



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire  
sur le projet de développement du Golf des Bordes sur la  
commune de Saint-Laurent-Nouan (41)  
Dossier de défrichement**

n°2020-2862

## **I. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient, au IV de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, le préfet de région comme autorité environnementale, les propositions d'avis relatifs aux études d'impact des projets sont désormais transmises aux missions régionales d'autorité environnementale.

En Centre-Val de Loire, cette dernière s'est réunie par visio-conférence le 26 juin 2020. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de développement du Golf des Bordes à Saint-Laurent-Nouan (41).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Philippe de GUIBERT, Isabelle La JEUNESSE, Caroline SERGENT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Le présent projet relève du régime prévu à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Il doit, à ce titre, faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis, qui est mis à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

L'évaluation environnementale est présentée dans le cadre du dossier de défrichement relatif au projet déposé le 11 mars 2020.

L'article R. 122-7 II du code de l'environnement prévoit que l'avis de l'autorité environnementale est rendu dans un délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier. Toutefois, en application de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et de ses textes subséquents, ce délai a été suspendu jusqu'au 23 juin 2020<sup>1</sup>.

À noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique.

L'autorité environnementale recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

---

1 Cf. article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 et article 7 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

## II. Contexte et présentation du projet

Les SAS Les Bordes Golf International et Les Bordes Bel Air ont pour projet le développement du Golf des Bordes, situé au nord de la commune de Saint-Laurent-Nouan, dans le Loir-et-Cher.



*Illustration 1 : Site d'implantation du projet (Source : Géoportail)*

D'une ampleur exceptionnelle de par son emprise foncière (580 ha d'espaces naturels), le projet est concerné dans sa partie est par le site d'importance communautaire (SIC) « Sologne », défini au titre de la directive Habitat et intégré au réseau Natura 2000. Il est également localisé au sein de la zone tampon du val de Loire, classé sur la liste du patrimoine mondial par l'UNESCO.

Le Golf des Bordes est situé dans un ancien domaine de chasse qui appartenait au Baron Bich. À son ouverture en 1987, le Golf s'étendait sur 380 ha. Des terrains furent acquis en 2008 (environ 220 ha) et en 2012, un projet d'extension a été envisagé. Ce projet comprend deux grands parcours destinés à la pratique du golf, des ensembles à vocation immobilière, hôtelière et sportive.

ilot	surface
1	272994
2	75108
3	53995
4	58688
5	179622
6	92171
7	26324
8	134726
9	48778
10	19136
11	24767
12	21123
13	42202
14	169698
15	185400
a	14869
b	28998
c	44008
d	23034
e	74169
f	45690
g	242249
h	56431
i	38818
	<b>1972998</b>



*Illustration 2 : Plan de masse global (Source : Dossier)*

Le projet est un espace à vocation d'habitation, de lieux d'hébergement et de loisirs, centré sur les activités de sport en plein air et notamment la pratique du golf.

Il porte sur les 580 ha avec :

- deux parcours destinés à la pratique du golf : le parcours historique des Bordes et un parcours sur le site de Ganay, tous deux de 18 trous ;
- des ensembles à vocations immobilière ou hôtelière : des résidences (avec une première phase de 96 maisons sur l'îlot 1) ;
- le village des Bordes (phase 1 et 3), un hôtel haut de gamme (5 étoiles) avec des résidences hôtelières rattachées à l'hôtel en phase 2 ;
- des maisons et logements intermédiaires sur les lots c, d et e (phase 2), et un ensemble pour les activités sportives (hors golf) et de détente (espace de loisirs pour les enfants avec un centre équestre).

Des installations à caractère technique compléteront ces équipements : infrastructures liées aux approvisionnements, pour les salariés du site, aux déchets, une station d'épuration (réalisée depuis 2015), des voies de circulation et des points d'entrée sur le site, etc.

