



PREFET DE LA REGION AUVERGNE

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**Aménagement touristique – Golf Château de Montcombroux (03)**

La société Montcombroux Golf Sarl a déposé un dossier relatif à un projet d'aménagement touristique sur la commune de Montcombroux comprenant un golf, des hébergements (villas et hôtel) ainsi que des équipements connexes (club house, centre équestre, piscine, etc.).

Le dossier déposé tient lieu d'étude d'impact au titre de la loi sur la protection de la nature (article R.122-8 II. 19° du code de l'environnement) et d'étude d'incidence au titre de la loi sur l'eau (article R.214-1 du même code) et servira de ce fait à l'instruction des 2 demandes d'autorisation. Le projet est également soumis à enquête publique (article R.123-1 du CE).

Ce projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

L'article R.122-1-1 du code de l'environnement dispose que l'autorité administrative compétente en matière d'environnement pour ce projet est le préfet de région. En application de l'article R.122-13 I. du même code, celui-ci doit donner son avis sur le dossier complet dans les deux mois suivant sa réception. L'accusé de réception du dossier par l'autorité environnementale (AE) a été émis le 15 décembre 2010.

En application de l'article R.122-13 du code de l'environnement, l'avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il a été préparé par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne.

Le présent avis, transmis au pétitionnaire, doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

## RESUME DE L'AVIS

Ce résumé rassemble les principaux jugements portés par l'autorité environnementale dans son avis. Il est indissociable du reste de l'avis et ne peut pas s'y substituer.

- Qualité de l'état initial et de l'identification des principaux enjeux environnementaux du site

Les principaux enjeux environnementaux du site ont été identifiés. Toutefois, le document de synthèse ne les restitue pas de manière complète. Les différents éléments sont présents dans les autres documents (étude d'impact écologique, étude hydrologique...) mais leurs conclusions importantes ne sont pas correctement reprises.

Les enjeux liés à la ressource en eau, à l'artificialisation des sols et au paysage sont identifiés mais pas suffisamment détaillés.

- Qualité de l'analyse des impacts et de la définition des mesures permettant d'y remédier

Concernant l'analyse des impacts, plusieurs points sont mal évalués ou sont à préciser pour permettre de juger de l'acceptabilité des impacts au regard des enjeux environnementaux identifiés.

En ce qui concerne les mesures pour remédier aux impacts, la logique consistant à rechercher d'abord des mesures pour les éviter, puis pour les réduire et en dernier lieu pour les compenser apparaît clairement. Elle se traduit principalement par des versions successives du projet pour éviter la destruction de certaines zones écologiquement sensibles.

En revanche, pour plusieurs enjeux importants, les mesures de réduction et de compensation sont absentes ou ne sont pas suffisamment précises et ne présentent pas les modalités concrètes de réalisation.

De plus, plusieurs mesures sont seulement envisagées sans engagement du maître d'ouvrage à les mettre effectivement en œuvre.

- Prise en compte de l'environnement par le projet

Depuis sa version initiale en 2006, le projet a amélioré sa prise en compte des enjeux eau et biodiversité sur son site d'implantation. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation concernant l'enjeu biodiversité paraissent globalement proportionnées mais manquent de précision et ne font pas toutes l'objet d'un engagement du maître d'ouvrage pour leur réalisation.

## 1. Présentation du projet

Le projet s'étend sur un site d'une superficie d'environ 304 ha, localisé à environ 4 km du bourg de Montcombroux les Mines.

Le programme de l'opération comprend :

- Un golf : parcours de 27 trous (3 boucles de 9 trous) et ses aires d'entraînement associées ;
- Un parking de 200 places ;
- Des constructions en zone NA du POS communal : 3 hameaux de 275 villas et 136 appartements (surface hors d'œuvre nette SHON totale : 41 167m<sup>2</sup>) ;
- Des constructions en zone Nap : un hôtel de 96 chambres (SHON : 4500 m<sup>2</sup>) et un parking de 24 places ;
- Des réhabilitations en zone Nap : restaurant, clubhouse, bureaux, 7 appartements et 4 villas, piscine couverte (SHON : 3600 m<sup>2</sup>) ;
- Un centre équestre (bâtiment de 400 m<sup>2</sup>)

Il est à noter que l'aménageur prévoit de faire par la suite une demande de révision du POS afin de mettre en constructibilité 2 secteurs attenants à 2 des 3 hameaux (SHON : 8414 m<sup>2</sup>).

