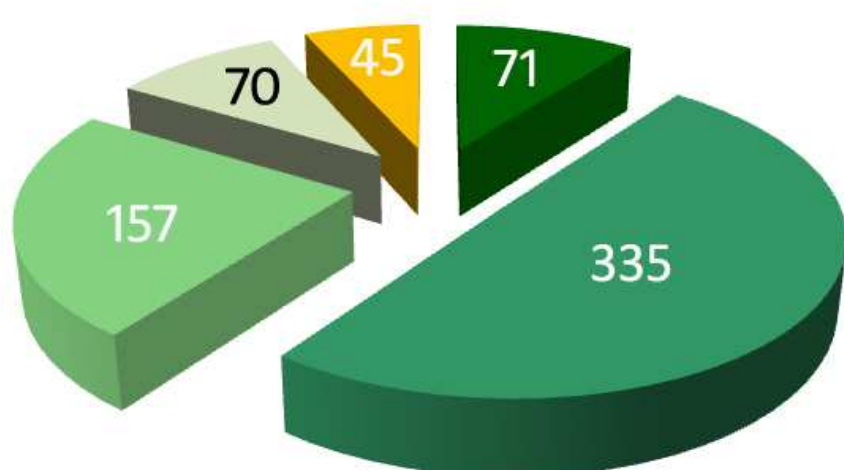


## CONSTRUIRE UN ÉQUIPEMENT GOLFIQUE Réglementation et accompagnement de la ffgolf

Le parc des 678 équipements golifiques français en 2007



|   |  |            |
|---|--|------------|
| ■ | 71 golfs de + 18 trous   |            |
| ■ | 335 golfs de 18 trous  | +/- 50 ha  |
| ■ | 157 Golfs de 9 trous   | +/- 25 ha  |
| ■ | 58 golfs compacts (+/- 11 ha) et<br>12 golfs pitch & putt (+/- 7 ha) |            |
| ■ | 45 practices   | +/- 2,5 ha |

« Construire un golf est une démarche complexe faisant appel à de nombreux paramètres.

La stratégie de développement fédérale en matière d'équipements golifiques vise en priorité des projets prenant en compte les éléments suivants : les différents publics visés, la nature même du programme d'équipement golifique et le développement durable.

### **1. Des publics différenciés :**

Les équipements soutenus doivent idéalement toucher des publics variés et notamment : les jeunes, les femmes, les personnes avec handicap, et plus largement les publics « carencés » localement en équipement golifique.

### **2. Des programmes d'équipement golifique déclinés :**

Le temps de l'équipement « unique » est dépassé. Aujourd'hui la ffgolf encourage une offre déclinable selon la demande.

- Des petits équipements (golfs pitch & putt notamment) en proximité urbaine ;
- Des petits équipements au sein d'autres équipements golifiques ;
- Des grands équipements pertinents au plan local.

### **3. Un développement durable intégré :**

S'agissant d'équipements structurants, ils doivent prendre en compte une approche « développement durable » c'est à dire intégrant les éléments requis au titre du fameux triptyque : environnement, social et économie.

La première partie du présent document (pages 2 et 3) décompose les **différentes démarches réglementaires visant la création d'un golf**. Elle évoque la mise en conformité du terrain avec les règlements d'urbanisme, puis énumère les différentes autorisations nécessaires au titre des différentes lois (loi sur l'eau, loi sur la protection de la nature, permis de construire, permis d'aménager, archéologie, défrichement) concernées par la construction du terrain et des bâtiments. La dernière page détaille le **dispositif d'accompagnement proposé par la ffgolf** aux porteurs de projets d'équipements golifiques. Il s'agit d'aides variées et contextualisées comprenant : supports d'informations, contacts, réalisation d'Etudes du Milieu Golfique, de Diagnostics Techniques Urbanistiques et Financiers, soutien auprès du Centre National pour le Développement du Sport...