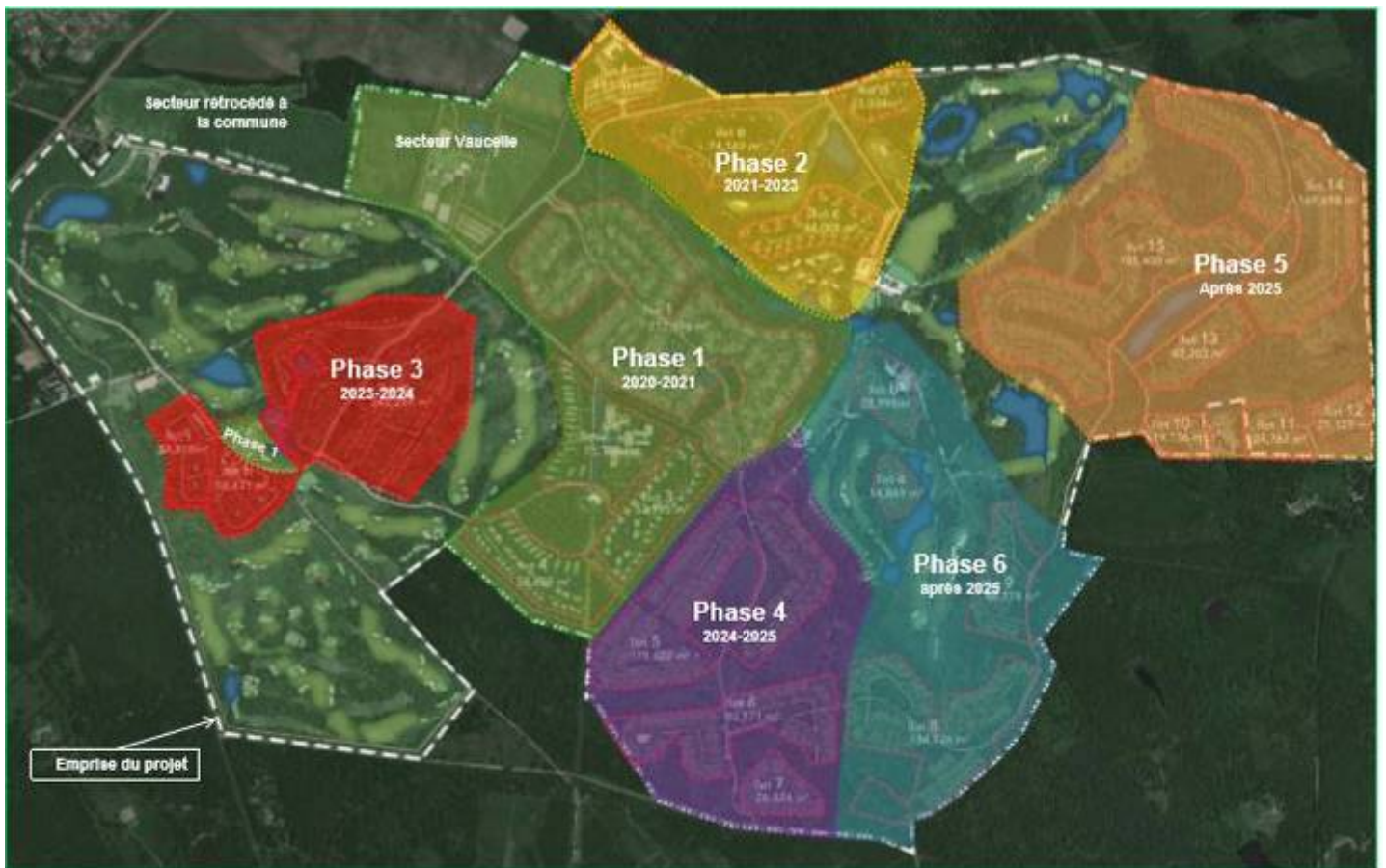
Il est prévu que les travaux débutent en 2020. Ils sont constitués de six phases dont les deux dernières seront réalisées après 2025 et le calendrier des travaux est présenté comme suit (Chap. 1, p . 14) :

- « Phase 1 (horizon 2020-2021) : réalisation des îlots 1, 3 et 4 (« demeures »), de la zone dédiée à l'hôtel (Bel Air et autour) et du secteur du Prieuré de Ganay (début de la zone du village) et du secteur de Vaucelle (aménagement d'un espace équestre et d'un espace de loisirs pour les enfants) ;
- Phase 2 (horizon 2021-2023) : réalisation des îlots c, d, e (« maisons »), F (zone technique avec la réalisation d'une zone de stationnement des véhicules des propriétaires des demeures/maisons et de leurs visiteurs) et prolongement du développement du secteur de Vaucelle (qui correspond à une extension du périmètre du projet pour la réalisation d'un espace équestre et d'un espace de loisirs pour enfants). L'espace de boisement entre la D951 et Vaucelle dans lequel s'écoule la Boulaie a été rétrocédé à la commune ;
- Phase 3 (horizon 2023-2024) : réalisation des îlots g, h, i (autour du secteur du Prieuré) par l'extension de la zone du village et la réalisation d'un lotissement ;
- Phase 4 (horizon 2024-2025) : réalisation des îlots 5, 6 et 7 (logements) dans la zone sud ;
- Phase 5 (après 2025) : réalisation des îlots 10 à 15 (logements en zone est) ;
- Phase 6 (après 2025 : réalisation des îlots a, b, 8 et 9 (logements en zone sud-est) ».