Le dossier d'étude d'impact ne comporte pas de plan d'ensemble du projet (en sus du plan très schématique p.56), pourtant nécessaire pour comprendre celui-ci. A titre d'exemple, il serait important de pouvoir déterminer quels sont les bâtiments qui seront réhabilités.

De plus, il aurait été utile de disposer d'informations sur le fonctionnement du projet et sur l'articulation entre ses différentes composantes, et notamment :

- La fréquentation prévisible du golf ;
- Le mode d'occupation prévisionnel des hébergements (villas et hôtel, représentant un total de 1800 lits) : joueurs uniquement ou résidents permanents ;
- L'articulation avec les services présents à Montcombroux (427 habitants) et dans les communes à proximité (école, commerces, etc.).

Quelques éléments trop succincts figurent p.45 (fonctionnement comme une résidence de tourisme) et p.49 (services disponibles aux environs) mais ne suffisent pas à appréhender le projet.

## 2. Qualité du dossier

Le dossier comprend bien formellement toutes les parties de l'étude d'impact exigées par l'article R.122-3 du code de l'environnement.

### 2.1. Résumé non technique

Ce résumé ne permet de prendre connaissance du projet et de ses impacts que de manière très succincte. Il ne comporte ni plan de localisation ni plan d'ensemble du site. Les forts enjeux de la zone du projet en matière de biodiversité y sont en revanche correctement soulignés.

### 2.2. Analyse de l'état initial de l'environnement et principaux enjeux environnementaux du site

Les principaux enjeux de la zone d'étude et du projet sont : la ressource en eau en quantité et en qualité, l'aménagement du territoire (consommation d'espaces agricoles et naturels, insertion du projet dans les équipements collectifs de la commune), la biodiversité, les paysages, la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## – Biodiversité

Le document de synthèse n'illustre pas de manière claire la forte valeur écologique du site en ne précisant pas toutes les espèces remarquables aussi bien au titre de la flore que de la faune. Il faut relire les annexes pour en avoir un inventaire exhaustif. Les inventaires sont de qualité mais les conclusions ne sont pas reprises dans le document de synthèse. Ainsi, l'étude d'impact écologique, document annexe, présente une détermination de la valeur floristique des différents types de milieux à partir de la présence notamment de l'espèce rare (Potamot de Berchtold, dans l'étang à l'est du château) ainsi que des espèces peu communes (19, réparties sur l'ensemble du site, mais principalement à l'est : voir carte n°2).

Les types de milieux présentant le plus d'enjeux sont :

- La végétation aquatique et hygrophile des mares (notamment l'étang à l'est du château abritant l'espèce rare) ;
- La végétation hygrophile des suintements.

Les enjeux sont moyens pour les milieux suivants :

- Les mégaphorbiaies ;
- Les aulnaies ;
- Les pelouses sableuses acidiphiles ;
- Les prairies extensives ;
- Une partie de la chênaie-charmaie acidophile à acidiphile ;
- Très localement, les grandes cultures.

Au niveau faunistique, sur les 67 espèces d'oiseaux répertoriées, 8 sont peu fréquentes en Auvergne, dont l'aigle botté, rare dans la région. Plusieurs espèces protégées ont été observées dont des chiroptères, des amphibiens, des reptiles, des coléoptères... Le site présente des gîtes de reproduction, d'hibernation, des zones de chasse pour les chiroptères

Un plan d'ensemble présente les sensibilités environnementales et archéologiques en déterminant les zones à valeur écologique très forte, forte et moyenne. Les cartes de localisation des espèces animales et végétales remarquables sont présentées dans le document « Étude d'impact écologique - état initial ». Elles auraient dû être reprises dans le document de synthèse. Il conviendra de préciser la légende en indiquant les espèces protégées. Une présentation des corridors biologiques présents sur le site est aussi nécessaire afin de mettre en évidence l'impact du projet sur ceux-ci.

