



2016

CONSTRUIRE un GOLF



**Les clés pour
définir votre
programme
d'équipement
et réussir
votre projet.**

ffgolf®



Golf de Terre Blanche (83)
Architecte : Dave Thomas

EDITO



Plus de **400 000** licenciés !
4^{ème} fédération des sports individuels en France.
Le golf : sport olympique en 2016.
La Ryder Cup 2018 en France.

En France, le nombre de golfeurs poursuit chaque année sa progression, au rythme notamment des créations d'équipements, levier essentiel de notre développement.

Nous devons en effet proposer une réponse structurelle adaptée aux demandes de toutes les pratiques (sportives et loisirs) et de tous les publics : les jeunes, les débutants, les joueurs confirmés, sans oublier les touristes golfeurs.

Après avoir mené une étude afin d'identifier, sur tout le territoire national, les sites pertinents d'implantation d'équipements golifiques, la Fédération française de golf a mis en place un dispositif pour accompagner chaque porteur de projet de golf.

Le plan de développement décennal de la ffgolf lancé en 2009, avec pour objectif la création de 100 petites structures de proximité, suit fidèlement cette démarche.

D'une grande complexité, la démarche de création d'un golf doit être validée par des experts. La recherche du terrain adéquat dans le respect de l'environnement, le choix du programme d'équipement et le montage du plan de financement doivent permettre à terme une exploitation équilibrée.

Il nous faut rester vigilants et soutenir prioritairement les projets de construction de programmes golifiques pertinents et situés dans des lieux appropriés (valorisant des espaces naturels, proches des bassins de vie, des zones touristiques...).

Cette nouvelle édition du guide « Construire un golf » constitue un précieux outil d'aide à la décision pour les porteurs de projet d'équipement golifique publics et privés. Il leur procure des informations techniques, réglementaires, environnementales et économiques essentielles. Ils seront ainsi en capacité de bien appréhender les enjeux de leur projet dans la perspective d'un développement durable de leur golf.

Jean-Lou CHARON
Président de la ffgolf

« LES CRÉATIONS
D'ÉQUIPEMENTS,
LEVIER
ESSENTIEL
DE NOTRE
DÉVELOPPEMENT »

SOMMAIRE

	↳ L'ÉTAT DES LIEUX	P.04		↳ LE MONTAGE ADMINISTRATIF	P.40
01	[A] LE GOLF	P.04		[A] CONFORMITÉ DU TERRAIN	P.40
	1. Pratiquer le golf ?			1. La carte communale	
	2. Construire un golf ?			2. Le plan d'occupation des sols	
				3. Le plan local d'urbanisme	
	[B] LES GOLFEURS	P.07		[B] RÉGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES	P.44
	[C] LES ÉQUIPEMENTS	P.08		1. Protection de l'environnement	
	1. Historique : la construction en France			2. Occupation du sol	
	2. Constat : une offre " grands golfs " dominante			3. Patrimoine	
	3. Demain : un développement raisonné			4. Autres dispositions réglementaires	
				[C] TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PROCÉDURES ET RÉGLEMENTATIONS	P.52
	↳ LES ÉQUIPEMENTS	P.10		↳ L'ACCOMPAGNEMENT	P.54
02	[A] TYPOLOGIE DES ÉQUIPEMENTS GOLFIQUES	P.10		[A] DOCUMENTER	P.56
	1. Le golf de 18 trous			[B] ÉTUDIER LE MILIEU GOLFIQUE	P.56
	2. Le golf de 9 trous			[C] SUBVENTIONNER UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE, URBANISTIQUE ET FINANCIER	P.58
	3. Le golf compact			[D] SOUTENIR AVEC LE CENTRE NATIONAL POUR LE DÉVELOPPEMENT DU SPORT (CNDS)	P.59
	4. Le golf pitch & putt			[E] HOMOLOGUER / ÉTALONNER	P.59
	[B] EXEMPLES DE PLANS DE MASSE	P.14		↳ L'EXPLOITATION D'UN GOLF	P.60
	[C] ILLUSTRATIONS	P.16		[A] PRINCIPALES FORMULES DE MISE EN EXPLOITATION	P.60
	[D] LE PRACTICE	P.18		1. L'exploitation directe	
	1. Description			2. La délégation de service public	
	2. Sécurité			3. Le marché public d'exploitation	
	3. Conception			4. Les baux	
	4. En espace restreint			5. Les conventions	
	[E] SYNTHÈSE	P.20		[B] UNE ENTREPRISE, PLUSIEURS MÉTIERS	P.63
	1. Emprise foncière comparée			1. Les ressources humaines	
	2. Tableau de synthèse			2. La convention collective nationale du golf	
	↳ LA CONCEPTION D'UN GOLF	P.22		[C] COMPTE D'EXPLOITATION	P.64
03	[A] ANATOMIE D'UN GOLF	P.22		1. Les charges	
	1. De quoi est composé un trou de golf ?			2. Les produits	
	2. Caractéristiques d'un parcours de golf			3. L'équilibre d'exploitation et le retour sur investissement	
	3. Infrastructures annexes au parcours			4. Impact de la saisonnalité	
	[B] GOLF & ARCHITECTURE	P.28		[D] LE TOURISME GOLFIQUE	P.66
	1. Maître d'ouvrage et maître d'œuvre			1. Un marché à haute valeur ajoutée	
	2. Architecture golifique			2. Des clientèles très courtisées	
	[C] TRAVAUX DE CONSTRUCTION	P.29		3. Le resort de golf, un produit complexe	
	1. Études, autorisations, appel d'offres			4. S'inscrire dans une logique de destination golifique	
	2. Travaux de construction			[E] DONNÉES MACRO-ÉCONOMIQUES	P.68
	3. Echancier des travaux			1. La filière golf en France	
	4. Entretien avant ouverture au jeu			2. Propriété et gestion des golfs	
	[D] LES ASSURANCES À PRÉVOIR	P.31			
	[E] LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	P.32			
	1. Preamble				
	2. Charte Nationale « Golf et Environnement »				
	3. Gazon synthétique				
	↳ LA DÉFINITION DU PROJET	P.34			
04	[A] UN PORTEUR DU PROJET	P.36			
	[B] DES OBJECTIFS DIFFÉRENCIÉS	P.36			
	[C] UN TERRAIN	P.37			
	[D] LES CLIENTS	P.38			

01



L'ÉTAT DES LIEUX

Le golf consiste à envoyer une balle, à l'aide d'un club, dans les trous successifs d'un parcours, en effectuant le moins de coups possibles... Avec 90 millions de joueurs, le golf est le sport individuel le plus pratiqué au monde.*

[A] LE GOLF

1. Pratiquer le golf?

a) Une pratique pour toute la vie, par tous les temps, pour tous

Le golf est l'un des rares sports que l'on peut pratiquer toute sa vie et par tous les temps. La répartition des joueurs français par tranche d'âge témoigne du large spectre de l'âge des joueurs français.

Sauf en cas de terrain impraticable (inondé ou enneigé), on joue au golf toute l'année.

On peut pratiquer le golf en compétition ou en loisir.

Le système de classement des golfeurs permet d'associer dans une même partie tous les types de joueurs quels que soient leurs âge, sexe et niveau. Ainsi, un quasi-débutant et un joueur chevronné peuvent s'affronter avec les mêmes intérêts et enjeux pour l'un comme pour l'autre. Le golf permet de ressentir des émotions riches et différenciées, car le

plaisir est partout. Ce dernier réside notamment dans la variété et la beauté des parcours. En effet, il n'y a pas au monde deux parcours de golf identiques.

b) Un challenge personnel

La pratique du golf procède du contrôle permanent de soi, aux plans mental et physique. Le golf constitue un excellent vecteur de formation. Les enseignants et éducateurs apprécient cette activité pour la polyvalence de ses vertus.

Le golf est en outre régi par des règles très précises qui visent à la fois le respect du jeu, des autres joueurs et du terrain.

*Source Royal & Ancient (R&A)



+ de
400 000
golfeurs
soit 40 %
d'augmentation
depuis 15 ans



01 L'ÉTAT DES LIEUX

c) Un sport convivial

Le golf est un sport qui se joue dans des golfs ouverts à tous. On est souvent initié par des proches ou amis et on joue dans un club, lieu privilégié de partage avec les autres (plus de 90 % des golfeurs aiment jouer au golf en famille ou avec des amis). Les dirigeants, enseignants et bénévoles responsables incarnent, transmettent des valeurs comme le respect et le dépassement de soi.

On progresse à l'aide d'un enseignant, puis on pratique le golf au sein d'un club (95 % des Français considèrent que le club joue un rôle éducatif en matière de respect et de lutte contre la violence).

d) Un sport de performance

Le système d'index abolit toutes les frontières entre les niveaux de jeu, les âges, les sexes. La performance est cependant reconnue et la valorisation qui en découle hautement encouragée. La progression de l'index de chaque golfeur français est en effet gérée en temps réel par la Fédération française de golf par l'intermédiaire de ses clubs.

e) Un sport vert

Sport dit de nature, le golf colle parfaitement à la demande actuelle des citadins qui recherchent pour leur temps libre croissant des activités de loisirs ou sportives de proximité, respectueuses de l'environnement.

Les Français souhaitent accéder en convivialité (famille et amis) à des activités ludiques ayant pour décor un paysage calme, reposant, entretenu et sécurisé.

f) Un parcours santé

La pratique du golf se caractérise par une marche de plusieurs kilomètres dans un environnement de verdure agréable à vivre. À ce titre, le golf est un sport santé recommandé et apprécié des joueurs.

Pratiqué à bon niveau, le golf est également un sport nécessitant endurance, résistance et une excellente maîtrise de soi.



Avant-projet - Golf 18 trous
Architecte : © André Jean Rossi

2. Construire un golf ?

a) Une valorisation des espaces et un embellissement du cadre de vie

En dehors de sa dimension sportive, un golf constitue un patrimoine intéressant pour la collectivité. Il permet de valoriser des espaces inconstructibles : zones inondables, friches industrielles, anciennes décharges publiques, zones militaires désaffectées... Il constitue un poumon naturel auto-entretenu, une véritable ceinture verte contenant une réserve foncière de qualité. Sa présence entraîne généralement une hausse de la valeur immobilière des habitations avoisinantes. Équipement à double vocation (sport et loisir), le golf est donc un élément structurant à prendre en considération lors de toute prise de décision visant à recomposer l'aménagement du territoire.

b) Un équipement durable

Un sport où les coûts sont maîtrisés. En termes de coût d'investissement, un équipement golfique est très concurrentiel en regard d'un espace vert public traditionnel ou d'un autre équipement sportif. La comparaison avec d'autres sports (cf. tableau ci-contre) est souvent à l'avantage du golf. Certes, cet investissement à forte valeur ajoutée peut être long à amortir financièrement, mais l'équilibre d'exploitation à 5 ans, en incluant les charges d'entretien y compris une redevance d'occupation ou un loyer, est un objectif raisonnable.

Un équipement créateur d'emplois au service d'un public local et des touristes.

La part du service public dans l'activité du sport est bien entendu une donnée à prendre en considération. Pour le golf, le service public est généralement constitué des missions suivantes :

- favoriser l'accès du golf au plus grand nombre, notamment en faveur des jeunes, des débutants et des personnes handicapées, avec une politique tarifaire adaptée ;
- développer des actions en faveur de tous les publics (scolaires, séniors...);
- organiser des opérations de découverte gratuite du golf ;
- animer un projet sportif en collaboration avec l'association sportive...

Par ailleurs, un équipement golfique peut accueillir jusqu'à 250 joueurs par jour (locaux et/ou touristes). Afin de gérer et d'animer cette clientèle, une « entreprise golf » est constituée de 5 à 20 personnes (voire plus dans certains cas) chargées également d'entretenir l'infrastructure.

Un atout pour la conservation de la biodiversité.

En France, les golfs ont été longtemps accusés par le grand public d'être des consommateurs d'eau en période de sécheresse. Aujourd'hui, grâce à la ffgolf, ils ont inversé cette tendance avec la signature de plusieurs accords cadres « Golf et Environnement » consécutifs (2006, 2010, 2016). L'image du golf est désormais plus en rapport avec les nombreux efforts entrepris pour respecter sur les parcours l'environnement et la biodiversité. Le golf s'affirme donc comme un sport économiquement et socialement responsable. Il mobilise peu de financement (public) au regard du service et de la capacité d'accueil qu'il offre. Le golf est un véritable biotope très riche en biodiversité.