Le projet a pour objectifs le développement touristique aux échelles départementale et régionale et présente des aspects que le dossier estime positifs en termes d'emploi et d'activités générées indirectement dans la région.

Une étude d'impact de ce projet a été réalisée en 2012 et certains travaux examinés dans celle-ci ont été réalisés (voies d'accès, aménagements autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau) mais les résidences prévues n'ont pas été construites.

La demande de défrichement obtenue en 2012 est devenue caduque. L'actualisation de l'étude d'impact de 2012 est une pièce de la nouvelle demande de défrichement.



*Illustration 3 : Phases du projet (Source : étude d'impact)*

### **III. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

De par la nature du projet, les enjeux environnementaux les plus forts concernent :

- la consommation d'espaces naturels ;
- la biodiversité ;
- l'eau ;
- le paysage ;
- les transports et déplacements...

L'autorité environnementale a déjà rendu plusieurs avis sur ce projet. Le présent avis cible les trois enjeux suivants : la biodiversité, le paysage et les transports et déplacements.

### **IV. Qualité de l'étude d'impact**

#### **IV 1. Qualité de la description du projet**

Le chapitre 1 du dossier dédié à la description du complexe golfique expose le contexte général du projet, sa localisation, l'historique du site, et présente le plan d'ensemble avec le détail des différentes zones d'aménagements projetées pour la phase I du projet.

L'autorité environnementale constate des évolutions entre le projet de 2012 et le projet actuel :

- concernant la résidence des Bordes, le projet initial prévoyait 155 habitations. Le projet actuel voit les surfaces et tailles des résidences réduites et ces dernières seront au nombre de 96 ;
- le projet d'hôtel haut de gamme, initialement prévu au cœur du parcours de Ganay, sera finalement sur Bel Air (correspondant aux îlots 2, 3 et 4) (Chap. 1, p. 20).

Le chapitre 1 décrit également le centre d'activités de Vaucelle, qui sera une zone de loisirs à destination des enfants (chap. 1, p. 21). Sont aussi évoqués les îlots g, h et i, où sont prévus la réalisation d'un village puis un programme de construction sans autre précision.

L'actualisation de l'étude d'impact souffre de trois défauts importants :

1. la place du dossier n'est pas clairement présentée au sein des procédures administratives ;
2. l'actualisation n'est pas centrée sur les impacts du défrichement, objet de la demande ;
3. les impacts du défrichement qui sont analysés concernent seulement la phase 1 et pas l'ensemble de l'opération qui est constituée de 6 phases.

### **Situation administrative**

Certes comme indiqué à la page 3 du chapitre 1 de l'actualisation de l'étude d'impact *depuis 2012, les Bordes ont obtenu plusieurs permis et autorisations (cf. Tableau présenté en Annexe 7 avec les différents avis émis de l'Autorité*

*environnementale sur les différents dossiers déposés*) un tableau placé en toute fin de l'annexe 7 liste les autorisations obtenues. Un tel tableau placé dans l'actualisation aurait été indispensable pour le lecteur non averti. Mais il reste tout à fait insuffisant pour mettre en perspective la place du présent dossier dans l'ensemble des autorisations<sup>2</sup> auxquelles le projet est soumis notamment sans présenter celles qui restent à obtenir.

### **Actualisation non centrée sur le défrichement**

L'article L. 122-1 III du code de l'environnement relatif à l'étude d'impact des projets demande que *le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée*. Dans le cas présent, l'étude d'impact est actualisée sur de nombreux compartiments mais insuffisamment sur l'objet de la demande : le défrichement (voir ci-dessous).

### **Analyse d'une tranche et pas du projet global**

L'autorité environnementale constate que le projet n'est pas décrit dans sa globalité. Seule la phase 1 du projet global, qui en compte 6, est traitée dans le chapitre 1 du dossier dédié à cette description. Même s'il peut s'avérer difficile de présenter un tel projet faisant l'objet de phases multiples et dont la réalisation est étalée dans l'espace et dans le temps, l'autorité environnementale estime que ces phases auraient dû être présentées avec le niveau d'information et de définition actuellement disponible. Les aménagements à définir et préciser dans le futur devront être développés dans l'évaluation environnementale des phases ultérieures du projet. L'article L. 122-1 III du code de l'environnement relatif à l'étude d'impact des projets demande que *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité des maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité*. Dans le cas présent, les impacts globaux des défrichements ne peuvent pas être appréciés, car le dossier actuel ne concerne plus que 66 ha de défrichement quand celui de 2012 concernait plus de 200 ha. Le dossier des phases futures devra absolument préciser les impacts cumulés des différentes phases.