## – Eau

Le dossier présente dans l'étude hydrogéologique les différentes ressources (sources, puits...). Toutefois, il convient d'indiquer que le bassin versant de la Besbre qui contient le sous bassin versant du Roudon, est déficitaire en terme de prélèvements d'eau comme l'indique l'étude en cours qui définit les volumes prélevables pour le département de l'Allier.

Le dossier de synthèse devrait développer les aspects liés à la disponibilité en eau potable (il est indiqué p.49 « des renforcements et modifications du réseau seront nécessaires pour le projet » et à la gestion de l'assainissement des eaux usées (le dossier indique p49 « réseau d'assainissement (pas de station d'épuration) »).

## – Paysage

L'analyse est trop succincte et trop peu illustrée (pas de prises de vues localisées, de plans schématiques des structures paysagères, de plan de situation des arbres exceptionnels, etc.). L'absence de plan rend également difficile la localisation du bâti (Château, maisons du bourg et chapelle, fermes de la Côte et des Chauvets, etc.). A titre d'exemple, il est indiqué (p.36) : « Il en est ainsi [vues vers les lointains nombreuses et spectaculaires] depuis chacune des 3

implantations prévues pour les hameaux de villas ». Cette affirmation n'étant pas illustrée, elle ne permet aucunement de prendre connaissance du contexte paysager dans lequel s'inscrit le projet.

- Artificialisation des sols.

Le document de synthèse indique p 26, « 75% de la surface du site est constitué par une zone agricole composée essentiellement de prairies, de friches post-culturelles, de cultures (30 ha, soit 10% de la superficie du domaine), 20% par des zones boisées, tandis que les zones d'habitation représentent 5% de sa superficie ». Ce point aurait mérité d'être détaillé en terme de valeur agronomique des terrains afin d'étudier l'impact du projet sur la consommation des espaces agricoles et naturels.

Conclusion sur l'analyse de l'état initial de l'environnement :

- Les principaux enjeux environnementaux du site ont été identifiés. Toutefois, le document de synthèse ne les restitue pas de manière complète. Les différents éléments sont présents dans les autres documents (étude d'impact écologique, étude hydrologique...) mais leurs conclusions importantes ne sont pas correctement reprises.
- Les enjeux liés à la ressource en eau, à l'artificialisation des sols et au paysage sont identifiés mais pas suffisamment détaillés.

### 2.3. Analyse des impacts

Le dossier présente les impacts du projet sur la morphologie et les caractéristiques du sol, l'archéologie, sur la flore, la faune et les milieux naturels l'eau et les milieux aquatiques, le patrimoine architectural et le paysage, les pollutions, services et équipements, la production de gaz à effet de serre.

- Biodiversité

De manière générale, une cartographie détaillée regroupant les impacts et les zones à enjeu au niveau de la faune et de la flore, avec des zooms sur les endroits sensibles aurait facilité la lisibilité et l'appréhension des impacts du projet sur ces thématiques.

Milieux forestiers et haies :

Les défrichements concernent 14,7 ha (plantations de peupliers, douglas et feuillus) et 800 mètres de haies. Ces milieux présentent un intérêt moyen à assez fort, voire fort pour les lisières de boisements et les haies (voir carte n°4 du dossier Etat d'impact écologique-état initial: valeur écologique globale). Le niveau de détail de la carte n°2 (localisation des défrichements) permet difficilement d'évaluer précisément l'impact de ces défrichements. De plus, il est indiqué (p.70) que la « majorité » des boisements naturels, haies et arbres isolés sera maintenue. Une superposition des impacts avec la carte des unités de végétation et des valeurs écologiques aurait permis de mieux étayer cette analyse.