Dinard Golf (35)
Architecte : Tom Dunn

TYPE D'INFRASTRUCTURE	DESCRIPTION	COÛTS INDICATIFS
Terrain gazonné de football	Terrain 122 x 75 m non éclairé	0,45 à 0,5 M€
Terrain synthétique de football	Terrain 112 x 75 m non éclairé	0,8 à 1 M€
↘ Golf pitch & putt	Longueur sur 18 trous inférieure à 1 200 m	0,8 à 1,3 M€
↘ Golf compact	Longueur sur 18 trous comprise entre 1 200 et 2 750 m	1 à 1,5 M€
Complexe de tennis	4 courts de tennis couverts + club house	2 à 4 M€
Structure artificielle d'escalade	Salle avec mur hauteur de 9 m avec 24 m de linéaire au sol + annexes + 250 places assises spectateurs	2,7 à 3,2 M€
↘ Golf	Longueur sur 18 trous supérieure à 2 750 m	3 à 5 M€
Dojo	4 tatamis + 150 places assises spectateurs	4 à 5 M€
Gymnase multisports	Terrain de jeu 44 x 24 m, hauteur 7 m sans gradins	4,5 à 5,5 M€
Patinoire d'animation	Aire de jeu 56 x 26 m + 200 places assises spectateurs	5,5 à 6 M€
Piscine couverte	Bassin de nage 4 à 6 couloirs + bassin d'apprentissage loisirs	12 à 13,5 M€
Vélodrome d'entraînement	Piste de 166 ou 200 m + 500 places assises spectateurs	15 à 17 M€

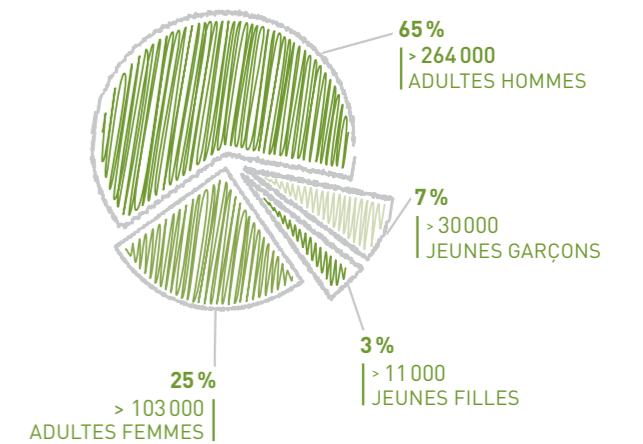
Sources : ffgolf, Michel Rochereau et Patrick Bayeux, 2011



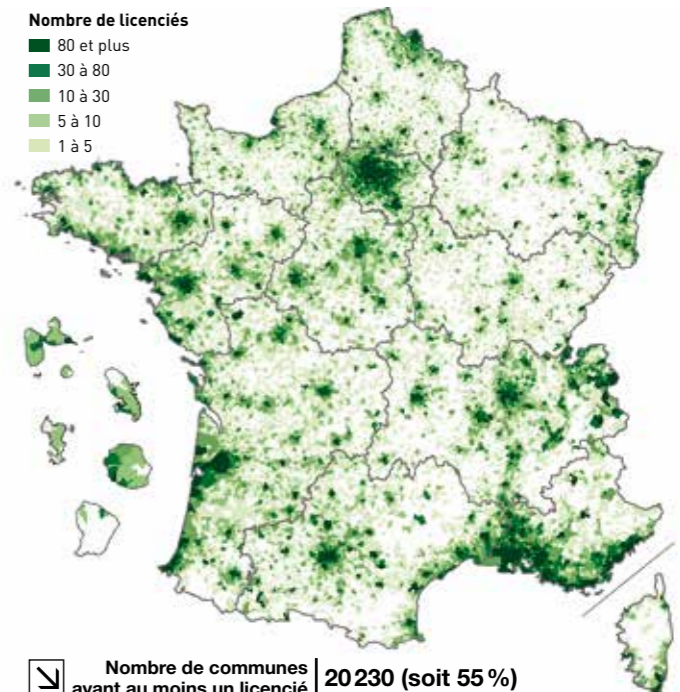
c) Une opportunité pour les entreprises et les collectivités locales

Les entreprises intègrent volontiers les golfs dans leur stratégie de communication. Cela se traduit par des actions de sponsoring de compétitions, d'équipes sportives et par l'acquisition d'espaces publicitaires. Certains maîtres d'ouvrage publics ont cherché, avec succès, l'appui de golfs pour construire leur notoriété et compléter leur offre de services dans le domaine du sport et des loisirs afin de rendre leur région attractive pour les entreprises. La reconnaissance récente du golf par le mouvement olympique avec son intégration aux Jeux Olympiques de Rio en 2016 et la tenue de la Ryder Cup en 2018 disputée pour la première fois de son histoire en France au Golf National (78) contribuent à renforcer cette notoriété.

RÉPARTITION DES LICENCIÉS 2015 PAR ÂGE ET PAR SEXE



LOCALISATION PAR COMMUNE DES LICENCIÉS EN FRANCE EN 2015



01 L'ÉTAT DES LIEUX

[C] LES ÉQUIPEMENTS

Il existe une grande variété d'équipements : du golf pitch & putt au parcours de 18 trous haut de gamme, jusqu'au complexe incluant plusieurs de ces éléments, toute la palette des équipements est envisageable. Même si la tarification, à niveau comparable de services et de prestations, reste basse en France par rapport aux golfs étrangers, un besoin de segmentation du marché apparaît.

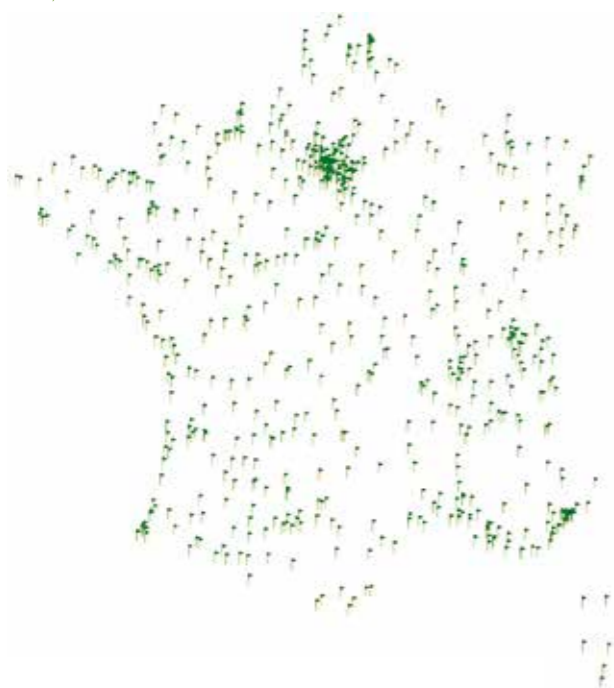
1. Historique : la construction en France

Pour trouver la première trace d'un parcours de golf en France, il faut remonter à 1856 avec la naissance du Pau Golf Club. Viendront ensuite les golfs de Dinard (1887), Biarritz le Phare (1888)... À la création de la Fédération française de golf en 1912, on recense alors 30 golfs. Quelque 70 ans plus tard, la France en compte 140.

Entre 1985 et 1995, près de 400 golfs voient le jour. Nombre d'entre eux avaient ignoré la nécessité d'une demande de proximité, se positionnant en majeure partie sur un programme de type « grand golf ». Inadaptés et mal localisés, beaucoup subissent alors des pertes d'exploitation significatives.

À partir de 1995, la construction d'équipements golfs s'est ralentie, et très peu de golfs ont vu le jour (environ une dizaine par an) alors que le nombre de golfeurs n'a cessé d'augmenter. Ce ralentissement a permis sur 15 ans de contribuer au rééquilibrage de golfs jusqu'alors déficitaires (hors investissements).

LOCALISATION DES GOLFS EN FRANCE EN 2015



TOP 12 DES PAYS EN NOMBRE DE GOLFEURS EN 2015

INDEX	PAYS	NOMBRE DE GOLFEURS	GOLFS
1	USA	26 000 000 **	15 200
2	Japon	11 000 000 **	2 380
3	Canada	6 000 000 **	2 350
4	Corée du Sud	4 000 000 **	450
5	Australie	1 700 000 **	1 630
6	Royaume Uni	1 120 000 *	3 300
7	Allemagne	640 000 *	750
8	Chine	600 000 **	470
9	Nouvelle Zélande	480 000 **	420
10	Suède	475 000 *	490
11	France	410 000 *	680
12	Pays-Bas	390 000 *	220

* Total licenciés uniquement.

** Total consolidé : licenciés et golfeurs.

Sources : Royal & Ancient (R&A), Association Européenne de Golf (AEG) Fédération Internationale de Golf (IGF)

2. Constat : une offre « grands golfs » dominante

Notre offre d'équipements golfs est globalement fondée sur un programme « monotype » : grands golfs 18 trous de championnat, plutôt « haut de gamme », difficiles et « calibrés » pour de bons joueurs (environ 60 % de nos équipements golfs). Ces parcours, de par leur taille, sont souvent implantés dans des zones rurales, éloignés des lieux de vie, et leur vocation repose sur une pratique sportive de compétition.

Cette typologie d'offre d'équipements golfs induit ainsi, structurellement quelques-uns des freins au développement populaire du golf : le temps, l'éloignement, le coût et la difficulté.

De plus, 45 % des golfs sont mal achalandés car situés hors d'un bassin de vie de grande agglomération (données INSEE).

3. Demain : un développement raisonné

Aujourd'hui, les investisseurs et collectivités manifestent leur intérêt pour la construction de nouveaux sites. Il s'agit désormais de combler l'écart croissant entre le nombre de golfeurs et les équipements disponibles.

La ffgolf a tenu compte des enseignements du passé : structurellement, dans le cadre de son « Schéma territorial de développement des équipements golfs », validé par le Ministère des Sports, le Centre National pour le Développement du Sport (CNDS) et l'Association Nationale Des Élus en charge du Sport (ANDES), la ffgolf :

- promeut la construction de nouveaux équipements permettant de différencier l'offre (grandes et petites structures) et de répondre ainsi plus largement à la demande ;
- veille à faire valoir une stratégie de maillage pertinent au regard de la clientèle locale et touristique.

RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS GOLFIQUES SELON LE TYPE EN 2015



ÉVOLUTION DE 1965 A 2015 DU NOMBRE TOTAL D'ÉQUIPEMENTS GOLFIQUES* EN FRANCE



* sont prises en compte les constructions de golfs, golfs compacts, golfs pitch & putt et practices toujours en activité



LE GOLF, UN ÉQUIPEMENT À FORTE VALEUR AJOUTÉE :

- DESTINÉ AUX RÉSIDENTS ET AUX TOURISTES
- QUI ATTIRE LES ENTREPRISES LOCALES
- QUI PEUT VALORISER DES ZONES INCONSTRUCTIBLES
- OÙ LES COÛTS SONT MAÎTRISÉS
- OÙ L'ÉQUILIBRE D'EXPLOITATION À 5 ANS RESTE UN OBJECTIF RAISONNABLE
- QUI PEUT REPRÉSENTER UNE RÉELLE OPPORTUNITÉ ÉCOLOGIQUE S'IL EST BIEN CONÇU ET BIEN GÉRÉ
- QUI PERMET À TOUS LES PUBLICS DE DÉCOUVRIR UN NOUVEAU SPORT INTERGÉNÉRATIONNEL

02

LES ÉQUIPEMENTS

[A] TYPOLOGIE DES ÉQUIPEMENTS GOLFIQUES

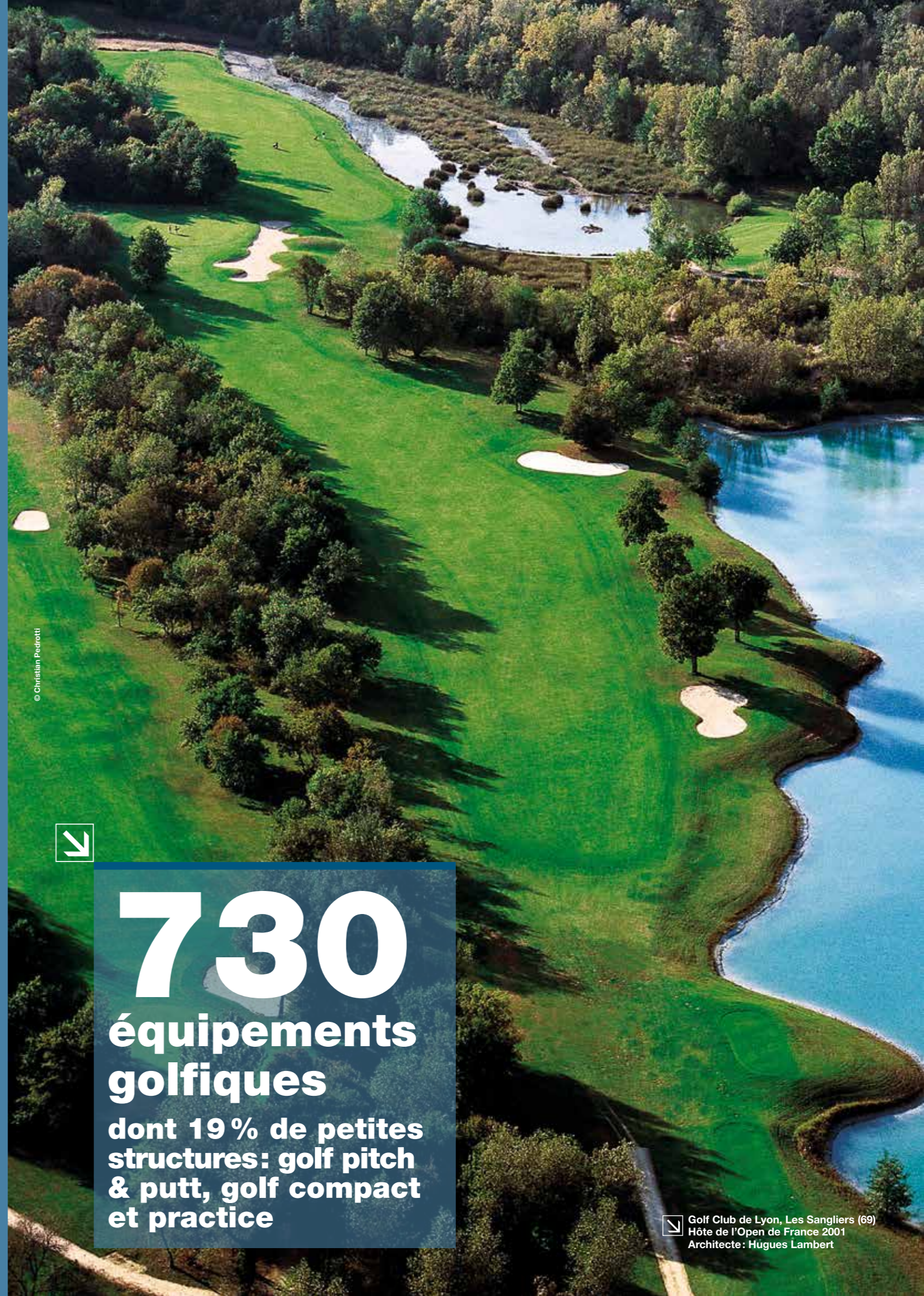
À partir de la surface occupée, on peut classer les structures golfigues de la plus petite à la plus grande, sans oublier également le practice qui est une zone d'entraînement.

La ffgolf a défini une nomenclature d'homologation des différents équipements golfigues (avec terrain) qui repose sur la longueur totale du parcours (base 18 trous) et sur le nombre de trous (minimum 6).