### **L'autorité environnementale recommande de présenter l'ensemble du programme prévisionnel y compris les aménagements prévus dans les autres phases dans la présente évaluation environnementale.**

La description de la phase 1 est dans l'ensemble de bonne qualité : le dossier identifie son périmètre ainsi que l'objet des aménagements (loisirs, habitats, hôtellerie). Il précise également les principales caractéristiques retenues telles que le nombre de logements à créer, les surfaces de plancher, les dimensions, les lots, etc. Les infrastructures spécifiques (plate-forme de gestion des déchets, station d'épuration, parkings) et voies de circulation et accès sont détaillées (pp. 22 et 25).

<sup>2</sup> La phrase suivante qui indique que *notamment les permis d'aménager le Golf (janvier 2015 puis modifications et prorogation entre janvier 2018 et février 2019) et les zones de lotissement (janvier 2015, mai 2016) et l'autorisation au titre de la loi sur l'eau (L214-3) le 30/10/2012* n'assure pas le lecteur de l'exhaustivité des procédures.



Concernant ces voiries, le dossier présente celles qui ont déjà été réalisées entre 2012 et 2019 et celles à réaliser. De plus, l'autorité environnementale note que les éléments pré-cités sont restitués sous forme de documents cartographiques et d'illustrations.

Ce descriptif comporte malgré tout quelques lacunes. Par exemple, seules les voiries à réaliser sur l'îlot 1 sont décrites, alors que la phase 1 comporte 4 îlots. De même, la description du projet d'hôtel haut de gamme pré-cité est très lacunaire et aurait dû préciser les caractéristiques retenues (les surfaces de plancher, la hauteur des bâtiments et l'agencement) et expliciter les choix en termes d'agencement de l'espace public (typologie des voiries, accès et stationnement, raccordement au réseau, etc.) ainsi que les performances environnementales attendues.

#### IV 2 . Description de l'état initial

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales.

##### **La biodiversité :**

L'état initial s'appuie sur les inventaires réalisés depuis 2009, et notamment sur une étude biologique issue de campagnes de terrains réalisées en 2019 (chap. 2, p. 43 ; annexe 9). Bien que ces campagnes aient été réalisées lors de périodes (début avril à mi-juillet) et selon des protocoles favorables à l'observation de la faune et de la flore, l'étude actualisée comporte de nombreuses faiblesses.

Concernant la flore, les secteurs à défricher sont dépourvus d'espèces patrimoniales. Pour la faune, si les boisements de conifères sont peu favorables, notamment pour les chauves-souris et les insectes saproxyliques<sup>3</sup>, ce n'est pas le cas des boisements feuillus, qui auraient dû être mieux caractérisés en termes de capacité d'accueil pour ces espèces (âge, présence d'arbres favorables). Des arbres avec des cavités liées à la présence du Grand capricorne ou de pics sont néanmoins localisés sur le site dans l'étude, mais celle-ci précise qu'aucun ne concerne les secteurs à défricher. Pour les chauves-souris, le cortège des espèces identifiées en chasse laisse supposer que la présence de gîtes arboricoles dans le secteur est probable (Pipistrelles, Oreillards, Noctules, Murins, Barbastelles), bien que le dossier ne l'identifie pas clairement.

**L'autorité environnementale recommande une meilleure détermination de la capacité d'accueil des boisements feuillus pour les chauves-souris et les insectes saproxyliques. Elle recommande également de déterminer la présence ou non de gîtes arboricoles dans le secteur.**

Concernant les habitats naturels, au-delà du fait que de nombreuses erreurs sont faites sur leurs statuts (habitats Natura 2000, déterminants de ZNIEFF, menacés au titre des listes rouges, etc.), certaines déterminations sont également sujettes à caution et posent ainsi de nombreuses questions sur la qualité du diagnostic des milieux<sup>4</sup>. Par ailleurs, une carte mettant en évidence les modifications d'occupation

---

3 Insectes dont le cycle de vie est lié au bois mort ou mourant.

4 Par exemple : un secteur (parcelles AO64 à 69), caractérisé comme bois de châtaignier en 2009 (annexe 1, p. 24), est désormais qualifié comme aulnaie-frênaie à hautes herbes (annexe 9, p. 29 ; chap. 2, p. 53). Au regard de l'incompatibilité écologique entre ces deux habitats, la caractérisation de cette zone ne peut être validée en l'état. Si la présence d'aulnaies-frênaies sur ce secteur particulier était confirmée, il est rappelé à toutes fins utiles qu'il s'agit, contrairement à ce qui est dit dans le dossier, d'un habitat d'intérêt européen prioritaire (codifié 91E0\*) (annexe 9, p. 33) et qu'il

du sol intervenues entre 2009 et 2019 aurait été bienvenue, afin de pouvoir identifier les évolutions, ce qui est difficile et fastidieux à réaliser en l'état actuel du dossier.