Milieux humides :

Le dossier de synthèse de l'étude d'impact met bien en évidence les impacts sur les zones humides et les milieux associés (voir p.68) : par exemple, destruction de la végétation hygrophile des suintements, de trois des onze points d'eau, de l'aulnaie marécageuse, d'une partie de l'aulnaie frênaie, des prairies pâturées...). Il convient de préciser, en particulier, la localisation des points d'eau détruits et leurs sensibilités, la partie de l'aulnaie frênaie détruite et d'indiquer le

devenir des mégaphorbiaies situées près de « La Côte » sur l'emprise des villas.

Faune :

Les zones de nidification et de chasse sont localisées de manière très succincte. L'analyse précise des impacts prévisibles se révèle donc difficile. Il est indiqué (p.75) que la destruction des nichées et la perturbation de la période de reproduction seront évitées sans préciser les périodes envisagées pour réaliser les travaux.

L'impact prévisible sur les populations de chiroptères (chauves souris) est considéré comme modéré (p.76) mais des points auraient mérité d'être éclaircis. En effet, de nombreux gîtes potentiels ou avérés (hivernage ou parturition) ont été identifiés sur le site :

- Au niveau des arbres favorables : sur les 215 arbres identifiés, une grande partie sera abattue (voir cartes pages 54 et 55 de l'étude d'impact écologique). Le nombre d'arbres abattus est apparemment beaucoup plus important que les 22 (1 gîte potentiel identifié, les autres favorables) annoncés (voir p.75 de l'étude d'impact) ;
- Au niveau des bâtiments : la maison des « Certaines » et la ferme des « Camiers » seront supprimées d'après les cartes qui les situent sur le parcours pour la première et au droit des villas pour la seconde. Or, il est indiqué (p.75 de l'étude d'impact) que « les bâtiments où ont été découverts des chiroptères ou des traces de leur présence, seront conservés et réaménagés » : ce point devra être éclairci.

L'affirmation selon laquelle les terrains de chasse jugés très favorables seront en grande partie conservés ou restitués mérite d'être étayée, notamment en ce qui concerne les zones humides et milieux associés (aulnaie marécageuse, aulnaie-frênaie rivulaire, etc.) et les haies, lisières et bandes boisées.

Concernant les amphibiens, la destruction de milieux constituant des sites d'estivage et d'hivernage pour les populations d'amphibiens, est susceptible d'avoir un impact important sur celles-ci :

- prairies pâturées mésophiles acidiphiles au « Domaine neuf » et aux « Chauvets » (l'étude d'impact écologique mentionne, p.109, la présence d'amphibiens remarquables mais ceux-ci ne figurent pas sur la carte 3a) ;
- Fourré acidiphile ;
- Prairie pâturée eutrophe ;
- Peupleraie aux abords du château.

De plus, 3 des espèces présentes sur ces milieux bénéficient d'un statut de protection nationale : rainette verte, triton crêté et triton alpestre.

Ces impacts ne sont analysés que de manière succincte.

Concernant les coléoptères il est indiqué dans l'étude d'impact (p.82) que sur les 120 arbres abritant le Grand Capricorne, seuls 8 à 10 seront abattus. Or, les cartes figurant aux pages 76 et 77 de l'étude d'impact écologique semblent indiquer que seul un très petit pourcentage de ces arbres sera conservé (chênes uniquement) : ce point devra être détaillé.

Enfin, sur les produits phytosanitaires, le dossier mentionne que l'impact du golf sera significativement moins fort que celui des pratiques agricoles actuelles. Cette conclusion est vraie pour la quantité globale de produits utilisée, inférieure avec le projet que dans la situation actuelle. Mais elle doit être nuancée en ce qui concerne le type de produits car le projet prévoit l'utilisation d'insecticides et de fongicides, dont l'éco-toxicité est importante et qui ne sont pas employés actuellement par l'agriculture du site.

L'étude d'impact conclut sur la biodiversité à un impact écologique (p.84) « modéré à moyen » et « très localement assez fort à fort ». Cette conclusion reste trop générale.

## Cas des espèces protégées :

L'analyse des impacts sur les espèces protégées et leurs habitats n'est pas suffisante. En effet, selon les articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, la destruction d'espèces protégées, la perturbation intentionnelle des animaux dans leur milieu naturel, la dégradation des habitats, en particulier les éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, sont interdits. La destruction ou l'altération d'espèces protégées ou de leur habitat nécessite une demande de dérogation.

