

**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 2023APNA14

dossier P-2022-13220

**Localisation du projet :** Commune de Saint-Selve  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** Société DDG Bordeaux  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Préfet de la Gironde  
**En date du :** 21 février 2022  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Permis d'aménager  
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).*

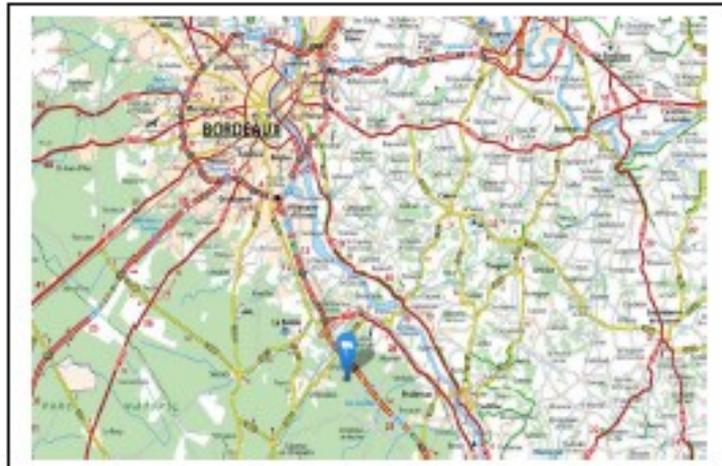
*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 14 février 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Annick BONNEVILLE.*

*Le délégataire 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.



*Localisation du projet (extrait des annexes de l'étude d'impact page 1)*

Le projet se développe sur une surface d'environ 22 ha. Il prévoit :

- un parcours de 18 trous au sein du parc historique,
- un club house dans les anciennes dépendances du château,
- la réalisation d'un hôtel 5 étoiles et de deux restaurants sur l'emplacement d'anciens bâtiments,
- la réalisation de 87 places de stationnement pour l'hôtel restaurant<sup>1</sup> et de 60 places pour la pratique du golf, dont la surface cumulée n'est pas précisée,
- la création d'un réservoir d'eau de 5500 m<sup>2</sup> et la création de pistes sur environ 4000 ml.

Il est noté page 269 le principe du lancement d'une étude de faisabilité pour la création de micro-éoliennes, d'un méthaniseur et la production d'hydrogène, sans autres précisions.

### Procédures relatives au projet

Le présent avis de la MRAe est sollicité dans le cadre du dossier déposé au titre du permis d'aménager. Le projet fait l'objet d'une étude d'impact au titre de la rubrique 39 (opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha). Le parcours de golf concerne 21,7 ha sur les 56 ha de la zone de projet. Le projet relève également d'une autorisation de défrichement (surface de défrichement estimée à 172 523 m<sup>2</sup>, page 222).

Le site d'implantation du projet est caractérisé par :

- des sites d'habitats naturels, dont des zones humides, abritant potentiellement des espèces faune et flore protégées,
- des arbres remarquables, faisant l'objet d'un recensement et qu'il convient de préserver,
- une grande richesse paysagère et patrimoniale liée à son l'histoire du domaine de Grenade,
- sa situation au droit d'une nappe de l'aquifère de l'oligocène à préserver.

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux relevé par la MRAe :

- la préservation des milieux naturels, et notamment les zones humides,
- 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 – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le dossier transmis à la MRAe contient une étude d'impact d'août 2022, un résumé non technique et des annexes portant sur le diagnostic des zones humides.

<sup>1</sup> Parkings hôtel ( 79 places avant travaux ) - 87 places après travaux à savoir 79 places réhabilitées , 4 places PMR coté hôtel , 1 place arrêt minute et 3 places de bus. Surfaces actuelles des bâtiments et des parkings de l'hôtel 2464 m<sup>2</sup> et surface projet 2449 m<sup>2</sup>

La Mrae considère que la qualité des documents transmis mériterait d'être améliorée tant sur la forme que sur le fond. Les éléments d'information, souvent éparpillés, rendent la compréhension du projet global difficile.

