

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine relatif au
projet de création d'un golf et d'un hôtel restaurant dans le
domaine de Grenade de la commune de Saint-Selve (33)**

n°MRAe 2024APNA15

dossier P-2023-15076

Localisation du projet : Commune de Saint-Selve (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Société DDG Bordeaux
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de la Gironde
En date du : 28 novembre 2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Défrichement
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du Code de l'environnement).

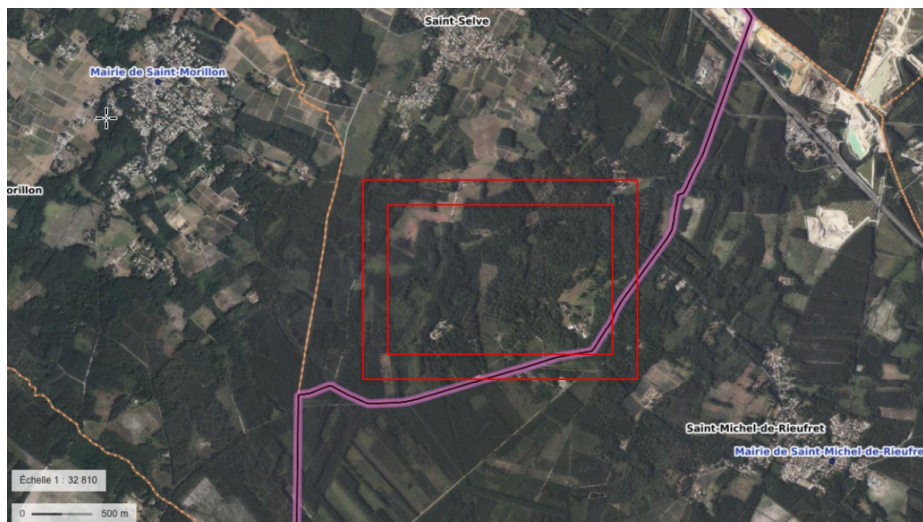
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 26 janvier 2024 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Patrice GUYOT.

Le délégué cité 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.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de réalisation d'un golf de 18 trous et d'un hôtel restaurant au sein du domaine de Grenade dans la commune de Saint-Selve, à environ 20 km au sud-est de l'agglomération bordelaise.

Le domaine de Grenade s'étend sur 153 ha (146 ha dans la commune de Saint-Selve et 7 ha dans la commune de Saint-Michel de Rieufret). Il a été créé en 1859 avec la construction d'un château et la réalisation du parc par les frères Bûhler entre 1860 et 1889. Il accueille des peuplements boisés mixtes comprenant des résineux, des chênes pédonculés vivants ou sénescents ainsi que des Charmes et des Platanes.



Carte de localisation du site au Sud de la commune de Saint Selve – Étude d'impact page 10

Le projet se développe sur une surface de plus de 25 ha et comprend :

- un parcours de 18 trous au sein du parc historique,
- un club house dans les anciennes dépendances du château,
- la réalisation d'un hôtel et de deux restaurants sur l'emplacement d'anciens bâtiments,
- la réalisation de places de stationnement pour l'hôtel-restaurant et pour la pratique du golf,
- la création d'un réservoir d'eau et la création de pistes.

Le site d'implantation du projet est caractérisé par :

- des sites d'habitats naturels, dont des landes humides et des boisements favorables à l'accueil d'espèces protégées de la faune et de la flore,
- des arbres isolés remarquables,
- une grande richesse paysagère et patrimoniale liée à l'histoire du domaine de Grenade,
- une situation au droit d'une nappe de l'aquifère de l'oligocène à préserver.

Procédures relatives au projet

Le projet a été soumis à évaluation environnementale dans le cadre de sa demande de permis d'aménager, et a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 14 février 2023¹.

Le présent avis de la MRAe est sollicité dans le cadre du dossier déposé au titre de la demande d'autorisation de défrichement, qui porte sur une surface de 26 ha et fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique en application de la rubrique n°47 a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Le dossier présenté à la MRAe comprend une étude d'impact datée d'octobre 2023, présentée comme une actualisation de l'étude d'impact qui accompagnait en 2022 la demande de permis d'aménager, et le résumé non technique tel que présenté en 2022, sans actualisation.