Ce point n'apparaît pas dans le dossier. L'étude d'impact ne permet donc pas de déterminer la nécessité ou non d'engager la procédure de dérogation.

- Aménagement du territoire

## Artificialisation et modification de l'usage des sols :

L'enjeu de la préservation des espaces agricoles et naturels est un enjeu fort à l'échelle nationale souligné par les lois Grenelle et la loi de modernisation agricole de juillet 2010 qui fixe l'objectif de réduire de moitié la perte de surface agricole d'ici 2020. Le dossier ne développe donc pas assez l'impact de l'artificialisation de plus de 250 hectares de surfaces agricoles et naturelles.

## Compatibilité avec les services et équipements collectifs de la commune:

Le dossier présente les impacts sur la production des déchets des résidents, sur les réseaux (eau potable, électricité, réseau routier) mais ces points méritent d'être détaillés compte tenu de l'ampleur du projet. Il est uniquement indiqué que « l'impact des déchets est significatif, à l'échelle du projet », « le projet nécessite 143 m<sup>3</sup> d'eau potable par jour », le renforcement et la modification des réseaux d'eaux et d'électricité sont à la charge de l'aménageur, que le carrefour du CD 127 avec le CD23 nécessitera un aménagement, que « les impacts sur les réseaux sont significatifs et en proportion de l'importance du projet ». Il importe de développer ces impacts potentiels et d'étudier les conséquences indirectes sur les réseaux, rejets...

- Eau

Le dossier ne permet pas de juger des impacts du projet sur la qualité des cours d'eau et sur la ressource en eau.

- Paysages

Les principaux impacts du projet sont liés au modelé paysager dont le site fera l'objet, aux constructions, au changement d'une partie de la végétation et à la recréation d'un important linéaire de haies et de bandes boisées. Sur ce dernier point, un travail d'identification des emplacements et des essences a été effectué. L'impact visuel dû à la création des pistes spécifiques pour le déplacement des utilisateurs et des équipements n'est pas abordé. L'analyse de l'insertion paysagère du projet est illustrée par quelques montages et coupes, mais reste succincte. A titre d'exemple, les illustrations du projet de paysage (pages 98 et 99) sont peu lisibles.

- Bilan carbone

Le dossier présente dans l'analyse des impacts une estimation des émissions de gaz à effet de serre dues aux différentes activités. L'autorité environnementale se félicite de cette initiative.

La grande majorité de ces émissions provient du transport (figure 2, p.112) : environ 5500 tonnes équivalent carbone (TEC) contre moins de 700 TEC pour l'ensemble des autres postes. En effet, le projet génère d'importants déplacements à l'échelle nationale et européenne et est localisé à

l'écart de tout accès par transport en commun.

Ramené au nombre d'utilisateurs, (1800 au maximum) le projet présente donc une moyenne d'émission de gaz à effet de serre, plus de 1,5 fois supérieure à la moyenne des émissions par habitant en France actuellement.

- pollution lumineuse

Impact potentiel non étudié dans le dossier.

Conclusion sur l'analyse des impacts :

Le dossier recherche bien les risques du projet sur la biodiversité du site.  
Par ailleurs, plusieurs points, concernant en particulier l'aménagement du territoire, l'eau et le paysage sont mal évalués ou sont à préciser pour permettre de juger de l'acceptabilité des impacts au regard des enjeux environnementaux identifiés.

#### 2.4. Analyse des mesures

Les mesures de réduction des impacts sont globalement bien présentées.  
Les mesures compensatoires proposées pour les boisements et la création de zones humides sont globalement proportionnées aux impacts estimés.

Pour les autres enjeux, les mesures de compensation et de protection méritent d'être précisées. Il est nécessaire de mieux les définir, de les localiser dans le temps et dans l'espace.

Par exemple, au niveau des mesures de protection du milieu naturel en phase chantier, il est nécessaire de localiser, plus précisément, les zones sensibles qui seront délimitées (« vallée du Roudon, secteur du château, zones humides, lisières forestières, haies, secteur du ruisseau des Prurots... »). Une carte de synthèse serait utile.