-  Golf 18 trous > à 2750 m
-  Golf 9 trous > 1375 m
-  Golf compact > 600 m et < 1375 m sur 9T
-  Golf pitch & putt < 600 m sur 9T
-  Practice Terrain d'entraînement sans parcours



Golf de Morangis (91)
Architecte : © Jean-Pascal Fourès (2005)



730

équipements
golfigues

dont 19% de petites
structures: golf pitch
& putt, golf compact
et practice

Golf Club de Lyon, Les Sangliers (69)
Hôte de l'Open de France 2001
Architecte : Hùgues Lambert

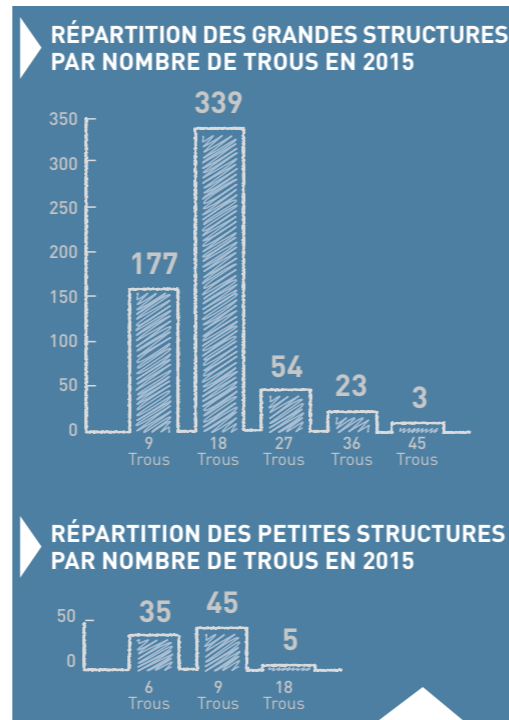
02 LES ÉQUIPEMENTS

Les grandes structures golifiques

En France, ce sont les structures les plus répandues qui représentent 81 % du parc actuel des équipements golifiques.

1. Le golf de 18 trous

Sur ce parcours se jouent toutes les compétitions (y compris les épreuves professionnelles) et la gestion des index couvre tous les joueurs du premier classement au plus haut niveau. Ce type d'équipement possède en général des infrastructures importantes associées à des activités : restauration, hôtellerie, équipements de loisirs. Son emprise foncière en fait un équipement souvent plus éloigné des zones urbaines. En matière de programmation, il peut être prudent de l'envisager en termes d'étapes et de procéder dans un premier temps à la construction des 9 premiers trous. Cette démarche graduée est encouragée par la ffgolf.



55 ha

SURFACE MOYENNE	LONGUEUR MINIMUM	LONGUEUR MOYENNE	NOMBRE DE TROUS	COÛT DE CONSTRUCTION	TEMPS DE JEU
+/- 55 ha*	2750 m	5830 m	18	4 à 7 M€*	env. : 4h00

2. Le golf de 9 trous

Parcours adapté à la pratique et à la compétition, tout comme son « grand frère » de 18 trous. Ce type de parcours est intéressant car il offre les avantages d'un grand golf tout en se jouant en moins de temps pour un coût moins élevé. Comme les golfs 18 trous, la gestion des index est totale, du premier classement au plus haut niveau.

Il s'agit souvent d'un équipement de transition, permettant au maître d'ouvrage et au gestionnaire d'évaluer l'activité avant de procéder à une extension pour le transformer en 18 trous (une vingtaine d'extensions de cette nature dans les 15 dernières années). Ils sont situés à proximité de sites touristiques, en zone rurale ou près de petites agglomérations.

25 ha

SURFACE MOYENNE	LONGUEUR MINIMUM	LONGUEUR MOYENNE	NOMBRE DE TROUS	COÛT DE CONSTRUCTION	TEMPS DE JEU
+/- 25 ha*	1375 m	2480 m	9	1,5 à 2,5 M€*	env. : 2h00

* Dépendant du contexte local, des contraintes et servitudes du terrain (environnementales...), des choix de l'architecte, du standing souhaité du parcours...



Les petites structures golifiques

Il s'agit de golfs où les trous sont plus courts qu'un golf traditionnel. La majorité de ces trous sont des Par 3 (1 coup, 2 putts), des Par 4 (2 coups, 2 putts) et en certains cas de petits Par 5 (3 coups, 2 putts). Il y a donc une répercussion sur le temps de jeu raccourci et sur la surface totale : 5 à 8 ha pour un golf pitch & putt de 9 trous, 10 à 15 ha pour un golf compact de 9 trous.

Ces équipements de taille réduite très tournés vers l'entraînement et la conquête de nouveaux publics constituent les viviers des grandes structures (partenariats à créer entre elles). Insuffisamment déployés dans l'hexagone, ils font office de point d'entrée des débutants et sont au cœur de la stratégie de développement de la ffgolf.

3. Le golf compact

En matière de norme de longueur, cet équipement se situe entre les golfs pitch & putt et les golfs, car constitué de petits et grands trous. En espace non urbanisé, il peut être plus long et se rapprocher de celle d'un golf. Après homologation par les services de la ffgolf, il autorise une gestion des index de non classé (54) jusqu'à 26,5 (sauf pour les jeunes de - 17 ans pour lesquels la limitation va jusqu'à 36).

11 ha

SURFACE MOYENNE	LONGUEUR MAXIMUM	LONGUEUR MOYENNE	NOMBRE DE TROUS	COÛT DE CONSTRUCTION	TEMPS DE JEU
+/- 11 ha*	1375 m	1160 m	9**	1,2 à 1,5 M€*	env. : 1 h30

4. Le golf pitch & putt

Ce type de parcours avec uniquement des Par 3 (dont la longueur de chaque trou est inférieure à 90 m) permet aux débutants de s'exprimer et offre aux joueurs expérimentés les meilleures conditions pour s'entraîner au petit jeu (coups d'approche et putting qui représentent environ 70 % du jeu). Il est intégré aux filières fédérales de progression du golf : on y obtient le drapeau vert (1^{er} des 8 drapeaux), le pass carte verte (accès aux grands parcours) et ses compétitions permettent également d'atteindre un index jusqu'à 26,5 (et 36 pour les jeunes).

Sa surface réduite le destine plus particulièrement aux zones urbaines inconstructibles (zone inondable - décharge municipale - friche industrielle - ancien terrain militaire...) qu'il vient valoriser. À noter, 250 grands golfs comportent également en leur sein un parcours compact ou pitch & putt homologué.

7 ha

SURFACE MOYENNE	LONGUEUR MAXIMUM	LONGUEUR MOYENNE	NOMBRE DE TROUS	COÛT DE CONSTRUCTION	TEMPS DE JEU
+/- 7 ha*	600 m trous < à 90 m	560 m	9**	0,8 à 1,3 M€*	env. : 1 h00

* Dépendant du contexte local, des contraintes et servitudes du terrain (environnementales...), des choix de l'architecte, du standing souhaité du parcours...
** Ce parcours peut-être décliné en 6, 9 ou 18 trous.

[B] EXEMPLES DE PLANS DE MASSE

À noter

Ces 4 esquisses ont été fournies par des architectes spécialisés et correspondent à des projets existants, excepté celui du Parc d'Albosc à Rouville qui a récemment abouti. La réalisation de ces plans de masse nécessite une fine expertise et revêt un fort enjeu car ils livrent les premières indications de faisabilité en termes de programmation, de superficie, de routing (enchaînement des trous)...

1. Le golf de 18 trous



60 ha
Longueur 6000 mètres



Projet de golf de 18 trous
Architecte : © Hugues Lambert (2011)

3. Le golf compact



12 ha
Longueur 1215 mètres



Projet de golf compact de 9 trous
Architecte : © Yves Bureau (2013)

2. Le golf de 9 trous

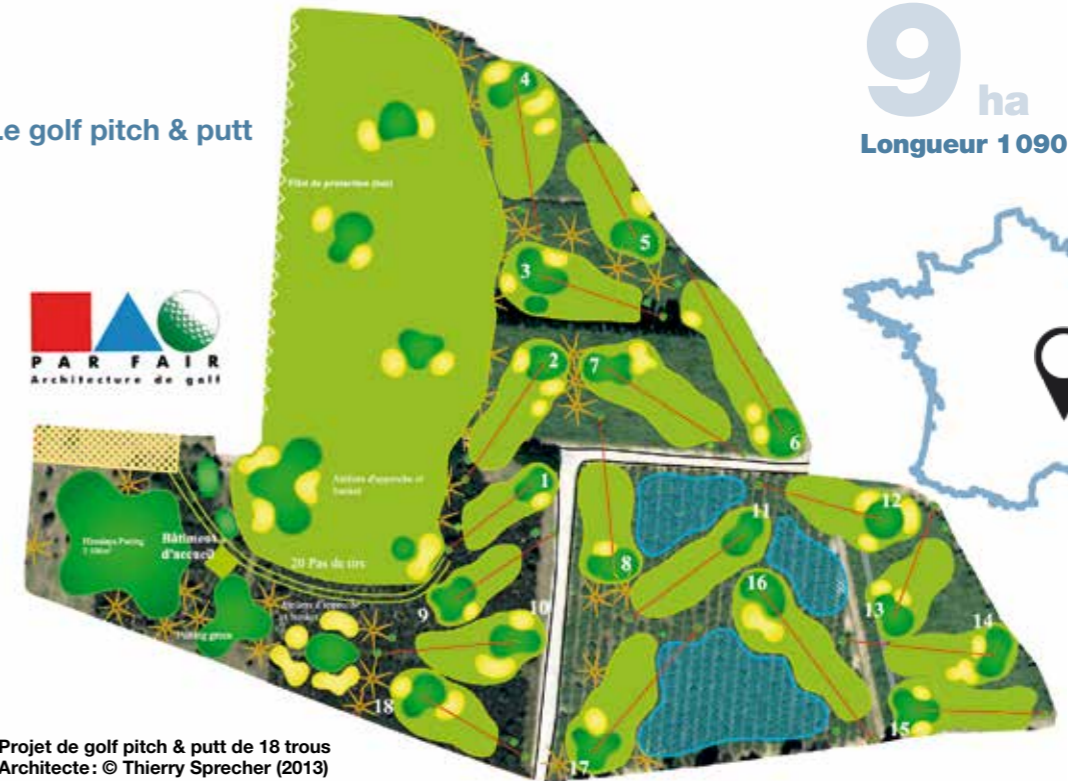


16 ha
Longueur 2350 mètres



Golf du Parc d'Albosc (76)
Architecte : © Stuart Hallett (2013)

4. Le golf pitch & putt



9 ha
Longueur 1090 mètres



Projet de golf pitch & putt de 18 trous
Architecte : © Thierry Sprecher (2013)

1. Le golf de 18 trous



70 ha
Parcours Etang Canigou
Longueur 6390 mètres



☒ Saint Cyprien Golf Resort (66)
Architectes : Barry Tomlinson & Donald Harradine (1976)

3. Le golf compact



10 ha
Longueur 1550 mètres



☒ Golf de Riom (63)
Concepteurs & Architecte : Pavel Jirsa (1991) - Olivier Van Der Vynckt & Nicolas Joakimides (2011)

2. Le golf de 9 trous



23 ha
Longueur 2640 mètres



☒ Golf de Bourg-en-Bresse (01)
Architecte : M. Bellech (1991)

4. Le golf pitch & putt



13 ha
Longueur 1200 mètres



☒ Golf de la Gloriette (37)
Architecte : Jean-Pascal Fourès (2007)

02 LES ÉQUIPEMENTS

SURFACE MOYENNE	LONGUEUR MINIMUM	LARGEUR MINIMUM
+/- 2,5 ha*	200 m	80 m

* Dépendant des contraintes et servitudes du terrain, des éléments de contexte (qualité et quantité des postes de frappe, étages...), des éléments décoratifs et de ramassage, cibles...), des choix de l'architecte...

NB MOYEN DE POSTES DE FRAPPE	DONT POSTES COUVERTS	COÛT DE CONSTRUCTION
20	8	100 à 500 k€* hors bâtiment d'accueil & parking

(longueur et hauteur de filets de protection...), des éléments programmatiques d'animation (distributeur et laveur de balles, qualité et nombre de balles, système

2,5 ha

52 PRACTICES INDÉPENDANTS (EN 2015)

[D] LE PRACTICE

1. Description

Zone d'entraînement présente dans quasiment tous les golfs, on peut également le trouver seul, sous différentes formes, installé en plein air ou en salle.

Pour un practice découvert :

- un terrain engazonné d'une longueur minimum de 200 à 250 mètres (300 m pour des pratiques face à face) sur 80 à 150 m de largeur, pour un maximum de 20 à 40 postes fixes, où les joueurs s'entraînent au grand jeu (longs coups de 80 à 250 m) ;
- des protections doivent en général être installées aux endroits sensibles (filets) ;
- des toits abritent certains postes ;
- des aires d'entraînement au putting, aux approches roulées et lobées, aux sorties de bunker (appelé le petit jeu) complètent généralement le practice (putting-green, pitching-green, bunkers...).

Pour sa rentabilité, l'intérêt et la fidélisation des joueurs, il est préférable que ce type d'infrastructure soit accompagné d'un parcours pitch & putt ou compact (possibilité d'une démarche graduée dans le temps).

2. Sécurité

La conception d'un practice doit faire l'objet d'attentions particulières en matière de sécurité :

- il est indispensable de protéger les utilisateurs mais aussi les personnes qui circulent à proximité des joueurs s'entraînant au practice ou en salle. Elles ne se rendent pas toujours compte du volume d'espace dans lequel se déplace la tête d'un club (bien respecter les dimensions des postes de frappe du schéma ci-dessous) ;
- les cadres métalliques, dalles en béton, stalles, structures en bois dur... sur lesquels sont disposés les tapis d'entraînement ne doivent comporter aucune saillie (aussi faible soit-elle) entre la balle et l'objectif afin d'éviter tout rebond qui pourrait blesser le golfeur utilisateur ;

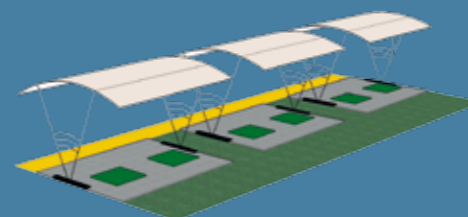


REBORD DANGEREUX

- les dimensions du practice, les trajectoires de balles, les éléments de voisinage (habitations, routes, trous du parcours...) imposent généralement la pose de filets de protection dont les longueur et hauteur sont à calculer et ajuster avec un architecte selon les besoins contextuels (interdire certains matériels (du type drivers...) si la longueur est insuffisante) ;
- pour les postes de frappe couverts par un abri, il faut :
 - * calculer la distance et l'angle nécessaires pour disposer le tapis de frappe de sorte que les coups lobés (wedge, fers ou bois avec tee...) ne heurtent pas le toit et ainsi protéger le joueur d'un rebond de balle ;
 - * fixer les tapis au sol pour éviter leur déplacement et conserver la distance et l'angle calculés précédemment.