Ce document indicatif n'a en aucun cas vocation à se substituer aux études et travaux mis en œuvre par les experts et conseils que vous ne manquerez pas de solliciter. Nous espérons cependant qu'il guidera vos premiers pas en facilitant votre réflexion dans l'élaboration d'un programme d'équipement golifique pertinent et pérenne... »

*M. Hélène Vienne*

Marie Hélène Vienne  
Vice-présidente ffgolf

# 1. Le terrain de golf au regard des documents d'urbanisme

La conformité d'un terrain pour accueillir un golf dépend de la destination de ce terrain au regard des 3 documents d'urbanisme existants (au choix selon la commune). La personne à contacter pour toute information est le maire de la commune concernée.

➤ **La Carte Communale** : document d'urbanisme dont sont dotées les petites communes qui ne disposent pas d'un PLU et qui leur permet d'organiser et de clarifier l'évolution de l'urbanisation. Elle détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme. Le dossier de la carte communale comprend le rapport de présentation et les documents graphiques qui définissent les zones constructibles et les zones naturelles.

➤ **Le Plan d'Occupation des Sols (POS)** : document d'urbanisme en voie d'extinction, puisqu'il est obligatoirement transformé en Plan Local d'Urbanisme (PLU) lorsqu'il est révisé, en application de la loi SRU du 13 décembre 2000. Toutefois, tant qu'un PLU n'a pas été établi, les POS existants sont applicables sans limite de temps. Ainsi, ces derniers POS « fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire ».

➤ **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : document juridique, de portée générale, qui s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, comme par exemple les permis de construire. Débordant le cadre de l'ancien POS, il exprime le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. Le PLU se compose des 3 grandes parties suivantes :

## 1 - Le rapport de présentation

- analyse de l'environnement, des effets du projet sur celui-ci et des mesures d'atténuation ;
- diagnostic économique et démographique.

## 2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

C'est la pièce centrale du dossier du PLU qui présente les grandes orientations du projet.

## 3 - Les documents graphiques

- les plans de zonage (territoire divisé en zones) ;
- le règlement : il définit pour chaque zone les règles applicables en matière de construction.

### Comment faire pour mettre en conformité un terrain destiné à la construction ou à l'extension d'un golf ?

La mise en conformité du terrain pour construire un golf sera traitée au regard d'un **PLU** (document d'urbanisme de référence)

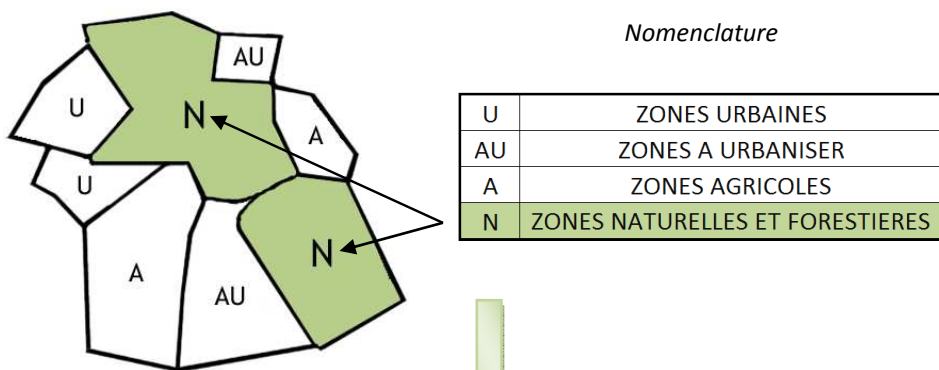
Le terrain est situé sur une zone dont le règlement de zonage autorise la réalisation d'un golf

**TERRAIN CONFORME**

Le terrain possède un règlement de zonage incompatible avec le projet de golf

**TERRAIN NON CONFORME**

Extrait de plan de zonage



**ZONE N + ...**

**Zone N** : secteur à vocation naturelle. (Art. R123-8 et R123-9 du code de l'urbanisme)

**Lettre(s)** renvoyant à la définition précisée dans le règlement de zonage, permettant la réalisation d'un golf. Elle(s) varie(nt) en fonction des communes.

#### Exemples de nomenclatures de zonage hébergeant des parcours de golf

- **Ng** à Divonne Les Bains (01), Pleneuf Val André (22), Gujan Mestras (33), Bieville Beuville (14), Merignies (59)...
- **Nl** à Pontoise (95) ...
- **NDb** à Buc (78)...