Le dossier indique p121 que « l'aménageur propose de reboiser le double de la surface défrichée » et la plantation de haies (7000 ml) et de bandes boisées (1600 ml) (...) ce qui compensera (...) la coupe de quelques arbres présentant un intérêt entomologique ou chiroptérologique sur le moyen terme ». Il convient de localiser les nouvelles implantations et de vérifier que les coupes d'arbres ne concernent pas des habitats protégés soumis à demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées.

Enfin le dossier devrait indiquer l'ensemble des mesures prises. En effet le dossier indique « nous préconisons (p122) l'intervention de chiroptérologues d'associations locales afin de définir un programme d'aménagement des combles et la préservation des ouvertures avec grilles ». Ce programme aurait utilement pu être présenté dans le dossier.

Les mesures de préservation des amphibiens, des reptiles, en période de chantier auraient mérité d'être détaillées.

En phase d'exploitation, l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien du green situé dans la vallée du Roudon sera faite « en tout dernier recours, en l'absence de toute autre solution alternative » : il convient que ces autres solutions soient détaillées.

Une des mesures de compensation figure dans le dossier mais n'est pas reprise dans la partie 6-8 : elle concerne la reconstitution naturelle de certains types de milieux (végétations hygrophiles liées au suintement et prairies humides) au sein des roughs. Cette reconstitution est présentée aux pages 70 et 71 comme une possibilité qui dépend du modelé final et des conditions d'alimentation en eau après les travaux : il est nécessaire que ce point soit détaillé par l'aménageur et qu'il figure dans la partie relative aux mesures.

En ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre, le dossier se contente de conclure à la faible marge de manœuvre du projet sur cet impact.

#### Conclusion sur les mesures :

La logique évitement, réduction puis compensation apparaît correctement dans le dossier pour les impacts identifiés.

Cependant, pour plusieurs enjeux importants, les mesures de réduction et de compensation sont absentes ou ne sont pas suffisamment précises et ne présentent pas les modalités concrètes de réalisation.

Par ailleurs, l'engagement de l'aménageur à mettre en œuvre l'ensemble des mesures évoquées en phase travaux et des mesures de gestion en phase exploitation n'apparaît pas clairement (« il peut être envisagé », « il est préconisé », etc.). L'acte d'engagement figurant en annexe concerne en effet uniquement les mesures compensatoires décrites dans la partie 6-8 de l'étude d'impact.

#### 2.5. Justification du choix de l'aménagement

Le dossier ne justifie pas l'insertion du projet dans le réseau de golfs déjà existants dans le département (4 golfs 18 trous et 6 golfs 9 trous).

En ce qui concerne la prise en compte de critères environnementaux dans la justification du projet, il est seulement indiqué qu'il n'existe pas de zonages environnementaux sur le site. Ce critère administratif n'exclut pas la présence d'enjeux écologiques significatifs, qui sont d'ailleurs confirmés par le dossier.

#### 2.6. Analyse des méthodes utilisées pour l'évaluation

Les auteurs des différentes études et la démarche pour monter le dossier sont bien décrits. Les méthodologies sont détaillées dans les différents documents (état initial écologique, étude hydrogéologique...).

#### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet

Le secteur d'étude du projet n'est pas inclus dans des zonages environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF, etc.), mais l'analyse de l'état initial montre toutefois une richesse de la biodiversité en pointant notamment la présence sur la zone de milieux sensibles et en voie de régression (zones humides et milieux associés, différents types de prairies) ainsi que de nombreuses espèces protégées (chauves souris, oiseaux, insectes, etc.).

Les différentes versions du projet depuis 2006 montrent les améliorations apportées pour prendre en compte les enjeux eau et biodiversité.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation concernant l'enjeu biodiversité paraissent globalement proportionnées mais manquent de précision et ne font pas toutes l'objet d'un engagement du maître d'ouvrage pour leur réalisation.

Clermont-Ferrand, le 11 février 2011

  
Patrick STEFANINI