La MRAe avait considéré que le précédent dossier méritait d'être amélioré tant sur la forme que sur le fond, dans la mesure où les éléments d'information, souvent éparpillés, rendaient la compréhension du projet global difficile. La qualité du nouveau dossier présenté reste insuffisante, d'autant plus en l'absence d'actualisation du résumé non technique.

La MRAe recommande fortement au pétitionnaire d'actualiser et de clarifier la constitution du dossier qui sera mis à la disposition du public afin d'améliorer la compréhension du projet et la cohérence des informations apportées dans ses différentes parties.

1 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-nouvelle-a1197.html>

Le présent avis porte sur les évolutions apportées au dossier présenté en 2022 et les modifications apportées au niveau de prise en compte de l'environnement par le projet dans sa version actualisée, sachant que les observations et les recommandations émises par la MRAe dans son avis du 14 février 2023 persistent sur les principaux enjeux environnementaux du projet :

- la préservation des milieux naturels, et notamment les zones humides,
- la préservation de la biodiversité et des espèces protégées²,
- la préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau,
- la prise en compte du risque incendie au regard de la situation du projet en milieu forestier.

II – Rappel des principales observations de l'avis de la MRAe du 14 février 2023

La MRAe recommandait de reprendre l'étude d'impact dans le cadre de la demande des différentes autorisations requises avant l'enquête publique :

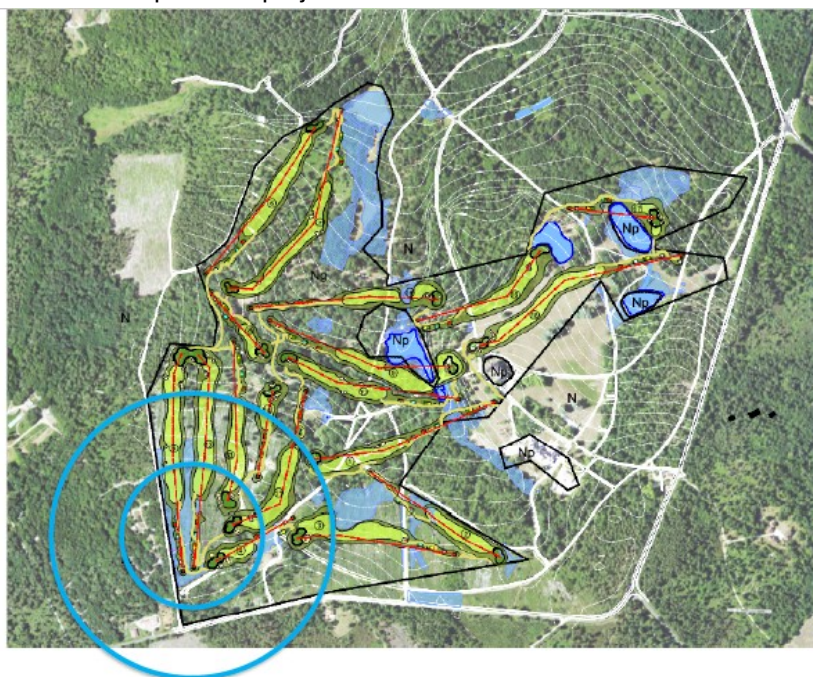
En matière d'**analyse de l'état initial de l'environnement**, il avait été relevé que le site abrite de très forts enjeux pour la faune et la flore. Il convenait de compléter les diagnostics relatifs aux zones humides et aux enjeux de faune et de flore (données bibliographiques incomplètes, cartographies insuffisantes).

En matière d'**analyse des incidences et de la présentation des mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC)**, il était relevé l'importance de préserver la ressource en eau et de poursuivre la démarche d'évitement, de réduction et à défaut de compensation des impacts, en application de l'article L411-1 du Code de l'environnement.

Concernant le milieu naturel, la MRAe avait noté que le projet entraînait la destruction d'environ 24 ha d'habitats naturels, essentiellement forestiers. **Des compléments étaient attendus sur les mesures de compensation, tant en matière de reboisements compensateurs qu'en matière de compensation à la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats.**

III – Contenu de l'actualisation du dossier de 2022

Le dossier précise que des études **complémentaires** ont été réalisées, portant sur la pose de piézomètres pour caractériser les zones humides relevant du critère pédologique, sur le suivi des fluctuations de la nappe superficielle. Une mission d'optimisation des parcours de golf a également été conduite pour en réduire les surfaces et limiter les impacts du projet sur l'eau.