3. Conception

- La ffgolf recommande de recourir à un architecte afin d'éviter des écueils de conception préjudiciables à la gestion future de l'équipement. Il apporte son expertise sur les aspects suivants :
- compatibilité du terrain et orientation du practice (éviter ou limiter l'éblouissement des joueurs, profiter au mieux de la topographie) ;
 - calcul et analyse des trajectoires de balles ;
 - sécurité des utilisateurs et des abords ;
 - création du bâtiment, des postes de frappe (dalle béton, tapis, tee-line), des abris (ossatures en acier, en bois, abris modulaires) ;
 - recommandations de matériaux pour la couverture (zinc, acier bois, bâche) ;
 - réalisation des plans ;
 - détermination du coût d'investissement ;
 - rappel des autorisations d'urbanisme (permis de construire) ;
 - étude prospective d'aménagements pour une extension future ;
 - etc...

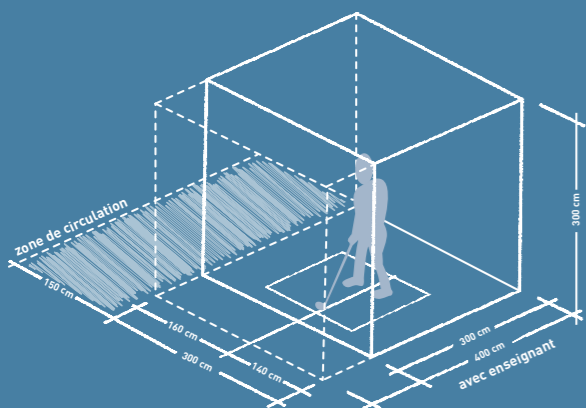


Vue avant du practice éclairé du Golf de Bois Guillaume (76)
Concepteur : © Romain Delaire (2010)

Certains golfs vont plus loin en créant de véritables training center comprenant par exemple des postes équipés de capteurs et radars (analyse du swing, studio vidéo), un centre de fitting personnalisé, des balles de jeu blanches, des greens d'entraînement avec différents types de gazon, de multiples pentes et plateaux...

On peut citer en exemple les training center des golfs d'Evian, du Médoc, d'Ibarritz, de Terre Blanche, du Golf National...

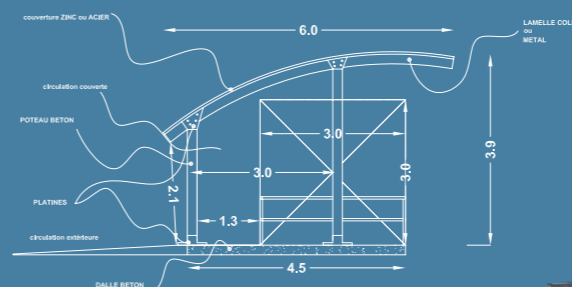
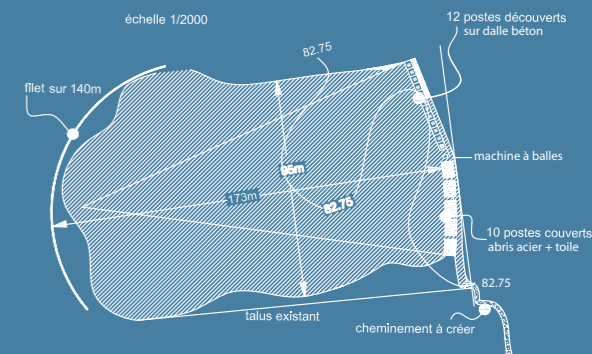
PRACTICE : ZONES DE SÉCURITÉ D'UN POSTE DE FRAPPE



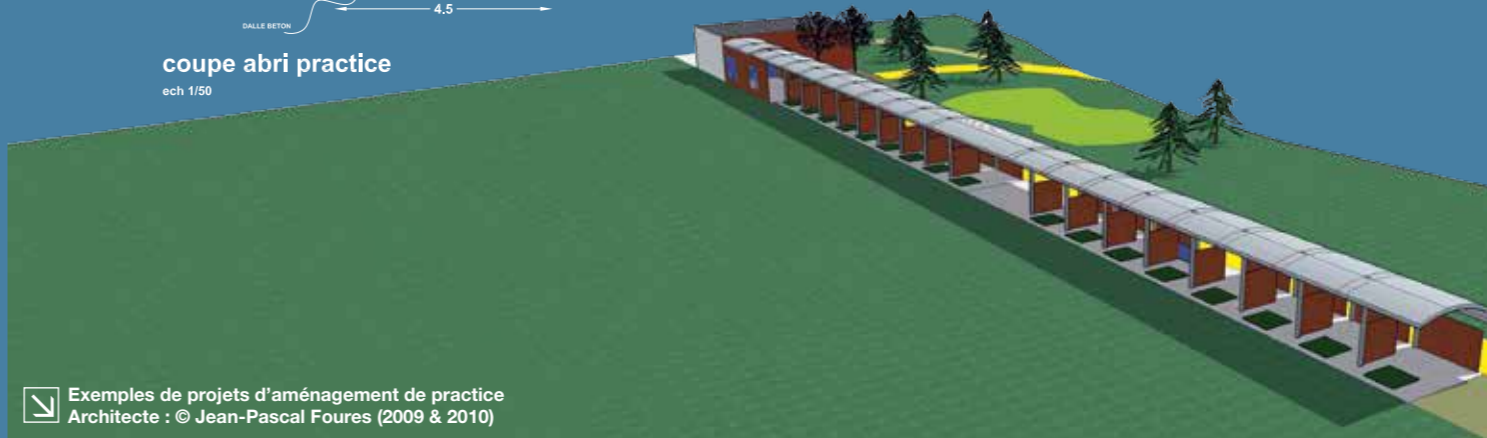
Vue arrière du practice du Daily Golf de Reims Bezannes (51)
Architecte : Michel Niedbala (2013)



En fonction du projet, il est opportun d'étudier la faisabilité de l'éclairage du practice (coût d'installation, technologie, consommation énergétique, nuisance visuelle) car il permet d'augmenter les tranches horaires d'utilisation, surtout l'hiver. L'aspect ludique dans la conception d'un practice ne doit pas être négligé : les golfeurs y travaillent la précision, la distance des coups, les trajectoires de balles grâce à des cibles ou repères situés à 50, 100, 150, 200 mètres matérialisés par des panneaux, des drapeaux, des greens target en gazon synthétique de couleur...



coupe abri practice
ech 1/50



Exemples de projets d'aménagement de practice
Architecte : © Jean-Pascal Foures (2009 & 2010)

4. En espace restreint

Lorsque le terrain disponible en milieu urbain est très contraint en terme de superficie, il est néanmoins possible d'imaginer un practice novateur. La panoplie complète des coups n'y est pas possible car les balles sont rapidement arrêtées par les filets de protection installés sur le côté, au plafond et au fond. Le practice peut contenir de 5 à 7 postes de frappe pouvant s'élever sur plusieurs niveaux (1, 2 ou 3). Plus que sur toute autre structure, l'analyse préalable des trajectoires des balles est requise (calcul de l'apogée...).

Dimensions pour le terrain :

- longueur comprise entre 40 et 70 mètres ;
- largeur comprise entre 15 et 30 mètres.

Autre possibilité, le practice peut être aménagé sous une bulle gonflable (une seule en France en 2016, à l'*Inesis Golf Park*, 59). Les avantages majeurs sont de pouvoir jouer sous toutes conditions météorologiques et lorsqu'il fait nuit, puisqu'elle est éclairée. Elle mesure environ 80 mètres de longueur, 40 mètres de largeur, 15 mètres de hauteur (3200 m²).

Enfin, certains bâtiments de part leur configuration (hauteur de plafond, superficie...) peuvent abriter des practices indoor comprenant généralement des simulateurs de golfs, un ou plusieurs putting-green en gazon synthétique (voire un mini-golf paysager nouvelle génération), des postes de practice dans une cage, un espace bar/restaurant... Ils sont très répandus en Asie.

La Fédération française de golf affine ces 3 types de structures dans la catégorie practice.



Projet de practice urbain - Site Pitet Curnonsky (17^{ème} arr)
Concours Réinventer Paris © NP2F - np2f@np2f.com



Practice du Golf des Bords de Loire (42)
© Ville d'Andrézieux-Bouthéon

[E] SYNTHÈSE

1. Emprise foncière comparée

La vue aérienne et le schéma ci-dessous illustrent les différences de superficie de chaque équipement constituant la nomenclature ffgolf (excepté le golf de 9 trous) : le Golf de Marcilly avec ses 4 parcours et son practice a été pris en exemple.



— Golf de 18 trous --> 56 ha
— Golf compact de 9 trous --> 13 et 10 ha
— Golf pitch & putt de 9 trous --> 8 ha
— Practice --> 3 ha

Golf de Marcilly (45)
Architecte & Concepteur: Olivier Brizon & Pascal Parou
© IGN 2015 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

2. Tableau de synthèse

Les données du tableau ci-dessous sont indicatives car chaque projet diffère selon son emplacement, le prix du foncier à acquérir, la typologie du sol, les bâtiments à construire, la qualité souhaitée pour le parcours, les travaux d'aménagements complémentaires (arrosage, éclairage...).

Un grand nombre de paramètres (enclaves, zone tampon pour la sécurité avec le voisinage, voiries, parking, infrastructures annexes, relief et practice) conditionnent l'emprise foncière globale nécessaire au-delà de la simple zone de jeu.

Type d'équipement	Longueur du parcours (en m)	Coût hors foncier	Surface nécessaire globale	Temps de jeu	
Golf pitch & putt	9 trous	< 600	+/- 0,8 M€	+/- 7 ha	1 h
	18 trous	< 1200	+/- 1,3 M€	+/- 12 ha	2 h
Golf compact	9 trous	entre 600 et 1375	+/- 1,2 M€	+/- 11 ha	1 h 15
	18 trous	entre 1375 et 2750	+/- 1,5 M€	+/- 15 ha	2 h 30
Golf	9 trous	> 1375	+/- 2 M€	+/- 25 ha	2 h 15
	18 trous	> 2750	+/- 5 M€	+/- 55 ha	4 h 30

03

LA CONCEPTION D'UN GOLF

Un golf a cette capacité de s'adapter à tout type de terrain, indépendamment de sa nature, sa surface, sa topographie... contrairement à d'autres équipements sportifs. D'un point de vue technique et architectural, de nombreuses options sont envisageables pour concevoir un parcours de golf qui, une fois construit, deviendra "unique au monde".

[A] ANATOMIE D'UN GOLF

1. De quoi est composé un trou de golf ?

- Que le parcours soit simple ou sophistiqué, chaque trou de golf est composé des éléments suivants :
- une aire de départ (tee) sur laquelle le joueur engage le premier coup ;
 - une zone engazonnée, plus ou moins longue, de réception de la balle (fairway) ;
 - une zone d'herbe plus touffue bordant le fairway (rough) ;
 - un green où se trouvent le trou et le drapeau ;
 - d'obstacles artificiels ou naturels (bunkers, plans d'eau, arbres, plantes, rochers...).

Le Par : un trou de golf est caractérisé en premier lieu par sa longueur, mesurée en projection horizontale entre un repère fixe et le centre du green. La longueur ainsi mesurée détermine le Par du trou suivant le tableau ci-contre établi par l'Association Européenne de Golf.

Longueur en mètres		Par du trou
Messieurs	Dames	
0 à 235	0 à 200	3
220 à 450	185 à 385	4
415 et plus	350 et plus	5

Le Par total du terrain est égal à la somme des Par des trous. Exemple : un parcours qui a 4 Par 3, 10 Par 4 et 4 Par 5 a un Par total de 72.

La commission sportive du golf peut déterminer le Par du trou en fonction de sa longueur réelle de jeu (dénivelé, vents dominants...) et de sa difficulté moyenne de jeu. Exemple : un trou de 430 m peut-être soit Par 4, soit Par 5.

D'autres paramètres tels que le Scratch Score Standard et le Slope sont établis par la ffgolf pour tenir compte de la difficulté des terrains et les comparer objectivement entre eux. Plus d'informations dans le chapitre 6 et dans le Vade-Mecum sportif de la ffgolf, consultable en ligne.