Une partie significative des secteurs à défricher ne sont pas identifiés comme relevant d'une sensibilité particulière, s'agissant de boisements pour partie ornementaux (résineux) et pour partie spontanés, mais très fréquents en Sologne et peu diversifiés en espèces végétales (chênaies acidiphiles, boisements pionniers de Bouleau et de Tremble, bois de Châtaignier).

#### **L'autorité environnementale recommande :**

- **d'améliorer la qualité du volet Natura 2000 de l'étude d'impact en veillant à supprimer les nombreuses inexactitudes ;**
- **de réaliser une cartographie mettant en évidence les modifications d'occupation du sol intervenues entre 2009 et 2019.**

Enfin, même si ces éléments ne concernent pas strictement les secteurs à défricher, l'étude biologique actualisée comporte, là encore, des erreurs de détermination d'espèces de faune<sup>5</sup> ce qui interroge la fiabilité globale des observations effectuées.

#### **Le paysage :**

Le chapitre 2 de l'étude d'impact comporte un volet dédié aux richesses naturelles (p. 12) qui liste les sites classés et inscrits<sup>6</sup> à proximité du secteur de projet. Les sites les plus proches sont localisés sur le territoire des communes de Beaugency et Tavers. Les quelques sites inscrits au titre des monuments historiques sont correctement recensés, bien que non restitués sous la forme d'une cartographie. De plus, ce chapitre évoque le Val de Loire, classé sur la liste du patrimoine mondial par l'UNESCO (p. 12). Les trois critères ayant conduit à cette inscription sont convenablement rappelés et une cartographie localisant le site du projet au sein de la zone tampon du Bien est présentée. Ce volet rappelle également brièvement les règles particulières induites par la localisation dans la zone tampon.

Toutefois, aucune description du paysage n'est présentée, tout comme les caractéristiques du site de projet. En effet, les ambiances, de même que l'alternance entre bois, clairières et étangs ne sont pas décrits. Les perceptions depuis le lieu du projet et à l'inverse depuis l'extérieur vers le site du projet, notamment depuis les routes départementales 951 et 925, ne sont pas analysées. Ces éléments auraient utilement complété l'étude d'impact en s'appuyant notamment sur l'atlas des paysages du Loir-et-Cher.

#### **L'autorité environnementale recommande de présenter une description du paysage et des caractéristiques du site du projet.**

#### **Les transports et déplacements :**

Le dossier présente de façon succincte les axes routiers, les circulations et transports générés sur le site des golfs des Bordes et de Ganay. Le trafic sur le site est lié aux approvisionnements, enlèvements de déchets, ainsi qu'aux véhicules

---

conviendra d'en tenir compte dans une version actualisée de l'évaluation des incidences Natura 2000, le projet étant partiellement inclus dans le site « Sologne ».

5 Notamment pour les papillons (*Melitaea aurelia*, *Polyommatus amandus*, etc.).

6 Au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

personnels des employés, des touristes et des joueurs. Le trafic était estimé à environ 250 déplacements ou mouvements de véhicules par jour en 2012, chiffre que le dossier présente comme représentatif pour l'année 2019. Les axes empruntés à proximité du site sont les départementales 951 et 925. Pour le premier, le dossier précise le trafic moyen et la part des poids lourds dans les déplacements pour 2015 (données disponibles les plus récentes).

*IV 3. Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs importants*

**La biodiversité :**

Au-delà des impacts déjà mis en évidence dans les dossiers précédents, une approche centrée sur les impacts du défrichement aurait été souhaitable. Concernant les mesures éviter-réduire-compenser (« ERC »), la plupart sont déjà actées dans les différentes autorisations obtenues concernant le projet.

Les mesures en lien avec le défrichement ont globalement pour objet de réduire les effets négatifs sur la faune et la flore de la phase travaux, notamment lors de la réalisation des coupes entre septembre et février. Toutefois, des mesures plus précises seraient nécessaires (engagement du maintien d'arbres remarquables en les identifiant, prise en compte des gîtes de chiroptères, prise en compte des secteurs sensibles tels que les mares et zones humides). Concernant les arbres remarquables, si le dossier envisage leur maintien « dans la mesure du possible » (chap. 3, p. 4), aucun engagement ferme n'est édicté, ni aucune indication sur les éléments aboutissant à la conservation de tels arbres, les critères de sécurité étant notamment un élément important dans le choix de maintenir ou non un arbre. Pour ce qui est des chauves-souris, en l'absence d'expertise des arbres en termes de potentialités des gîtes pour ces espèces, un passage préalable d'un expert avant les coupes est vivement recommandé, avec mise en place, en cas de découverte de gîte occupé, d'un protocole spécifique d'abattage, avec une intervention uniquement sur la période la moins perturbante pour les espèces, à savoir septembre-octobre. Enfin, la prise en compte des secteurs sensibles identifiés (mares et zones humides, arbres à cavités, stations d'espèces végétales protégées), notamment en termes de voies d'accès, de lieux de stockage, etc. n'est également pas assurée. L'intervention préalable d'un expert et la matérialisation des secteurs sensibles sont ainsi vivement recommandées.