**La Mrae recommande de reprendre l'étude d'impact dans le cadre de la demande des différentes autorisations requises (à minima autorisation de défrichement) et avant l'enquête publique.**

#### Sur la thématique milieu physique

Le projet se situe dans le bassin versant de la *Garonne du Confluent du Rouille de Bourrut au confluent de l'Artolie*. Le domaine comprend plusieurs plans d'eau et des fossés qui maillent le site.

Selon le dossier page 22, aucun des réseaux ou des écoulements du domaine de Grenade n'est directement rejeté dans le Gat Mort ou l'un de ses affluents.

L'étude d'impact intègre plusieurs mesures pour réduire les risques de pollution du milieu récepteur notamment en phase chantier. Il est indiqué que le pétitionnaire s'engage dans une démarche zéro produits phytosanitaires en adoptant des choix techniques (parti d'aménagement, espèces végétales) réduisant au minimum le recours aux produits pharmaceutiques en attendant l'interdiction totale en 2025 (page 314).

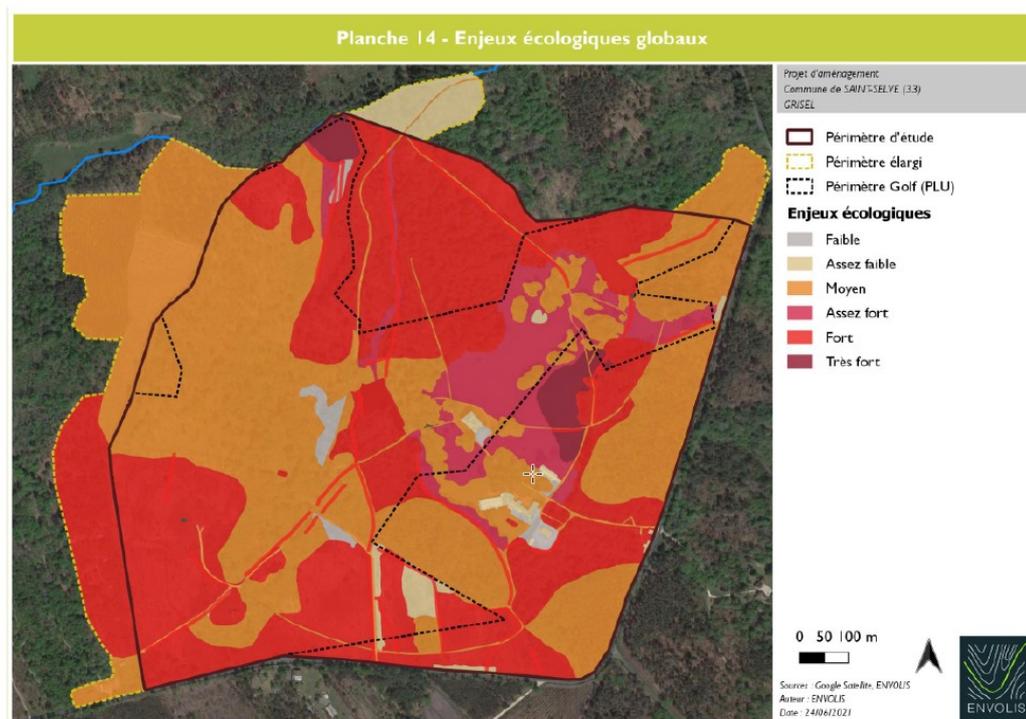
Concernant la consommation d'eau pour l'arrosage, l'étude d'impact précise page 271 que l'irrigation du golf ne nécessite pas de prélèvements directs dans la nappe par forage ou en utilisant les puits existants, mais utilise les eaux des plans d'eau d'existants<sup>2</sup> ou à créer. L'utilisation de techniques informatisées de gestion de l'arrosage permettra, selon le dossier, des contrôles précis des niveaux d'arrosage selon les données météorologiques.

