significative des émissions aqueuses n'est à prévoir vis-à-vis de l'existant.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera la production de déchets assimilables à des déchets ménagers ou des déchets banals des entreprises.</p> <p>Aucune modification significative de la production de déchets n'est à prévoir vis-à-vis de l'existant.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Compte tenu de l'absence d'impact significatif du projet sur les différents compartiments environnementaux, le projet ne justifie pas d'être soumis à évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

Plobsheim

le,

15/04 22

Signature



GOLF DU KEMPFERHOF
351 Rue du Moulin
67115 PLOBSHEIM
SAS au capital de 2 000 000 €
N° Siret: 345 284 913 000 18
N° Tva Intracommunautaire: FR93 345 284 913
Tél. 03 88 88 72 72 - contact@kempferhof.fr