**L'autorité environnementale recommande :**

- **que le porteur du projet s'engage sur le maintien d'arbres remarquables et de préciser les éléments aboutissant à la conservation de tels arbres ;**
- **le passage systématique préalable d'un expert avant les coupes d'arbres afin d'étudier leur potentialité de gîte pour les espèces de chauves-souris et, en cas de découverte, la mise en place d'un protocole spécifique d'abattage ;**
- **l'intervention préalable d'un expert et la matérialisation des secteurs sensible identifiés (mares et zones humides, arbres à cavités, etc.).**

Par ailleurs, si les différentes mesures d'accompagnement prévues en phase d'exploitation sont intéressantes (restauration de mares, gestion conservatoire des boisements, restauration de landes et prairies), il conviendra de mettre en place des

moyens de suivis adéquats, par ailleurs à transmettre à l'administration.

### **Le paysage :**

Le dossier propose, sur trois secteurs du projet, une analyse très succincte de l'intégration dans le paysage en phase d'exploitation et de travaux (chapitre 3, p. 4).

L'îlot 1, correspondant aux résidences des Bordes, est situé au milieu d'espaces boisés et ces dernières ne seront pas visibles de l'extérieur. Concernant la partie ouest du projet (îlots g, h et i), le dossier précise qu'il existe un risque de visibilité avec la RD 925, qui borde le secteur. À l'ouest de cet axe, les espaces étant boisés, les aménagements ne seront pas visibles depuis ces propriétés et depuis la route. Enfin, le nord du projet correspondant à la zone technique (îlot f), est un secteur aujourd'hui entièrement boisé (4,5 ha). Le déboisement de cette zone, ainsi que les aménagements prévus (bâtiment logistique, bâtis pour l'exploitation du site et locaux du personnel, parking pour les salariés, parking pour les propriétaires) créeront une modification de la perception du paysage depuis la RD 925.

Afin de prendre en compte ces impacts potentiels, le dossier propose des mesures ERC qui semblent adéquates en ce qui concerne les résidences des Bordes (conservation et plantation d'arbres afin de limiter les vues vers les résidences et entre ces dernières) mais ces mesures méritent d'être précisées et complétées pour ce qui est la zone technique (îlot f) et la partie ouest du projet. En effet, d'après le dossier, l'impact paysager du déboisement et des installations de la zone technique sera minimisé par l'existence d'un espace boisé d'environ 2 ha situé en bordure nord-ouest du secteur et par l'existence de l'exploitation de granulats. Le projet prévoit également une étude spécifique de la zone technique. Cependant, le boisement pré-cité se situe en dehors du périmètre du projet et sa pérennité n'est donc pas assurée, ce que devra prendre en compte l'étude projetée.

### **L'autorité environnementale recommande la prise en compte de la non-pérennité du boisement situé en bordure nord-ouest de la zone technique dans l'étude paysagère spécifique projetée du secteur.**

Enfin, concernant la partie ouest du projet, l'implantation d'un merlon ainsi que le maintien et le renforcement de la bande boisée côté route sont prévus. L'autorité environnementale constate qu'aucune information précise n'est donnée sur le merlon quant à sa hauteur, sa longueur, son profil et la plantation éventuelle alors qu'un tel aménagement peut avoir un fort impact visuel selon ses caractéristiques. De même, son implantation est justifiée par le confort des golfeurs ainsi que la nécessité de limiter les déblais/remblais et transports de matériaux pour le projet et en aucun cas il ne s'agit d'un élément d'intégration paysagère du projet. L'autorité environnementale relève aussi une incohérence : alors que le « master plan » du projet indique que le programme de logements est groupé autour des bâtiments du Prieuré de Ganay (chap. 4, p. 5), le dossier mentionne qu'il sera intégré au parcours de golf (chap. 1, p. 14). Enfin, le secteur situé entre la RD 925 et le Prieuré, qui constitue l'avant-plan du futur programme de logements, est aujourd'hui majoritairement ouvert avec seulement quelques arbres en bordure de la route départementale. Les logements seront donc visibles depuis cette route en l'absence d'aménagement. L'installation, ou le renforcement d'un filtre végétal apparaît donc nécessaire et doit être étudié finement afin qu'il soit efficace.