#### Exemples de zones non conformes (Art. R123 du code de l'urbanisme)

- ↳ **Zones Agricoles (A)** : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- ↳ **Zones A Urbaniser (AU)** : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation [...]
- ↳ **Zones Urbaines (U)** : secteurs déjà urbanisés [...]

Pour obtenir un règlement de zonage conforme à l'implantation d'un équipement golfique, il faut **modifier ou réviser le PLU**<sup>1</sup>

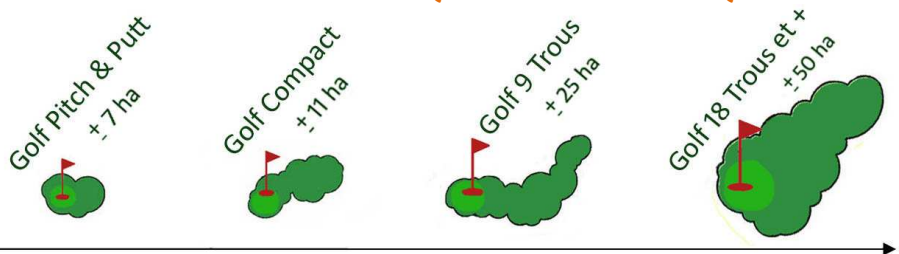
#### La procédure de modification / révision du PLU

1. Cette procédure est déclenchée à l'initiative de la commune et placée sous sa responsabilité ;
2. Consultation possible des personnes publiques associées (Services de l'Etat, EPCI et communes concernées par le PLU) et des associations agréées de protection de l'environnement ;
3. Le projet de modification ou de révision du PLU est soumis à **enquête publique** (Art. L. 123-10) et approuvé par délibération du Conseil Municipal ;
4. Les délais de réalisation sont de :
  - 8 à 9 mois pour une modification ;
  - 2 à 4 ans pour une révision.

**TERRAIN CONFORME : VERS LES AUTORISATIONS SUIVANTES ...**

<sup>1</sup> Le Plan Local d'Urbanisme est révisé dans les formes prévues par les articles L. 123-6 à L. 123-12. Pour plus d'informations <http://www.legifrance.gouv.fr>