Cartographie des adaptations des parcours 5 et 12 pour tenir compte de la présence de zones humides déterminées après la mise en place de piézomètres (extrait de l'étude d'impact page 183)

Les principales **évolutions** du projet portent sur :

- **les zones humides** : l'étude d'impact précise page 184 que les sondages pédologiques réalisés recoupent les zones humides initialement définies à partir du critère floristique ; qu'ainsi les compléments d'investigations réalisés n'ont pas eu pour effet de modifier la surface de zones humides susceptibles d'être impactées par le projet, telles qu'initialement identifiées dans le dossier de 2022.

² Pour en savoir plus sur les sites, milieux et espèces : <https://inpn.mnhn.fr/>

Selon le dossier présenté, les zones humides du site sont évitées, hormis des impacts résiduels après mise en œuvre de mesures d'adaptation des trous 5 et 12 sur une surface d'environ 90 m² (cartographie page 183 de l'étude d'impact).

- le milieu naturel

Le site présente des enjeux très significatifs en termes de biodiversité (flore patrimoniale telle que le Linéaire de péliissier, la lande à Molinie bleu favorable au Fadet-des-Laîches, l'ajonc d'Europe favorable à la Fauvette Pitchou, des prairies favorables au Pipit farlouse. Des bâtiments laissés à l'abandon sont des refuges pour les chauves-souris.

Le dossier n'apporte pas les compléments de diagnostics attendus sur les enjeux de faune et de flore. Il mentionne des compléments d'inventaires faune flore et spécifiques aux chauves-souris, comprenant des visites des différents bâtiments recensés dans l'aire d'étude, à une période toutefois peu propice aux observations (juillet/août 2022). La qualification des habitats d'espèces, et par la suite la qualification des impacts, reste toujours incomplète et les mesures ERC insuffisamment décrites.

Le porteur de projet affirme page 319 de l'étude d'impact avoir évité tous les sites de flore et faune patrimoniale ainsi que tous les arbres remarquables historiques et les arbres âgés susceptibles d'héberger une faune remarquable (cartographie page 321).

Il s'engage à préserver le maximum d'arbres présents de plus de 50 cm, à planter de nouvelles lisières végétales, à réaliser une expertise préalable systématique avant toute coupe afin d'évaluer leur potentialité comme gîtes à chauve souris.

Le dossier affirme, sans justifications suffisantes, que la réalisation du projet ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle, ne justifiant pas ainsi de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

Compte tenu des enjeux identifiés pour le milieu naturel (enjeux botaniques du site particulièrement importants, présence de nombreuses espèces animales protégées), la MRAe recommande de poursuivre le travail d'identification des espèces protégées. Elle considère que l'affirmation, dans le dossier, selon laquelle une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats n'est pas nécessaire, reste à démontrer.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet porte sur la construction d'un golf de 18 trous et d'un hôtel-restaurant sur le territoire de la commune de Saint-Selve dans le département de la Gironde. Il s'inscrit dans l'enceinte d'un site historique patrimonial.

Le projet présente des enjeux forts en matière de biodiversité, avec la présence de zones humides, d'une faune et d'une flore remarquables, avec des enjeux de préservation de la ressource en eau et du cadre de vie. Il a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale au stade de la demande de permis d'aménager. Il est à nouveau présenté à la MRAe, environ un an plus tard, au stade de la demande de défrichement.

L'étude d'impact présentée a peu évolué par rapport à sa version précédente. Les compléments apportés sur les sujets de zones humides, de faune et de flore remarquables, n'apportent pas de manière suffisante les améliorations qui étaient attendues en matière d'identification des enjeux et de prise en compte des incidences du projet sur le milieu naturel.

La lecture du dossier reste difficile, avec une qualité de présentation qui mériterait d'être améliorée. En l'absence d'amélioration des autres items, les précédentes recommandations de la MRAe dans son avis du 14 février 2023 persistent également.

L'affirmation, par le dossier, selon laquelle une dérogation à la destruction d'espèces protégées n'est pas nécessaire reste à démontrer.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans une mise à jour du dossier et de son résumé non technique.

À Bordeaux, le 26 janvier 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

Signé

Patrice Guyot