Le porteur de projet prévoit page 314 plusieurs mesures visant à préserver la ressource en eau : choix de cultivars de gazon résistants au manque d'eau (bermuda grass, kikuyu), choix d'espèces de graminées moins exigeantes en eau, mise en place de pratiques et systèmes d'irrigation raisonné moins consommateurs d'eau.

En situation de déficit important de la ressource en eau, il est précisé que seuls les greens seront arrosés, soit sur moins de un hectare de surface.

Sur la thématique milieu naturel<sup>3</sup>, le site comprend de nombreux secteurs sensibles (chênaie sur fourrés à Rhododendrons, landes à Molinie sur plantation de chêne rouge, prairie humide, plans d'eau ruisselets...).

Le site est favorable à l'accueil d'espèces animales et végétales variées dont des espèces protégées : chiroptères, amphibiens, odonates et papillons (dont le Fadet des laïches).



Cartographie des enjeux pour le milieu naturel (extrait de l'étude d'impact page 150)

2 Le dossier précise page 229 que l'alimentation en eau du golf » s'appuie exclusivement sur les eaux issues des ruissellements du système hydraulique interne du domaine de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, captées par les fossés et les plans d'eau existants ( entre 113000 et 178 000 m<sup>3</sup>).

3 Pour en savoir plus, voir le site internet du Muséum d'histoire Naturelle : <https://inpn.mnhn.fr>

L'étude d'impact comprend une cartographie représentative des milieux naturels présentant des enjeux écologiques moyen à très forts. S'agissant des zones humides, un diagnostic a mis en évidence la présence de 7,49 ha de zones humides définies selon le critère végétation. Selon le dossier, les sondages pédologiques également réalisés « recoupent intégralement les zones floristiques ». L'étude d'impact indique toutefois page 179 qu'il serait intéressant de compléter la nouvelle analyse pédologique par une analyse plus fine des conditions hydro-géomorphologiques, notamment dans la partie sud-ouest occupée par une mosaïque de landes mésophiles à humides.

Le pétitionnaire indique avoir conçu le projet de manière à limiter les impacts sur le milieu naturel par l'évitement des zones humides et des secteurs de flore et de faune patrimoniales, par la préservation des arbres remarquables et la programmation des opérations de défrichage en dehors de la période de nidation de l'avifaune.

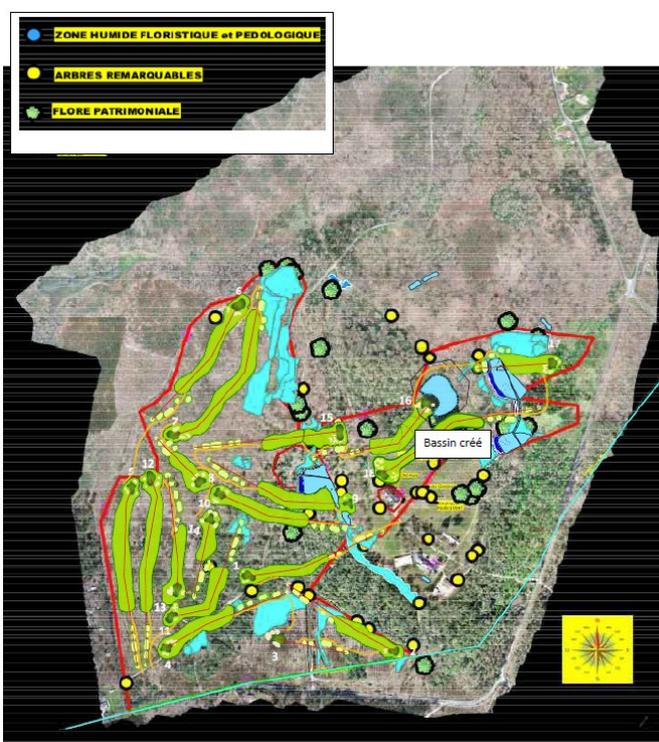
Le projet entraîne toutefois la destruction d'environ 24 ha d'habitats naturels, essentiellement forestiers. Des compensations liées au défrichage sont annoncées dans leur principe dans l'étude d'impact page 325. Les mesures correspondantes sont renvoyées à la pièce numéro 2 du dossier de demande d'autorisation de défrichage qui précise que le projet nécessite des mesures de reboisement compensatoire à hauteur de 17,8 ha. **Ce point mérite d'être repris et développé dans l'étude d'impact.**