## 2. Les autorisations / déclarations administratives

| <b>REGLEMENTATION</b><br><i>Informations indicatives et non exhaustives</i>                                 | <b>DU PETIT AU GRAND EQUIPEMENT GOLFIQUE...</b><br>  | <b>PROCEDURE D'AUTORISATION OU DE DECLARATION</b>   | <b>QUI ?</b><br><i>Personne ou organe ressource à contacter</i>  |   |
|---|--|---|--|---|
| <b>Loi sur l'eau</b><br>Code de l'environnement L.92-3 du 3 janvier 1992 Décret n° 2006-881                 | <b>1</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Toute création d'un plan d'eau &lt; 3 ha ;</li> <li>Tout pompage &lt; 200 000 m<sup>3</sup> par an ;</li> <li>Tout assèchement de zone humide &lt; 1ha ;</li> <li>Toute modification du lit mineur d'un cours d'eau sur moins de 200 m, etc.</li> </ul> → Notice d'incidence <sup>i</sup> | <b>2</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Toute création d'un plan d'eau &gt; 3 ha ;</li> <li>Tout pompage &gt; 200 000 m<sup>3</sup> par an ;</li> <li>Tout assèchement de zone humide &gt; 1ha ;</li> <li>Toute modification du lit mineur d'un cours d'eau sur plus de 200 m, etc.</li> </ul> → Etude d'incidence <sup>ii</sup> | <b>1 + 3</b> → Notice d'incidence+ notice d'impact.<br>Pas d'enquête publique<br><b>Procédure de déclaration</b><br><br><b>1 + 4</b> → Notice d'incidence + étude d'impact<br><b>Enquête publique</b><br><b>Procédure d'autorisation</b>   | Le service instructeur diffère en fonction des préfectures : auprès du bureau des réglementations, de l'urbanisme, de l'environnement...<br><br><b>Sous l'autorité du PREFET de département</b> |
| <b>Protection de la nature</b><br>Code de l'environnement L.76-629 du 10 juillet 1976 Décret n°2003-767     | <b>3</b><br>Si le montant de l'investissement est inférieur à 1,9 M€ TTC <sup>iii</sup> et / ou accompagné d'une création de moins de 1000m de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) <sup>iv</sup><br>→ Notice d'impact  | <b>4</b><br>Si le montant de l'investissement est supérieur à 1,9 M€ TTC et / ou accompagné d'une création de plus de 1000m de SHON<br>→ Etude d'impact   | <b>2 + 3</b> → Etude d'incidence + notice d'impact<br>Pas d'enquête publique<br><b>Procédure de déclaration</b><br><br><b>2 + 4</b> → Etude d'incidence + étude d'impact<br><b>Enquête publique</b><br>(Une seule enquête publique est conduite au titre des deux lois)<br><b>Procédure d'autorisation</b> |   |
| <b>Permis d'Aménager</b><br>Code de l'urbanisme Ordo.2005-1527 du 8 décembre 2005 Art. R. 421-1 et suivants | <i>Il s'agit du permis d'aménager le terrain de golf : terrassement, drainage, engazonnement arrosage, voiries, clôtures, parkings...</i>  |   | <b>1</b> → Procédure de déclaration  | Auprès du service de l'urbanisme de la mairie<br><br><b>Sous l'autorité du MAIRE</b>  |
| <b>Permis de Construire</b><br>Code de l'urbanisme Ordo.2005-1527 Art. R. 421-1 et suivants                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>De 10 à 49 aires de stationnement ;</li> <li>Affouillement ou exhaussement du sol excédant 2 m sur une superficie comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 2 ha.</li> </ul> <b>1</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie du terrain &gt; à 25 ha ;</li> <li>Plus de 50 aires de stationnement ;</li> <li>Affouillement ou exhaussement du sol excédant 2 m sur une superficie supérieure à 2 ha.</li> </ul> <b>2</b>   | <b>2</b> → Procédure d'autorisation  |   |
| <b>Permis de Construire</b><br>Code de l'urbanisme Ordo.2005-1527 Art. R. 421-1 et suivants                 | <i>Il s'agit du permis de construire les bâtiments liés à l'exploitation du golf : club house, maintenance ... On distingue 2 cas en fonction de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)<sup>v</sup> créée.</i>  |   | <b>1</b> → Procédure de déclaration  | Sous l'autorité du MAIRE  |
|   | <b>1</b> Les constructions qui créent entre 2 et 20 m <sup>2</sup> de SHOB (petit chalet...)   | <b>2</b> Les constructions qui créent + de 20 m <sup>2</sup> de SHOB (club house...)  | <b>2</b> → Procédure d'autorisation  |   |

▼ Autorisations nécessaires en présence de situations particulières : défrichement, archéologie et monument historique. ▼

|  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
| <b>Défrichement</b><br>Code forestier L.2001-602 du 9 juillet 2001 Art. L.311-1 et L.312-1 | <i>Dans une zone avec des bois classés au PLU, seule la procédure de révision du PLU peut éventuellement déclasser un bois ainsi protégé</i>   |   | <b>1</b> → Procédure de déclaration  | Auprès de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF)<br><br><b>Sous l'autorité du PREFET de département</b> |
|  | <b>1</b> La superficie à défricher est inférieure à un seuil (fixé par le département) compris entre 0,5 et 4 hectares   | <b>2</b> La superficie à défricher est comprise entre la valeur maximale du seuil préfectoral (de 0,5 à 4 ha) et 25 hectares <b>sans</b> aucune autre étude d'impact en application du code de l'environnement<br><br><b>3</b> La superficie à défricher est comprise entre la valeur maximale du seuil préfectoral (de 0,5 à 4 ha) et 25 hectares <b>avec</b> une étude d'impact en application du code de l'environnement | <b>4</b> La superficie à défricher est supérieure à 25 ha<br><br><b>2</b> → Notice d'impact : pas d'enquête publique<br><b>Procédure d'autorisation</b><br><br><b>3 - 4</b> → Etude d'impact : <b>Enquête publique</b> |   |
| <b>Archéologie Préventive</b><br>Code du patrimoine L.2003-707 du 1er août 2003            | <i>La prévention : elle consiste à s'adresser préventivement au SRA pour lui faire part de la zone sélectionnée pour le projet. Le préfet de région peut, en fonction, prescrire un diagnostic archéologique afin d'évaluer le potentiel archéologique du terrain.</i> |   | <b>1 - 2 - 3</b> → Poursuite des travaux   | Auprès du Service Régional de l'Archéologie (SRA)<br><br><b>Sous l'autorité du PREFET de région</b>                                 |
|  | <b>1</b> Pas de diagnostic prescrit  | <b>2</b> Le diagnostic est négatif  | <b>4 - 5</b> → Réalisation d'une fouille archéologique et / ou modification du projet d'aménagement.   |   |
|  | <b>3</b> Le diagnostic est positif mais le SRA considère que les vestiges archéologiques sont mal conservés ou ne présentent pas un intérêt scientifique réel.   |   |  |   |
|  | <b>4</b> Le diagnostic est positif et les vestiges découverts sont jugés intéressants.   |   |  |   |
|  | <b>5</b> Les travaux du projet mettent à jour des objets intéressant l'archéologie (rare)  |   |  |   |