L'architecte au coeur de la conception :

- une expertise, une expérience et une vision du jeu
- un site, des choix et options techniques qui vont donner son identité au parcours
- un nouveau défi golfique pour tous les joueurs
- une anticipation sur la prise en compte de l'entretien

03 LA CONCEPTION D'UN GOLF

TROU N°1 - PARCOURS DE L'ALBATROS DU GOLF NATIONAL

Green

- Superficie minimum pour un seul trou
-> 300 m² pour une grande structure
-> 150 m² pour une petite structure (tolérance de 10%)
- Superficie moyenne*
-> pour un golf 18 trous : 1,3 ha
-> pour un seul trou : 700 m²
- Graminées : agrostides ténues, fétuques rouges, pâturin annuel...
- Arrosage : oui avec gestion informatisée
- Compatibilité gazon synthétique : oui
- Planéité : requise autour du trou (de 0,5 à 1m), pentes et plateaux autorisés

TONTE	Type	Fréquence	Hauteur	Nombre / an
	hélicoïdale	journalière	2,5 à 6 mm	280



Fairway

- Largeur : de 25 à 50 m
- Superficie moyenne* pour un golf 18 trous : 15 ha
- Graminées : ray grass, fétuques, pâturins, bermuda grass, agrostides...
- Arrosage : pas nécessaire selon les régions et au minimum requis pour conserver la couverture végétale
- Compatibilité gazon synthétique : non
- Planéité : vallonnement et dévers autorisés

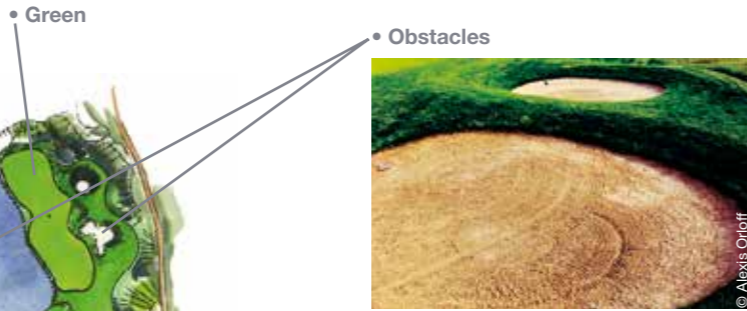
TONTE	Type	Fréquence	Hauteur	Nombre / an
	hélicoïdale	1 à 3 fois par semaine	6 à 20 mm	100



Départ

- Nombre de départs : 4 à 7 maximum par trou
- Superficie moyenne* de l'ensemble des tertres
-> pour un golf 18 trous : 1,2 ha
-> pour un seul trou : 660 m²
- Graminées : ray grass, fétuques, pâturins, agrostides...
- Arrosage : oui et selon les besoins de levée des regarnissages
- Compatibilité gazon synthétique : oui
- Planéité : obligatoire

TONTE	Type	Fréquence	Hauteur	Nombre / an
	hélicoïdale	1 à 3 fois par semaine	6 à 15 mm	100



Obstacles

- Nature : bunkers de sable, bunkers d'herbe, plans d'eau, rivières, arbres, plantes, rochers...
- Nombre, superficie, topographie : selon choix de l'architecte et configuration du terrain
- Fréquence de nettoyage / ratissage des bunkers : 1 fois par semaine (dépendant du nombre)
- Compatibilité gazon synthétique pour les fonds de forme de bunkers : oui

Rough

Rough et semi-rough

- Largeur : de 10 à 30 m
- Superficie moyenne* pour un golf 18 trous : 17 ha
- Graminées d'origines naturelles
- Arrosage : non
- Compatibilité gazon synthétique : non

TONTE	Type	Fréquence	Hauteur	Nombre / an
	rotative	1 à 3 fois par mois	30 à 60 mm	50



Rough extensif

- Nature : prairies, massifs et haies, bruyères, forêts, meulrières, végétations arbustives...
- Superficie moyenne* pour un golf 18 trous : 14 ha
- Graminées d'origines naturelles
- Arrosage : non
- Compatibilité gazon synthétique : non
- Fréquence d'entretien : zones peu ou pas entretenues (fauchage en octobre / novembre)

2. Caractéristiques d'un parcours de golf

La réalisation de l'équipement est conditionnée par deux paramètres :

- le site : nature du sol, ressource en eau, relief, végétation, environnement...
- le programme voulu par le maître d'ouvrage (9 ou 18 trous, touristique ou urbain, sportivement sélectif ou pas...).

Ces éléments influenceront l'esthétique, la difficulté du jeu, l'entretien, mais surtout les coûts d'investissement et de fonctionnement.

a) Les surfaces

Elles se calculent au m² près, car elles sont déterminantes pour le coût total. La qualité des surfaces est liée à la construction même de l'ouvrage. La construction des greens et départs doit se faire si possible à partir d'un mélange de terre végétale et sable (50/50) qui permettra un compromis entre confort de jeu, limitation de la consommation d'eau et drainage efficace.

Il est nécessaire aussi d'adapter le choix des espèces de graminées au contexte pédoclimatique en intégrant un ensemble de paramètres : fréquentation et usage prévus, résistance à la sécheresse, sensibilité aux maladies, objectifs du maître d'ouvrage... Ce choix de graminées fait de plus varier la fréquence des tontes et la consommation d'eau. Pour les fairways, l'élément dominant reste la nature du sol existant et sa perméabilité, un sol léger et sablonneux permettant la plus grande fréquentation et un meilleur confort.

b) La présence d'éléments de décor

Les lacs, les plantations, les bunkers... en fonction de leur importance, leur traitement, leur implantation, créés dans un but esthétique, ont une influence sur la difficulté des coups, donc du parcours mais aussi sur le coût global. Tous les éléments naturels du terrain initial sont à privilégier (architecture minimaliste).

À noter

L'article 12 de l'arrêté ministériel du 12 septembre 2006 définit des Zones Non Traitées (ZNT), caractérisées par leur largeur en bordure d'un point d'eau (5 mètres), qui ne reçoivent pas de traitement phytosanitaire par pulvérisation ou par poudrage.

Un point d'eau est un cours d'eau, plan d'eau, fossé permanent ou intermittent, figurant en points, traits continus ou discontinus sur les cartes au 1/25000 de l'IGN. Vigilance donc lors de la création d'un plan d'eau à proximité des greens ou départs, qui peuvent faire l'objet de traitements phytosanitaires.

c) Les reliefs et le modelage

C'est un des postes les plus lourds de la construction. L'impact des terrassements est corrélé aux caractéristiques du site et à la difficulté souhaitée du parcours (pentes des greens, fairways, buttes de bunkers...). Ces terrassements sont soit une obligation imposée par un terrain naturel trop tourmenté, soit issus d'une volonté de modeler un sol trop plat (5000 à 10000 m³ de terrassement par trou pour donner du relief). Ils ont toujours une incidence forte sur l'entretien du parcours, les coûts d'exploitation et la difficulté de jeu. L'utilisation des pentes existantes est essentielle pour minimiser les coûts.

En règle générale, la phase de terrassement représente entre 25 et 30 % du coût global de la construction.

d) Les cheminements

Les circulations (piétons, voitures ou service) peuvent être traitées naturellement ou en dur (si prévues dans les aménagements), sophistiquées et agrémentées de placettes, de ponts...

e) Le drainage

Le drainage correspond à l'évacuation des eaux de ruissellement dans un sol trop humide. Il peut être naturel (sur un substrat de sable par exemple) et dans ce cas il n'y aura pas d'intervention ou, au contraire, il doit faire l'objet d'un aménagement spécifique (couche de gravier, drains PVC, fossés...). Fondamental sur les greens, le drainage peut aussi être réalisé sur les fairways, départs et bunkers. Cet élément capital doit être pris en compte très sérieusement (surtout sur des sols argileux) afin d'avoir une plus grande jouabilité dans des conditions humides.

Si le drainage n'est pas prévu initialement, il peut générer pour le futur exploitant des problématiques sanitaires liées à la mauvaise évacuation / infiltration des eaux... Un professionnel du métier doit être consulté.

Trou n°7 en début de chantier (2013)



Extension du Golf du Cap d'Agde (34)
Architecte : © Alain Prat

Trou n°7 aujourd'hui (2016)



03 LA CONCEPTION D'UN GOLF

f) L'arrosage

Lorsque l'on crée un golf, le questionnement sur les ressources en eaux disponibles est fondamental (forage, cours d'eau, retenue collinaire...). D'une part parce que la gestion de l'eau constitue un domaine très réglementé; d'autre part, suivant le contexte local et les niveaux de sécheresse, la ressource en eau disponible peut être limitée. Enfin, selon l'implantation géographique du golf et les graminées choisies, la consommation d'eau annuelle varie énormément.



(Rapport ffgolf sur la préservation de la ressource en eau, 2013)

Les dernières évolutions du matériel d'arrosage offrent la possibilité d'adapter l'apport d'eau aux besoins structurels et climatiques du gazon et d'assurer une communication en temps réel entre le système de programmation et la station de pompage.

Il est nécessaire de consulter un professionnel de l'irrigation qui réalisera une étude visant à optimiser :
- l'installation du système d'irrigation (état des lieux du site et des ressources existantes, élaboration du plan de couverture des arroseurs, densité des lignes...);
- sa gestion par des mesures des paramètres météorologiques (pluviométrie, humidité du sol, vent, température et évapotranspiration) afin d'ajuster les apports en eau aux besoins réels des différentes surfaces de jeu.

Les surfaces les plus sollicitées par le jeu, à savoir les greens et départs, nécessitent un arrosage régulier. Selon les régions et les besoins du maître d'ouvrage (tourisme, attractivité du site...), on peut arroser aussi les fairways.

Des opportunités existent pour certains projets avec la réutilisation des eaux usées traitées de stations d'épuration situées à proximité du site. Une vingtaine de golfs en France utilisent déjà ce procédé pour l'irrigation de leur parcours avec l'avantage de ne pas subir de conflit d'usage et de pouvoir irriguer davantage de surfaces de jeu. Cependant, la mise en œuvre du dossier administratif d'autorisation s'avère complexe avec, qui plus est, des coûts associés importants (études, raccordements réseaux...).



Golf d'Opio Valbonne (06) - Système d'arrosage
Architecte : © Robert Berthet



Golf du Bois Chenu (04) - Pose de drainage
Architecte : Hugues Lambert



Golf de Saint-Aubin (91) - Création d'un green et d'un bunker
Architecte : © Robert Berthet



Le Golf National (78) - Trou n°11 de l'Albatros
Création de plan d'eau - Architecte : Hubert Chesneau

3. Infrastructures annexes au parcours

a) Le bâtiment d'accueil / club house

Outre sa fonction première d'accueil des clients, c'est aussi un lieu de vie et de convivialité très important pour la pérennité du futur club. Il peut être réduit à sa plus simple expression (mobil home, chalet en bois... de 25 m² et moins) ou prendre la forme d'un bâtiment plus important (de 50 à 500 m²) comprenant les éléments suivants :

- accueil;
- bureaux administratifs (secrétariat, comptabilité, direction, système informatique, AS, espace jeunes...);
- pro-shop (vente du matériel...);
- vestiaires pour les clients (sanitaires, casiers, douches);
- salons, bar, coin TV;
- restaurant, terrasse.

Sa conception architecturale, son intégration paysagère et sa superficie doivent être à la mesure du parcours, de la clientèle visée, des exigences du maître d'ouvrage ainsi que des activités complémentaires (séminaires, réceptions, restaurant ouvert au public extérieur...). Un hôtel peut y être associé, afin de permettre aux golfeurs de résider sur place (25 % des golfs en disposent).

Le club house d'un golf est considéré comme un Établissement Recevant du Public (ERP) soumis à des obligations en matière de sécurité, de lutte contre l'incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite (cf. chapitre 5 sur les autorisations).



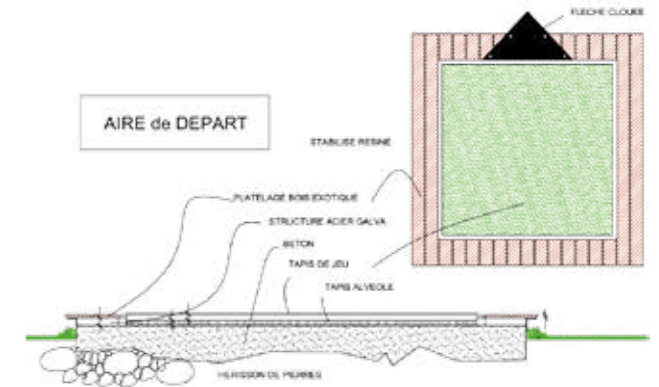
Club house du Golf du Vert Lagon
© Golf du Bassin Bleu (Ile de La Réunion)

b) Le parking

Un parking est toujours nécessaire : il faut le dimensionner selon les besoins de la structure sachant que des prescriptions obligatoires peuvent être mentionnées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune où se situe le projet (ex : 1 arbre à planter pour 4 places de parking aménagées...).

c) Le practice et structures d'entraînement

Centre de profit complémentaire, les practice, putting-green, chipping green sont indispensables pour les besoins de l'entraînement et de l'enseignement (cf. pp. 18-19).



© Jean-Pascal Fourès

d) Le local de maintenance

C'est le domaine de l'intendant de terrain (greenkeeper) et des jardiniers, sans lesquels rien ne serait possible. Les normes réglementaires y sont strictes.

On y retrouve les éléments suivants :

- lieu de remisage des tondeuses, matériels et de stockage des matériaux nécessaires à l'entretien du terrain (sable, engrais...);
- local spécifique de stockage de produits phytosanitaires (emplacement réglementé et sensible à sécuriser);
- atelier de mécanique;
- vestiaires, douches et sanitaires pour le personnel;
- réfectoire avec salle de déjeuner et coin cuisine;
- bureau de l'intendant avec salle de réunion;
- aire de lavage des machines et matériels avec récupération et traitement distinct :
→ des eaux de lavage des pulvérisateurs et effluents phytosanitaires;
→ des eaux de lavage des autres matériels qui peuvent contenir des traces d'hydrocarbures, d'engrais, de la terre, des débris végétaux...

L'architecte peut prévoir un système de récupération des eaux de ruissellement issues de la toiture du bâtiment.

e) La station de pompage

La taille du bâtiment est très variable en fonction du golf, de ses besoins, de son système d'irrigation (type de prélèvement, volume de m³/heure...). Dans tous les cas, cette station de pompage devra être assortie d'un système de programmation informatisé (généralement situé dans le bureau de l'intendant), la mise en place d'une station météo étant également recommandée.

f) Les protections contre la foudre

La foudre peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments, les équipements et les personnes (en moyenne, 15 décès par an en France). En plus des protections foudres des bâtiments (paratonnerre, conducteurs de descente et prise de terre) qui parent aux incendies et détériorations électriques, il faut concevoir un ou plusieurs abris fermés sur les côtés pour protéger, le temps d'un orage, les golfeurs présents sur le parcours qui sont trop éloignés du club-house. Un détecteur d'orage peut également être installé pour prévenir les usagers extérieurs.

[B] GOLF & ARCHITECTURE

1. Maître d'ouvrage et maître d'œuvre

Le maître d'ouvrage (MOA) est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Le maître d'œuvre (MOE) est celui qui va représenter le MOA sur le chantier et va mener le projet de golf. Cette mission est souvent confiée à un tiers : l'architecte (+ une équipe pluridisciplinaire).

Les missions principales de l'architecte sont les suivantes :

- réalisation d'études de diagnostic et d'avant-projet ;
- mise en œuvre des études de projet avec production (en collaboration avec des co-traitants) des plans d'irrigation, de drainage, de nivellement, du master plan général... ;
- assistance pour la passation des contrats de travaux avec les entreprises de construction ;
- direction de l'exécution des contrats de travaux et suivi permanent du chantier ;
- assistance aux opérations de réception de l'ouvrage.

Rappel : pour les projets à maîtrise d'ouvrage publique (MOP, pouvoir adjudicateur), les marchés de maîtrise d'œuvre supérieurs à 25000 € doivent être passés selon une procédure juridique avec publicité et mise en concurrence (possibilité de jury de concours).

Les maîtres d'ouvrages privés (sociétés commerciales) ne sont pas concernés par cette procédure.