Concernant les constructions, l'absence de diagnostic précis des espèces susceptibles de giter dans les bâtiments (chauves-souris notamment) et l'absence de description des travaux prévus ne permettent pas de préciser les impacts sur les espèces protégées. Ces travaux et leurs effets sur les espèces protégées devraient être intégrés à l'étude d'impact, ce qui n'est pas le cas dans le dossier présenté.

**La MRAe relève que le site abrite de très forts enjeux pour la faune et la flore. Elle recommande de compléter le diagnostic sur les zones humides<sup>4</sup>, le diagnostic écologique faune et flore (données bibliographiques incomplètes, cartographies insuffisantes) ainsi que l'analyse des impacts sur les chiroptères.**

En l'état des éléments du dossier présenté, le projet même après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction proposées, est susceptible d'entraîner la destruction, la dégradation et l'altération d'habitats d'espèces protégées, voire la destruction et la perturbation de spécimens de ces espèces.

**La MRAe recommande au porteur de projet de poursuivre la démarche ERC d'évitement, de réduction et à défaut de compensation des impacts, et en application de l'article L411-1 du Code de l'environnement de vérifier si le projet est susceptible de relever d'une demande de dérogation au régime de protection stricte des espèces.**



*Cartographie superposant parcours et enjeux patrimoniaux (extrait de l'étude d'impact page 316)*

<sup>4</sup> Le porteur de projet doit confirmer la caractérisation des zones humides en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement, d'ores-et-déjà en application (critère pédologique ou floristique).

Sur la thématique du Paysage, le projet s'inscrit au sein du domaine de grenade, particulièrement boisé. Il comprend un château, des écuries, un réseau d'allées disposées en étoile par rapport au château.

L'étude d'impact indique que le parc abrite la plus grande forêt de rhododendrons d'Europe sur environ 40 ha, et a obtenu le label jardin remarquable en 2007. Aujourd'hui, faute d'entretien, il est considéré comme très dégradé.

Le projet intègre une analyse des impacts du projet sur le patrimoine et le paysage. La MRAe relève la volonté du pétitionnaire de recréer l'armature paysagiste historique du site et de privilégier l'utilisation de clairières morcelées pour conserver les meilleurs sujets des arbres.

Sur la thématique de la gestion du risque incendie, la commune est classée en aléa moyen risques feu de forêt. Selon le dossier, le golf a été conçu pour contribuer à la lutte contre les incendies par les milieux maintenus ouverts (fairways, cheminements, circulations, accès aux plans d'eau).

La MRAe recommande de prendre en compte le risque incendie en milieu forestier en respectant strictement les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

### **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 constitue un projet touristique 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 eaux et du cadre de vie. Des compléments sont attendus sur le diagnostic des zones humides, l'identification des espèces et des habitats naturels et sur l'analyse des impacts sur les chiroptères.

Le projet présente des incidences résiduelles potentielles sur le milieu naturel. Le dossier, qui mérite d'être présenté de manière plus didactique, apporte la démonstration d'une recherche d'évitement et de réduction des impacts, et d'une mesure de compensation sous forme d'un reboisement qu'il convient de confirmer et de préciser.

La Mrae recommande ainsi de compléter l'analyse de l'état initial et de poursuivre la démarche ERC pour les aménagements du parcours de golf et l'aménagement des bâtiments du futur hôtel restaurant. Il sera nécessaire de vérifier si une demande de dérogation au régime de protection stricte des espèces est à déposer.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 14 février 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Annick Bonneville