#### **L'autorité environnementale recommande :**

- **de préciser les caractéristiques du merlon projeté en bordure ouest du site et d'analyser son impact paysager ;**
- **de mettre en cohérence le master plan et la description des aménagements projetés ;**
- **l'installation ou le renforcement d'un filtre végétal en bordure de la RD 925.**

#### **Les transports et déplacements :**

La mobilité interne au projet est traitée de manière valorisante, tant pour les employés que pour les visiteurs ou les marchandises (chap. 1, pp. 41 et s.). Le porteur de projet prévoit en effet de mettre à disposition des vélos à assistance électrique (VAE) pour les employés, des voiturettes électriques et un service de navettes pour les usagers. Un service de groupage/dégroupage en entrée de site, avec utilisation de camionnettes électriques est également prévu pour la logistique du site. Des boucles de promenade (p. 23) sont également prévues au sein du site, qui, si elles ont davantage une vocation de loisirs, pourront permettre aux usagers des déplacements pédestres en sécurité. L'ensemble du site est donc aménagé pour éviter le recours aux véhicules individuels thermiques.

L'étude d'impact décrit en revanche très peu les modalités d'accès au site et ses conséquences (chap. 3, p. 34). Le porteur de projet estime une fréquentation journalière moyenne d'environ 1 500 résidents (hôtel et résidences), 325 employés et 50 usagers locaux, soit près de 1 875 personnes auxquels il faudrait retrancher les chiffres de la fréquentation actuelle (250 véhicules/j.), pour mieux estimer les impacts. Le site n'est desservi que par route. D'après le dossier, cela correspond à une moyenne de 1 500 véhicules par jour, soit un aller-retour pour 750 véhicules à raison de deux personnes par voiture, chiffre qui semble correspondre uniquement aux résidents. En ajoutant les employés (le taux de remplissage des voitures pour les trajets domicile-travail est proche de 1) et les usagers locaux, le nombre de véhicules par jour serait plus important qu'annoncé. Et cela sans compter les poids lourds, dont le nombre n'est pas estimé.

#### **L'autorité environnementale recommande d'estimer avec précision le trafic généré par la mise en œuvre du projet.**

La route RD 951 apparaît comme l'axe de desserte principal du site. Elle supporte un trafic de 4 600 à 5 720 véhicules/j. L'augmentation du trafic imputable à ce projet, estimé sur la base des éléments présentés dans le dossier, serait donc a minima de l'ordre de 35 %. Il aurait été utile que l'étude d'impact décrive les effets de cette augmentation sur la capacité du réseau routier environnant, ce qu'elle ne fait pas. La seule indication sur ce sujet est qu'un « giratoire [...] a été aménagé par le Conseil Départemental, au niveau du carrefour des départementales RD 925 et RD 951 » (chap. 1, p.47) mais le dossier ne démontre pas que cet aménagement permette d'assurer le maintien de la fluidité du trafic. Cependant, le site devrait être fréquenté en période d'activité moindre (week-ends et vacances scolaires) du fait de la saisonnalité de l'activité, et donc lorsque les trafics routiers seront plus faibles.

Un point de vigilance s'impose toutefois concernant le passage de la Loire. Il est en effet possible qu'une part importante des résidents et pratiquants emprunte l'autoroute (A10 ou A71) pour accéder au site. Cela serait de nature à augmenter

significativement le risque de congestion des ponts traversant le fleuve, ce que le dossier n'évoque pas. Pour améliorer l'accès du site autrement qu'en voiture individuelle, le porteur de projet pourrait conduire un plan de mobilité employeur afin de limiter davantage ses impacts en matière de mobilité.

**L'autorité environnementale recommande d'étudier le risque de congestion au niveau du passage de la Loire. Elle recommande également la mise en place d'un plan de mobilité employeur.**

## **V. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet**

### *Adaptation du projet au regard de l'environnement*

La justification du projet est détaillée dans le chapitre 4, dédié aux raisons pour lesquelles le projet a été retenu et aux solutions de substitution examinées. La première partie du chapitre, traitant des raisons économiques d'un projet de cette envergure, n'est pas conforme à ce qui est attendu au titre de l'article R. 122-5 du code de l'environnement (contenu de l'étude d'impact).

La deuxième partie rappelle judicieusement les options historiques envisagées et les motifs pour lesquels elles n'ont finalement pas été retenues, notamment en termes de consommation d'espaces. Les avantages et inconvénients de chaque option en matière environnementale et sanitaire auraient en revanche dû être examinés. De même, l'autorité environnementale constate que la justification du projet n'est pas étayée, en tenant compte des critères environnementaux et sanitaires qui ont conduit aux choix proposés, par rapport à l'option de ne pas aménager le site. L'autorité environnementale rappelle qu'elle avait recommandé « *pour les projets de complexes touristiques et golfiques des Bordes [...], que les porteurs s'engagent à les réexaminer afin d'y réduire l'artificialisation des terres et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles* »<sup>7</sup>.