2. Architecture golfique

La dimension architecturale n'est pas étrangère au succès que rencontrent certains très grands parcours (trou signature...). Chaque architecte souhaite proposer un authentique challenge de jeu, mais il est impératif que le parcours puisse être joué par tous les golfeurs. L'intérêt d'un parcours de golf ne réside pas uniquement dans sa longueur mais également dans la stratégie proposée.

a) Trois courants dans la théorie architecturale

La première grande famille est l'architecture **pénale** : elle consiste à réaliser un parcours comprenant des obstacles pénalisant les joueurs : le coup tenté par le joueur est soit un succès, soit un échec, il n'y a pas d'alternative entre les deux (ex : green en île). L'architecture **héroïque** est fondée sur une prise de risque, faisant en sorte que le joueur « provoque » le parcours et ses obstacles afin d'obtenir le meilleur score possible. La dernière théorie (davantage contemporaine) est d'inspiration **stratégique** : le joueur est confronté à des choix de jeu avec le principe des réactions en chaîne pour chacun de ses coups.

Un parcours peut donc s'inspirer de l'une ou l'autre école ou mêler les différents registres. « Si le tronc commun à toute belle architecture reste le système stratégique, des apports pénaux et héroïques s'avèrent

indispensables pour ajouter un élément d'excitation et sortir le golf d'une routine exclusivement cérébrale (Patrice Boissonnas) ».

b) Typologie de parcours

En plus de l'architecture, chaque site avec son environnement (situation géographique, végétation, variété du sol...) produit un type de parcours bien défini (liste non exhaustive) :

- le links : parcours de bord de mer aménagés sur sol sablonneux et souvent venteux (Golf de Granville, 50) ;
- le parcours avec vues sur mer sans pour autant être en bordure immédiate de littoral (Golf Dolce Frégate Provence, 83) ;
- le parcours boisé (Golf des 24h du Mans, 72) ;
- le parcours en bord de falaise (Golf d'Étretat, 76) ;
- le parcours entouré de landes (Les Aisses Golf, 41) ;
- le parcours de montagne (Golf de Méribel, 73) ;
- le parcours urbain (Golf de Rueil Malmaison, 92)...

c) La difficulté de jeu

L'architecte doit prendre en compte la diversité des besoins et des niveaux de jeu des futurs utilisateurs du parcours. Il doit poursuivre cet objectif (important pour la ffgolf) dès la conception du golf en veillant à :

- proposer jusqu'à 7 tees de départ pour faciliter la mise en jeu des débutants ;
- élargir les fairways et repousser les limites du rough ;
- agrandir la superficie des greens (angles de jeu multiples).

Par ailleurs, des dispositions spécifiques d'entretien peuvent être prises pour transformer un tracé « facile » en « difficile » pour les besoins d'un grand championnat ; l'inverse est plus complexe !

d) Quelques principes d'architecture à respecter

- bien positionner le club house car il constitue le point de départ de la composition d'un projet d'équipement golfique : proche du parking, du practice, des zones d'entraînement, des départs des trous n°1 et 10 et des greens des trous n°9 et 18 ;
- éviter de placer un PAR 3 en début de parcours : le premier trou sert à lancer les parties et un PAR 3 va créer mécaniquement un bouchon à l'inverse d'un PAR 4 ou 5 ;
- prêter au trou n°18 (ou n°9) une attention particulière : c'est l'impression finale laissée au joueur (dans le même esprit, penser au trou signature) ;
- accepter la végétation et contraintes du terrain, limiter les terrassements excessifs (architecture minimaliste) ;
- éviter les trous en montée (pentes montantes douces) ;
- organiser la variété des PAR, qualité vitale d'un golf ;
- aménager des sentiers périphériques pour donner la possibilité aux randonneurs, joggeurs... de circuler en toute sécurité autour du golf et d'en apprécier les vues et panoramas.

[C] TRAVAUX DE CONSTRUCTION

La réalisation d'un golf constitue une opération de grande envergure de par la complexité, le coût des travaux ainsi que l'étendue des surfaces travaillées : elle nécessite impérativement le recours à des experts habitués à toutes ces étapes qui suivent la chronologie détaillée ci-après.

1. Études, autorisations, appel d'offres...

En préambule d'un chantier, la phase d'études est un préalable incontournable pour définir les contours du programme : diagnostics de faisabilité technique, études de marché, études géotechniques du sol... doivent formaliser un avant-projet abouti. Le porteur de projet doit ensuite effectuer les différentes démarches liées aux déclarations/ autorisations administratives (cf. chapitre 5). Les délais d'instruction varient selon des seuils administratifs, la superficie et le programme du projet.

Le refus de délivrance de permis et autres autorisations par les services compétents peut remettre en cause tout ou partie du projet.

La phase de consultation des entreprises en mesure de réaliser les travaux est primordiale. Dans le cas d'un MOA public, il doit réaliser un cahier des charges et lancer un appel d'offres. Une fois les offres réceptionnées, la sélection des entreprises s'effectue par pondération de critères édités par le MOA : savoir-faire et expérience, spécificités techniques et adéquation avec le cahier des charges, offre financière, prise en compte du développement durable...

2. Travaux de construction

Une fois les autorisations obtenues, le marché notifié et les recours purgés, les travaux de construction du parcours peuvent démarrer. Ils s'étalent sur une période de 9 à 18 mois et s'enchaînent de la façon suivante (variable selon les architectes et le type de projet) :



Deux nouveaux repères De nouveaux publics

Longueur de mise en jeu

- > de 200 mètres
- de 180 à 200 mètres
- de 160 à 180 mètres
- de 140 à 160 mètres
- de 120 à 140 mètres
- < 120 mètres

- installation de chantier ;
- nettoyage du terrain : épierrage, débroussaillage, dessouchage, abattage... ;
- décapage de la terre végétale ;
- nivellements et premiers terrassements (déblais/remblais) ;
- tranchées pour arrosage et canalisations ;
- construction des greens, des départs et des bunkers ;

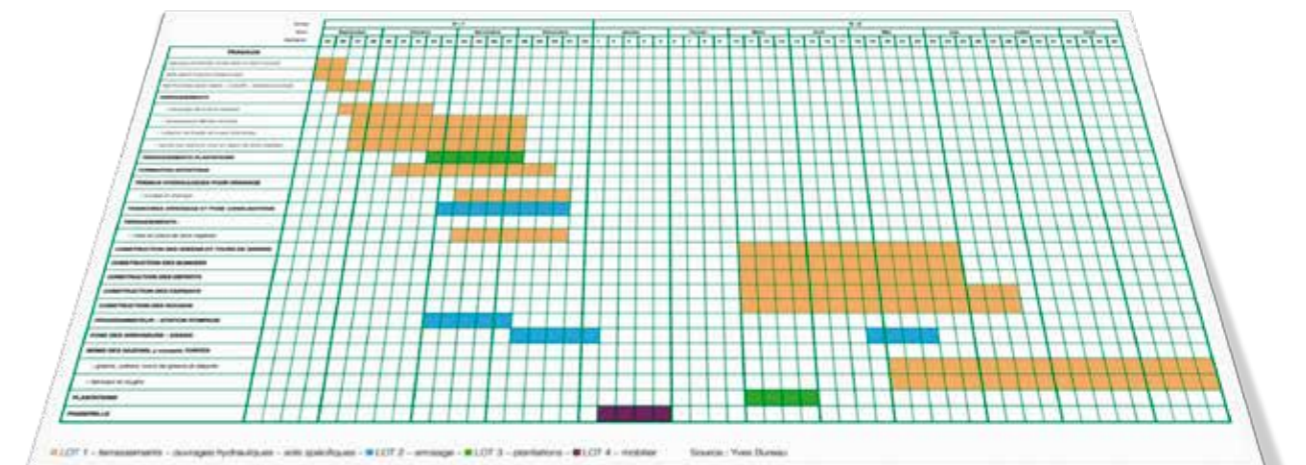
Focus green : délimitation et piquetage, création de fond de forme, pose de drains, mise en place d'une couche drainante (10 à 15 cm), d'un mélange de terre/sable (20 à 25 cm), pose de l'irrigation et arroseurs autour du green.

- mise en forme (= shaping) des autres zones de jeu (fairways, roughs) avec installation du réseau d'irrigation, des arroseurs, de la station de pompage ;
- renappage de la terre végétale ;
- fertilisation et ensemencement des fairways et roughs ;
- fertilisation et semis (ou placage) des greens et départs ;
- ensablement des bunkers ;
- aménagements divers : ponts, passerelles, clôture, plantations...

L'association du futur intendant de terrain à cette phase est un atout pour la future gestion de l'équipement.

3. Échéancier des travaux

Le tableau ci-dessous donne un exemple de rétroplanning détaillé des travaux de construction d'un parcours sur une période d'1 an (projet d'extension à 18 trous). Il permet d'apprécier plus finement la chronologie de cette phase cruciale.



03 LA CONCEPTION D'UN GOLF

4. Entretien avant ouverture au jeu

Lorsque le parcours de golf est achevé, il est fondamental de planifier l'ouverture de l'infrastructure au public après un laps de temps suffisant (de 6 à 9 mois) pour stabiliser les sols et permettre aux graminées une pousse harmonieuse et des tontes appropriées.

Ce délai ne doit pas être négligé car il conditionne la qualité et la durabilité de l'équipement.

La première impression des joueurs doit être positive (bouche à oreille et fidélisation)!

Parallèlement à cet entretien, il convient d'accorder le planning de construction des bâtiments (club house, maintenance, abris de practice et dalle), des cheminements, du parking, des raccordements aux réseaux et des voies d'accès routiers (VRD) à l'ouverture prévisionnelle du golf.

En règle générale, la construction de ces infrastructures annexes s'étale sur 1 an. Une fois édifiées, la commission de sécurité et d'accessibilité les certifie au regard de la loi sur les établissements recevant du public.

À noter

La durée nécessaire pour réaliser toutes ces étapes oscille entre 3 à 5 ans. Ce laps de temps peut varier à la baisse comme à la hausse selon le programme souhaité et les divers aléas financiers, administratifs ou techniques.

Les coûts de construction sont amplifiés ou atténués :

- par l'adaptation aux contraintes du site (relief du terrain, accessibilité au site et transport des matières premières, volume des terrassements nécessaires...);
- par les exigences de qualité (greens, système d'irrigation, bunkers, type de sable, étendue du drainage...);
- également par l'architecture retenue pour le tracé.

Chaque projet de golf est un cas particulier avec une identité propre qu'il faut étudier avec les architectes spécialisés et experts compétents. Le MOA doit intégrer à son plan de financement les honoraires pour chacune de leur(s) intervention(s) : architecte, géomètre, paysagiste, urbaniste, cabinet d'études d'impact, bureau d'études techniques, assistance à maîtrise d'ouvrage, bureau de contrôle et de sécurité...

Enfin, la conception d'un golf doit nécessairement prendre en compte la sécurité vis-à-vis des personnes, propriétés et bâtiments mitoyens au site du projet.

La création d'un golf grâce à un programme immobilier

Des golfs peuvent trouver leur plan de financement avec la réalisation conjointe d'un programme immobilier : la plus-value effectuée sur la vente des terrains constructibles permet de couvrir la majeure partie de l'investissement liée à la création du parcours qui lui, est un atout pour la commercialisation et le taux de remplissage de l'immobilier.

Il reste alors au MOA et à l'équipe de maîtrise d'œuvre de bien calibrer le programme en unités et type d'habitations : individuel, collectif, villas bord de golf...

Les projets immobiliers d'envergure peuvent fragiliser la partie « golf » car le dossier global se trouve confronté à :

- des procédures et autorisations administratives extrêmement lourdes et longues (création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)...);
- des oppositions d'associations et de résidents locaux;
- des vitesses de progression différentes, le golf ayant souvent un temps d'avance sur l'immobilier.

La création d'un golf avec un apport de remblais

Dans le passé, des golfs ont été créés via l'apport de remblais extérieurs au site : Le Golf National, le Golf de Lille Métropole... ou plus récemment le Golf de Mérignies, le Golf de Buc...

Le MOA accepte des remblais sur son terrain qui lui permettront de façonner son parcours, en échange de quoi une redevance de dépôt (calculée au m³ ou à la tonne) peut lui être versée. Le prix de redevance dépend de plusieurs critères : la distance qui sépare le chantier d'où sont extraits les déblais du site d'accueil (coûts de transport), les conditions d'accès au site, la qualité souhaitée des déchets (inertes, sulfatés...). Cet auto-financement, parfois important, est un atout majeur pour le MOA même si l'opération engendre des charges (terrassements...).

La vigilance est requise sur les points suivants :

- respect du PLU, du SCoT sur la vocation de la zone, respect de la réglementation : code de l'environnement (ISDI, dossier ICPE) et/ou code de l'urbanisme (exhaussements de sols). Interlocuteurs : mairie, DDT, DREAL [cf. chap.5];
- la présence d'un représentant du MOE durant la dépose pour contrôler la volumétrie et la qualité des remblais, afin d'éviter l'enfouissement de déchets non-désirés;
- un « shaper » doit déplacer les remblais au fur et à mesure de leur dépose, selon les plans de l'architecte.

[D] LES ASSURANCES À PRÉVOIR

Cette partie a été réalisée avec le concours de Verspieren

Entreprendre des travaux de construction, d'aménagement, d'extension ou de rénovation peut exposer le MOA à des sinistres au cours du chantier ou des déconvenues après l'exécution des travaux. S'il doit protéger son patrimoine, il doit aussi préserver sa responsabilité civile des conséquences pécuniaires de sa faute ou de celles de ses préposés. Certaines couvertures d'assurances sont facultatives mais nécessaires à sa protection et à la sécurisation de son investissement, d'autres sont obligatoires.