**Monument Historique** : si votre terrain en comporte un MH (consultable en mairie), votre dossier doit recevoir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de votre département.

**Délais**

**de 10 à 14 mois selon le programme d'équipement**



Les différentes demandes sont instruites en parallèle par les services compétents

**i** Informations indicatives et non exhaustives au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Ce document doit être mis à jour en fonction de l'évolution de la législation (nouveaux décrets d'application...).  
 Nous vous conseillons de vous adresser aux **experts de chaque profession** afin de compléter votre information et bénéficier de conseils adaptés à votre cas particulier.

<sup>i</sup> La notice (d'incidence ou d'impact) est un rapport plus succinct que l'étude (d'incidence ou d'impact). Ces deux notices doivent présenter les incidences et conséquences locales du projet sur les ressources en eaux et sur l'environnement.  
<sup>ii</sup> L'étude d'incidence (loi sur l'eau) et l'étude d'impact (protection de la nature) sont plus fournies que la notice. Elles doivent notamment indiquer les incidences directes et indirectes, temporaires et permanentes du projet sur l'eau (milieu aquatique, niveau, écoulement, qualité des eaux...) et l'environnement en fonction des procédés mis en œuvre, des modalités d'exécution des travaux, de l'origine et du volume des eaux utilisées et compte tenu des variations saisonnières et climatiques.  
<sup>iii</sup> Les 1,9 M€ comprennent le coût du foncier, du golf et des bâtiments annexes. Il vise l'opération dans son ensemble, même si elle est prévue en plusieurs tranches.  
<sup>iv</sup> La SHON est égale à la SHOB après diverses déductions de surfaces secondaires non aménageables (combles, toitures-terrasses, loggias...).  
<sup>v</sup> La SHOB d'une construction est égale à la somme totale des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

### 3. Le dispositif d'aides fédérales 2008 destiné aux porteurs de projet d'équipement golfique

#### 1. Informations

Différents types de programmes, normes de parcours, statistiques, dispositifs d'aides, contacts fédéraux : président de ligue, de comité départemental, organes partenaires tels l'ADGF (Association des Directeurs de Golfs de France), l'AGREF (Association Française des personnels d'Entretien des Terrains de Golf), PGA France (Professionnels de Golf Associés)...

⇒ **Fourniture de supports** : plaquette QEGD, questionnaire maîtrise d'ouvrage, construire un équipement golfique : réglementation et accompagnement de la ffgolf...