Si le dossier propose une analyse de l'évolution probable du site en l'absence de mise en œuvre du projet (chap. 1, p. 50), il n'est question que de l'état des infrastructures déjà réalisées et de la rentabilité des golfs existants.

**L'autorité environnementale recommande de compléter les éléments relatifs à l'aménagement du site par une comparaison des options et de leurs incidences sur l'environnement.**

### *Suivi des mesures ERC*

Le dossier comporte les modalités de suivi des mesures ERC, conformément à la réglementation. Cependant, il n'est pas fait état des objectifs de ces suivis et, en cas d'écart, des mesures correctrices envisagées. La durée de ces suivis et leur fréquence ne sont également pas renseignées.

L'autorité environnementale recommande une estimation des dépenses correspondantes aux mesures de suivis. Elle recommande également de renseigner

---

<sup>7</sup> Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Chambord du 6 novembre 2019.

la durée de ces suivis et leur fréquence.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en indiquant les objectifs, la durée et la fréquence des suivis des mesures ERC.**

### Énergie et effet de serre

Le dossier cite une étude de faisabilité réalisée par Véolia dans les domaines de l'eau, de l'énergie, des déchets et de la logistique, qui semble dater de 2009, mais qui n'est pas fournie en annexe. De même, l'étude d'impact cite plusieurs énergies renouvelables envisagées sur le complexe golfique (biomasse, solaire, géothermie), mais aucune synthèse de faisabilité sur le potentiel de développement pour ces énergies n'est présentée. La réglementation dispose que « *toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone [...] »<sup>8</sup> et celle-ci devra ainsi a minima être présentée dans les évaluations environnementales qui concerneront les phases ultérieures du projet.*

Concernant la lutte contre le réchauffement climatique, et au regard des surfaces concernées (580 ha) et déboisées (plus de 66 ha), une analyse concernant les gaz à effet de serre aurait dû être réalisée, notamment en matière de stockage de carbone par les forêts et les sols. Il aurait été judicieux que le dossier quantifie le stockage de carbone sur l'ensemble du périmètre du projet.

**L'autorité environnementale recommande de quantifier le stockage de carbone sur l'ensemble du périmètre du projet. Elle recommande également d'évaluer l'impact du projet sur les puits de carbone.**

## **VI. Résumé(s) non technique(s)**

Conformément à la réglementation, le dossier comporte un résumé non technique (RNT), situé à bon escient en début d'étude d'impact afin de faciliter son identification par le lecteur.

Le document, d'une qualité inégale, comporte seulement quatre illustrations tirées de l'étude d'impact (visuels des prototypes de résidences envisagés, « master plan », plan de phasage, plan de zonage du plan d'occupation du sol de la commune). Le repérage des différents travaux sur les « îlots » en fonction des phases est impossible car si les phases sont clairement indiquées, les îlots ne sont pas mentionnés sur les illustrations. Le RNT mériterait en outre d'être enrichi par des cartographies des boisements, landes et prairies impactés pour une meilleure compréhension de l'incidence du projet sur le milieu.

Le résumé non technique souffre des mêmes limites que l'étude d'impact.

**L'autorité environnementale recommande d'enrichir le résumé non technique en illustrations permettant une meilleure présentation des incidences du projet sur l'environnement.**

---

8 Article L.300-1 du code de l'urbanisme

## **VII. Conclusion**

L'étude d'impact porte sur le projet de développement du golf des Bordes. Une première étude d'impact a été déposée en 2012.

La réalisation du dossier de demande de défrichement visait à permettre l'actualisation des inventaires faune-flore et des milieux naturels de l'étude d'impact initiale et ainsi assurer une mise à jour des connaissances des impacts du projet. Or, le dossier laisse dans les faits un certain nombre de questions en suspens, tant dans l'état initial et la qualité de son diagnostic que pour l'étude d'impact et la définition précise des mesures, sur lesquelles il est attendu un engagement ferme du porteur de projet. Il est donc souhaitable que le dossier soit repris pour lever ces interrogations.

**L'autorité environnementale recommande principalement :**

- **de définir dans l'évaluation environnementale les aménagements des phases ultérieures du projet ;**
- **de s'appuyer sur une meilleure détermination des habitats naturels occupant l'emprise du projet ;**
- **de présenter une description du paysage, des caractéristiques du site du projet et des impacts de ce dernier sur le paysage ;**
- **de décrire avec précision les modalités d'accès au site et leurs conséquences.**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.