VERSPIEREN - Courtier officiel de la ffgolf

Département Construction
8 avenue du Stade de France
93210 Saint-Denis



Tél. : +33 (0)1 49 21 12 20

Site web : www.verspieren.com

ASSURANCE OBLIGATOIRE

TYPE DE GARANTIE	ÉTENDUE GARANTIE	OBJET DE LA GARANTIE	INTÉRÊT POUR LE MOA	PRIME / FRANCHISE
Dommages Ouvrage (DO)	Après la réception des travaux	La loi du 4 janvier 1978 impose à toute personne physique ou morale qui décide d'entreprendre des travaux sur un bâtiment (construction neuve ou rénovation, susceptible d'être affectée par des désordres de nature décennale) de souscrire une assurance DO qui garantira l'indemnisation et la réparation des dommages couverts en dehors de toute recherche de responsabilité. La non souscription peut être sanctionnée pénalement. Cette loi a été conçue autour de 2 contrats obligatoires : l'un de dommage (la DO), l'autre de responsabilité (la RC décennale) qui doit être souscrite par chaque constructeur	Ce système est dit plus communément « à double détente » car il permet au MOA d'être indemnisé par son propre assureur. C'est ensuite à l'assureur d'entreprendre les recours auprès des constructeurs responsables	Il n'y a pas de franchise pour la garantie obligatoire. La prime est fonction de la nature du chantier, de la qualité des intervenants

La garantie obligatoire pourra être complétée par des garanties complémentaires en option :

- bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment (art. 1792.30 du code civil);
- dommages immatériels consécutifs;
- dommages causés aux existants par les travaux neufs (si rénovation ou extension).

ASSURANCES FACULTATIVES

Tous Risques Chantier (TRC)	Pendant les travaux de construction	Cette garantie facultative couvre tous les dommages matériels accidentels à l'ouvrage ou aux aménagements en cours de réalisation à partir de la date d'ouverture de chantier : dommages causés par tous événements naturels extérieurs dont ceux faisant l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle, dégât des eaux, incendie, dommages matériels aux constructions ou aux aménagements, effondrement, acte de vandalisme, vol sur chantier... Lorsqu'il s'agit d'une rénovation, cette garantie est étendue aux dommages matériels subis par les parties préexistantes du fait des travaux neufs. Ce contrat est souscrit par le MOA agissant tant pour son compte que celui des intervenants à l'acte de construire (architecte, bureau d'études techniques, entreprises...)	Entrant dans le champ d'application du contrat, l'assureur procède à l'indemnisation du montant des travaux nécessaires à la réparation des ouvrages, indépendamment de toutes questions de responsabilité ou d'assurance personnelle des constructeurs. Cela permet une réparation rapide des dommages et évite un arrêt prolongé des travaux	Les garanties sont assorties d'une franchise par sinistre, supportée par les entreprises, négociée en fonction de l'importance du chantier et de l'étude tarifaire. La prime TRC dépend de l'importance du chantier, nature des travaux, franchise
Perte d'Exploitation Anticipée (PEA)		Cette garantie ne peut être souscrite par le MOA qu'en extension à la police TRC. Elle a pour objet de garantir pendant la durée des travaux la perte financière, les frais financiers supplémentaires qui résulteraient d'un report de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux consécutifs à un dommage couvert par la police TRC	Comblent le préjudice financier lié au report de la date d'achèvement (intérêts supplémentaires sur capitaux investis, perte de loyers...)	La franchise est exprimée en jours de retard (30 J)
Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage vis-à-vis des tiers (RCMO)		L'objet de cette garantie facultative est de protéger l'assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile lorsqu'elle est recherchée en vertu du droit commun visé par les articles 1382 à 1386 du code civil, du fait des dommages corporels, matériels et/ou immatériels consécutifs ou non, causés aux tiers, du fait ou à l'occasion de l'opération de construction, pendant toute la durée de son exécution		Pour chaque sinistre, il est appliqué au responsable garanti une franchise

03 LA CONCEPTION D'UN GOLF

[E] LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1. Préambule

« Les questions environnementales doivent faire partie des données de conception des projets au même titre que les autres éléments techniques, financiers... Cette conception doit s'attacher à éviter les impacts sur l'environnement, y compris au niveau des choix fondamentaux liés au projet (nature du projet, localisation).

Dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets, les maîtres d'ouvrage doivent définir les mesures adaptées pour éviter, réduire, et, lorsque c'est nécessaire et possible, compenser leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement. Cette démarche doit conduire à prendre en compte l'environnement le plus en amont possible lors de la conception des projets d'autant plus que l'absence de faisabilité de la compensation peut, dans certains cas, mettre en cause le projet » - Ministère de l'Environnement.

2. Charte Nationale « Golf & Environnement »

Les accords cadres « Golf & Environnement » signés successivement en 2006, 2010 et 2016 par la Fédération française de golf avec les Ministères des Sports, de l'Agriculture et de l'Environnement préconisent notamment de promouvoir dans la conception des golfs les choix techniques visant à la préservation de la ressource en eau et à réduire au minimum possible l'utilisation de produits phytosanitaires, de sorte que le niveau d'entretien recherché réponde à la fois à l'usage sportif du site, aux exigences des responsables chargés de l'entretien et à celles des citoyens. Cela se traduit par l'incitation : - à choisir, chaque fois que ce sera possible, parmi plusieurs sites pour un même projet, celui dont les impacts environnementaux seront les plus faibles, au regard des objectifs de bon état des masses d'eau [...];



© Golf Hôtel de Mont Griffon (95)
Architectes : Robin Nelson & Olivier Dongradi

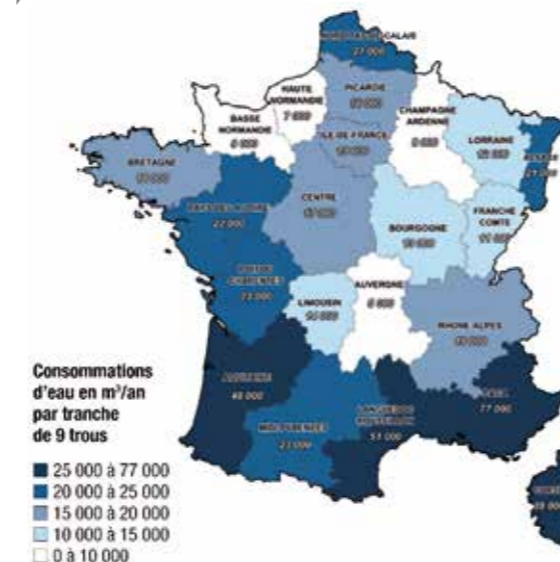
- à localiser dès les prémices du projet les secteurs à forte valeur environnementale du site (zones humides...) de façon à les préserver de l'aménagement du futur parcours;
- à établir un bilan des coûts écologiques et économiques futurs de l'entretien;
- à élaborer un cahier des clauses techniques à l'usage des constructeurs incluant le descriptif des méthodes et techniques propres à limiter les impacts sur le milieu, et à sensibiliser les entrepreneurs lors du chantier.

D'autres mesures sont encouragées par la ffgolf :

- **ÉNERGIE** : isolation optimale des bâtiments, utilisation d'équipements réduisant les consommations (chauffage, ventilations...), mise en place de panneaux solaires sur les surfaces de toitures, recours aux ampoules basse consommation, coupure de l'éclairage la nuit (moins de pollution lumineuse aussi), recours à des fournisseurs locaux (moins de transports routiers), usage de matériels électriques (voiturettes, tondeuses à green...);
- **DÉCHETS** : réduction/tri sélectif/recyclage;
- **EAU** : choix de graminées moins consommatrices d'eau, arrosage la nuit pour réduire l'évapotranspiration, installation de récupérateurs d'eaux pour le lavage des machines et balles de practice;
- **ÉDUCATION** des clients à la saisonnalité du parcours, à la préservation de l'environnement, à la faune et flore observées sur le parcours...

La conception et l'entretien des équipements golfs doivent tenir compte de l'environnement local en recherchant une compatibilité maximale entre l'activité du golf et le maintien de la biodiversité et des écosystèmes environnants. Le « guide de gestion environnementale des espaces golfs » publié en 2016 fournit des recommandations précises sur la prise en compte de la dimension environnementale lors de la conception.

CONSOMMATIONS D'EAU PAR RÉGION EN 2010



30 % du parc golfique français est concerné par une ou plusieurs protections environnementales

3. Gazon synthétique

Depuis 2009, une quarantaine de structures (en majorité des golfs compacts et pitch & putt) ont fait le choix du gazon synthétique pour leurs greens et/ou départs. Moins d'entretien, pas d'arrosage ni de produits phytosanitaires induisent de nombreux gains en exploitation.

En termes de jeu, les caractéristiques techniques d'un green synthétique doivent se rapprocher au plus près de celles d'un green naturel : **planéité, tenue de la ligne de putt, pitch et vitesse de roule** sont notamment liés :

- à la qualité initiale du matériau (tapis + fibre synthétique + couche amortissante + géotextile);
- à la méthode de remplissage du sable/silice (granulométrie différente);
- au savoir-faire de l'entreprise qui réalise l'ouvrage;
- et à la qualité du sous-bassement (la portance) réalisée en règle générale par une entreprise différente.



Golf de Sénart (91) - L'Arbalète
Green synthétique © Stéphane Marbeuf

Le design d'un green synthétique par un architecte génère des pertes de matières premières (chutes) qui sont liées à plusieurs facteurs :

- les courbes plus ou moins prononcées;
- la taille du green : plus il est petit, plus les chutes sont importantes (entre 15 et 30 %).

Le pourcentage de chutes peut avoir une incidence sur le coût total.



Golf Club d'Amiens (80) - Les Hêtres
Green synthétique - Architecte : Jean-Claude Cornillot

Les greens synthétiques doivent être en mesure d'évacuer l'eau, par un système de drainage classique (tapis perforé en de multiples endroits et drains collecteurs reliés à un exutoire), ou des pentes légères orientées vers l'extérieur.

Le coût d'installation (généralement rapporté au m²) est généralement plus onéreux qu'une création d'un green en gazon naturel. Les tarifs varient selon la qualité du tapis, de la fibre, du sable et de la couche amortissante choisis, mais également des options complémentaires retenues : décaissement et shaping, achat de graves pour la sous-couche, renappage végétal autour du green...

Lorsque le golf est achevé, les greens sont analysés par une délégation technique de la ligue régionale en vue de l'homologation fédérale de la structure : vérification de la superficie minimale de 150 m² par green, planéité, tenue de la ligne de putt, vitesse de roule, sécurité des joueurs...

Les exploitants de golfs avec greens synthétiques témoignent qu'une maintenance régulière (opérations de nettoyage, soufflage, brossage, décompactage) est nécessaire pour éviter que la vitesse de roule ne devienne trop rapide avec le temps (due au compactage des fibres par le piétinement des joueurs).

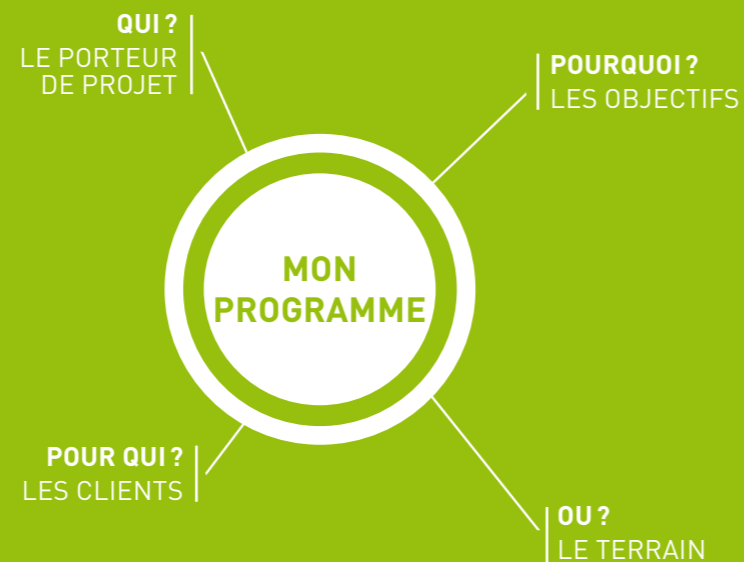
Les installateurs annoncent une durée de vie comprise entre 7 et 12 ans, qui varie naturellement en fonction de la fréquentation de la structure. L'installateur doit également préciser dans quelle mesure le gazon synthétique pourra être recyclé en fin de vie.

La Fédération française de golf est vigilante en matière d'innovation, de performance et de qualité de jeu des gazons synthétiques golf. Chaque installateur disposant de sa propre méthode de pose, nous conseillons aux porteurs de projet de visiter les différentes réalisations pour se faire leur propre opinion.

04

LA DEFINITION DU PROJET

AUTOUR DU PROGRAMME GRAVITENT 4 PRINCIPAUX ASPECTS À PRENDRE EN COMPTE :



Après avoir pris connaissance des spécificités de la pratique du golf, des caractéristiques et la conception de chacun des équipements golfixes, le porteur de projet doit définir le programme d'équipement qui devra servir ses objectifs.

Dans ce processus complexe, il est à nouveau indispensable de s'appuyer sur un ensemble d'informations permettant de faciliter la prise de décision, et sur un réseau d'experts : architectes, programmistes, bureaux d'études, urbanistes, juristes, géomètres, paysagistes, ingénieurs agronomes, directeurs, intendants, ffgolf... Cette démarche est primordiale pour confirmer ou infirmer le choix de programme initial. La situation du marché local est en relation étroite avec la pérennité d'un projet de création de golf.



200

projets recensés

Des programmes différenciés

- un maître d'ouvrage
- des objectifs
- un terrain
- un marché local

04 LA DÉFINITION DU PROJET

[A] UN PORTEUR DE PROJET

Le choix du programme d'équipement à construire est en relation avec le type de porteur de projet évoqué dans le tableau ci-après.

Celui-ci clarifie également la notion d'activité lucrative ou non en fonction de la nature du maître d'ouvrage.

On y retrouve :

- l'acteur public habituel tel que la commune, l'intercommunalité... ;
- le secteur privé marchand des entreprises ;
- le secteur privé non-marchand (association sportive loi 1901, fondation...).

[B] DES OBJECTIFS DIFFÉRENCIÉS

Le porteur de projet peut destiner son équipement à différents objectifs qui peuvent toucher :

- la pratique de loisirs et sportive ;
- l'économie locale ;
- la promotion du territoire et le tourisme ;
- l'environnement.

Ils sont souvent complémentaires et il lui appartient d'en définir les priorités. La notion de service public doit nécessairement être prise en compte.

À chaque équipement ses objectifs.

PORTEUR DE PROJET	PRIVÉ NON MARCHAND	PUBLIC		PRIVÉ MARCHAND
Exemples	Association sportive loi 1901, fondation	Commune, Établissement Public de Coopération Intercommunale, Conseil Départemental...		Holding d'investissement, SCI, SARL, EURL...
Exploitation	Directe	Régie directe	Délégation de service public ou bail	Directe ou déléguée
Gestionnaire	Associatif	Public	Associatif	Commercial
But de l'activité	Non lucrative	Non lucrative		Lucrative

QUELS OBJECTIFS POUR L'ÉQUIPEMENT ?