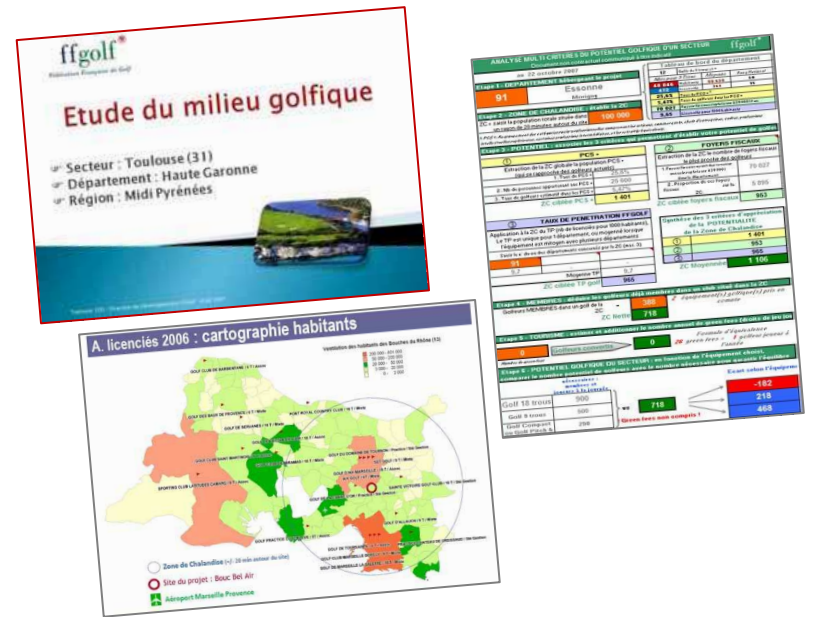


#### 2. Etude du Milieu Golfique (EMG)

Si le porteur de projet veut en savoir plus sur le potentiel golfique et la pertinence de son projet d'équipement, la ffgolf peut élaborer une Etude du Milieu Golfique (EMG) sur simple demande du porteur de projet et après avoir reçu l'accord du président de ligue.

Ce document comprend : des statistiques sur la population, les licenciés golf, les équipements golfiques, des cartographies contextualisées, une évaluation du potentiel golfique du secteur, une synthèse personnalisée et l'avis du représentant local de la ffgolf (président de ligue de golf).

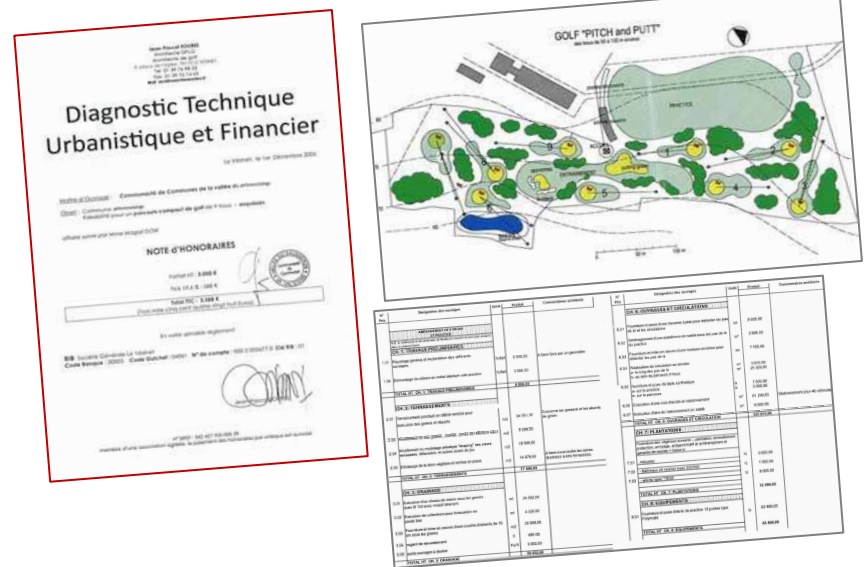
Coût : 750 €



#### 3. Diagnostic Technique Urbanistique et Financier (DTUF)

Le porteur de projet veut en savoir plus sur les problématiques techniques liées à la réalisation de son équipement.

La ffgolf peut lui accorder une aide forfaitaire de 1500€ pour la réalisation d'un DTUF par un expert. Cette aide doit avoir fait l'objet d'une validation expresse par le Président de Ligue.



#### 4. Centre National pour le Développement du Sport (CNDS)

Deux commissions annuelles d'attribution du CNDS

Le porteur de projet, collectivité locale ou association loi 1901, veut en savoir plus sur les possibilités de subventionnement de son équipement auprès du CNDS.

⇒ Soutien discrétionnaire de la ffgolf des projets d'équipement golfique en adéquation avec sa politique de développement.