CRÉER UN RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ

PROPOSER UN SPORT SANTÉ AUX SENIORS

CRÉER DES EMPLOIS

RECHERCHER UNE MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

DESTINER LE GOLF À DE NOUVEAUX PUBLICS

PROPOSER UNE ACTIVITÉ AUX JEUNES ET AUX SCOLAIRES

COMPLÉTER UNE OFFRE SPORTS-LOISIRS LOCALE

VALORISER UN PROGRAMME IMMOBILIER

VALORISER ET EMBELLIR UNE ZONE INUTILISÉE OU INUTILISABLE

PROMOUVOIR L'IMAGE DU TERRITOIRE

FAIRE DU GOLF UN CENTRE DE PROFIT

DÉVELOPPER LE TOURISME EN ATTIRANT DE NOUVEAUX VISITEURS

ALLIER SPORT ET NATURE

[C] UN TERRAIN

Si la possibilité lui en est donnée, le maître d'ouvrage doit veiller à choisir entre plusieurs sites, le mieux adapté à son choix de programme et ses objectifs. En effet, l'approche multi-sites, représente un atout pour le porteur de projet car il peut, à l'aide de l'architecte, comparer les différents terrains visés sur un ensemble de critères :

- urbanistiques (cadastre, règlement, servitudes...);
- techniques (topographie, qualité du sol...);
- géographiques (accessibilité, orientation);
- environnementaux (biodiversité recensée, ressources en eaux disponibles...).

Il pourra alors choisir le meilleur terrain pour son projet. Une approche mono-site nécessite moins d'études préalables mais augmente le risque de refus administratif par les services de l'État.

À noter

Quel que soit le programme retenu, il est essentiel de préserver l'avenir en prévoyant des possibilités d'extension visant à la fois le parcours et les bâtiments, chacun de ces secteurs pouvant être envisagé de manière évolutive. Cela impose de pouvoir maîtriser des réserves foncières limitrophes.

La maîtrise du foncier via une acquisition, un bail longue durée, une association foncière urbaine... (cf. chapitre 7) revêt un enjeu capital : c'est le frein principal observé par la ffgolf à l'avancement de nombreux projets.

À noter

Lorsque le porteur de projet public ne parvient pas à la maîtrise complète des terrains (après négociations), il peut recourir à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui ouvre la voie à d'éventuelles expropriations. Cette procédure est longue, complexe (enquête publique, démontrer l'utilité publique du projet de golf, versement d'une indemnité...). Elle peut faire l'objet de recours administratifs qui peuvent l'annuler et retarder le projet.

Le projet démarre « réellement » lorsque le choix du terrain a été arrêté et la maîtrise actée. La consultation de spécialistes est prépondérante pour éviter de nombreux écueils techniques et administratifs.

MON TERRAIN EST-IL COMPATIBLE AVEC MON PROJET ?

SURFACE DISPONIBLE ?			Programme envisageable
5 à 10 ha	10 à 20 ha	20 à 70 ha	
		X	Grand golf
	X	X	Golf compact
X	X	X	Golf pitch & putt
X	X	X	Practice

SUIS-JE PROPRIÉTAIRE ? OU SUIS-JE LOCATAIRE ?

NON →

MON TERRAIN EST-IL CONFORME AUX RÈGLEMENTS DE L'URBANISME ?

Plan local d'urbanisme (PLU) ou plan d'occupation des sols (POS)

NON →

MON TERRAIN EST-IL EN PHASE AVEC LES RÉGLEMENTATIONS ?

- Protection de l'environnement *loi sur l'eau, étude d'impact...*
 - Occupation du sol *permis, défrichement...*
 - Patrimoine *monument historique...*
- Autres dispositions *cf. chapitre 5*

NON →

MON TERRAIN EST COMPATIBLE

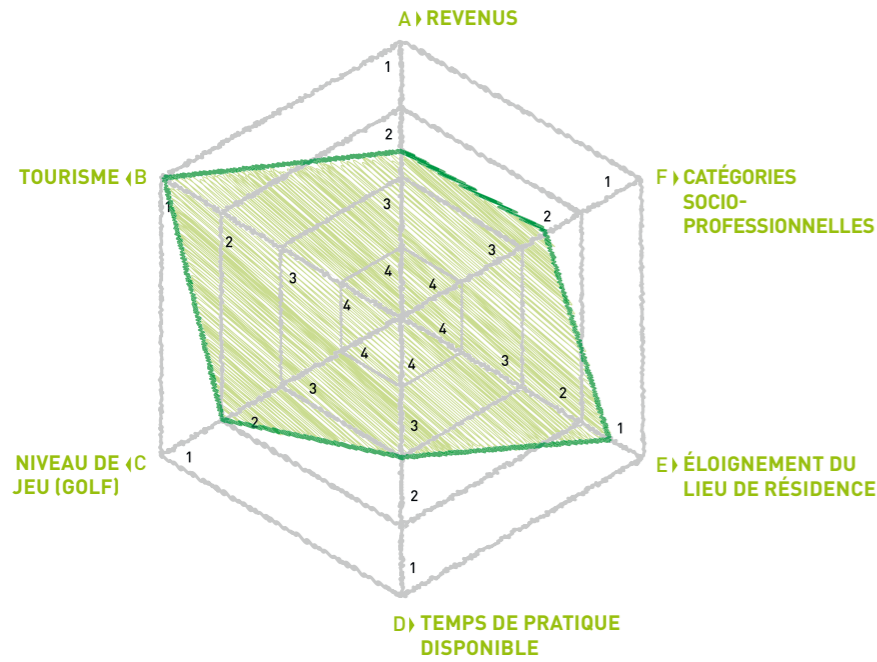
04 LA DÉFINITION DU PROJET

[D] LES CLIENTS

En relation avec la démarche « terrain », il est fortement recommandé d'analyser qualitativement et quantitativement le contexte golfique (concurrence, tourisme), démographique et économique local afin d'identifier les besoins à satisfaire et les opportunités à saisir. Cette étude doit valider les hypothèses de départ et positionner l'offre (parcours, prestations...) avec la demande locale et les objectifs initiaux.

CIBLES CLIENTS « GRANDES STRUCTURES »

Le graphique représente les profils de clientèle que l'on retrouve fréquemment sur un grand golf (9, 18 trous ou plus). Ils peuvent bien évidemment varier selon la politique du gestionnaire.



- LÉGENDE**
- A) Revenus**
 1. BAS
 2. MODESTES
 3. INTERMÉDIAIRES
 4. ÉLEVÉS
 - B) Tourisme**
 1. INTENSE
 2. FORT
 3. MODÉRÉ
 4. FAIBLE
 - C) Niveau de jeu (golf)**
 1. DÉBUTANTS
 2. 1^{er} CLASSEMENT
 3. BON NIVEAU
 4. NIVEAU EXPERT
 - D) Temps de pratique disponible**
 1. < 1 HEURE
 2. 1 À 2 HEURES
 3. 2 À 3 HEURES
 4. > 3 HEURES
 - E) Éloignement du lieu de résidence**
 1. > 30 MINUTES
 2. 20 À 30 MINUTES
 3. 10 À 20 MINUTES
 4. < 10 MINUTES
 - F) Catégories Socio-professionnelles**
 1. SANS EMPLOI, ÉTUDIANTS...
 2. EMPLOYÉS, OUVRIERS...
 3. PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES
 4. CADRES ET PROFESSIONS SUPÉRIEURES

Les grands golfs sont des équipements structurants mais leur rentabilité dépend de leur situation géographique.

Les principaux facteurs clés de succès d'une grande structure sont :

- le rapport qualité/prix du parcours ;
- l'enseignement ;
- une zone de chalandise importante (= secteur géographique d'où provient l'essentiel des clients du golf), proche d'un bassin de vie à forte densité ;
- une implantation en zone touristique ;
- l'accueil et la convivialité du club ;
- le défi proposé par le parcours ;
- la beauté du site ;
- les services annexes proposés (pro-shop, voiturette, hébergement, restauration, garderie...);
- l'intégration au cœur d'un complexe sportif global.

Il couvre ainsi une gamme élargie de publics, même si certains aspects restreignent l'accès au plus grand nombre.

En effet, le coût de la pratique y reste parfois élevé. Toutefois, de plus en plus de grands golfs mettent en place des tarifs attractifs « nouveaux joueurs » atténuant ce frein (idem pour les semainiers, étudiants).

Ce type de parcours et le défi de jeu proposé séduisent principalement les joueurs intermédiaires et confirmés. Un certain nombre de débutants sont souvent mis en échec par la difficulté du parcours.

Sa surface l'éloigne généralement du centre-ville, constituant un handicap pour les populations urbaines sans moyen de transport personnel (les jeunes par exemple) et disposant en général d'un temps de pratique réduit.

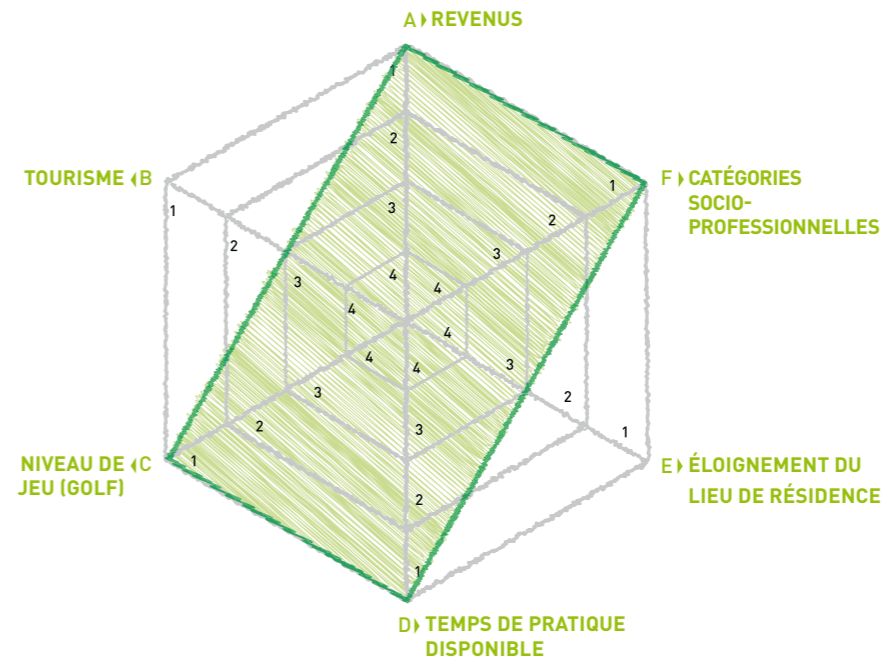
Les petites structures de proximité sont préconisées par le schéma directeur de la ffgolf et soutenues par le CNDS dans le cadre du plan « 100 petites structures golfiques ». Elles répondent aux besoins d'une demande urbaine croissante et viennent compléter l'offre golfique traditionnelle.



CIBLES CLIENTS « PETITES STRUCTURES* »

* Golf pitch & putt et golf compact

Les types de clients fréquemment rencontrés sur une petite structure sont schématisés ci-dessous.



Ce potentiel de clientèle pourrait être optimal si le programme « grand golf » était complété par une structure d'entraînement complète (parcours pitch & putt, practice, putting green...).

Une petite structure de par sa rapidité et facilité de jeu, sa proximité urbaine, ses tarifs abordables propose une pratique golfique à spectre de clientèle très large : les débutants, les personnes aux revenus modestes, les familles, les jeunes, les seniors sont potentiellement concernés sans oublier les joueurs pressés par le temps.

C'est aussi un programme susceptible d'intéresser des cibles secondaires telles que les personnes aux revenus plus importants et les joueurs confirmés qui souhaitent s'entraîner et se perfectionner aux coups d'approche.

EN SYNTHÈSE

Le programme à réaliser doit donc être défini en fonction du maître d'ouvrage, de ses objectifs, du terrain et de l'état du marché local. L'analyse de la zone de chalandise du projet est primordiale : elle peut révéler un manque de potentiel sur les cibles prioritaires. Il convient alors de repenser ou d'adapter son projet initial afin de l'adresser à une cible plus élargie.

On peut envisager, si les ressources financières et foncières le permettent, de combiner un grand et un petit parcours pour capter un maximum de joueurs (du débutant au confirmé, du plus modeste au plus aisé...).



05

INCLUANT LES MODIFICATIONS
ISSUES DE LA RÉFORME DE
L'ÉTUDE D'IMPACT PUBLIÉE
AU JOURNAL OFFICIEL
LES 5 ET 14 AOÛT 2016

LE MONTAGE ADMINISTRATIF

Après avoir abordé la nature du programme d'équipement golfique, les phases de conception et les différents publics visés, étudions les différentes démarches administratives concernant la création d'un golf.

Ce chapitre évoque notamment :

- la conformité du terrain avec les règlements d'urbanisme ;
- les autorisations nécessaires au titre des différentes lois encadrant l'aménagement du terrain et la construction des bâtiments.

Les dispositions et réglementations présentées sont en vigueur en mars 2016, il est toutefois impératif de vérifier si elles n'ont pas été modifiées depuis.

La partie réglementaire, urbanistique, les études d'impact environnemental... sont autant d'étapes qui mobiliseront le maître d'ouvrage sur une durée minimum de 2 années (hors cas particulier) avant de pouvoir entamer les travaux.

L'instruction et la coordination des procédures d'urbanisme, relèvent le plus souvent des collectivités territoriales. Les autorisations environnementales, quant à elles, relèvent de l'État (Direction Régionale de l'Environnement DREAL, Direction Départementale des Territoires DDT...).

Nous recommandons à tout porteur de projet l'appui des experts. Du bureau d'études techniques, en passant par l'architecte jusqu'au cabinet d'avocats (sécurisation de dossier), ces spécialistes sont essentiels pour conduire le projet à son terme. Il convient aussi de prendre contact avec les associations environnementalistes existantes.

Cette partie a été réalisée avec le concours de Marie-Pierre Maître du cabinet Huglo Lepage.

Huglo Lepage & Associés - Marie-Pierre Maître
Tel : +33 (0)1 56 59 29 57
E-mail : marie-pierre.maître@huglo-lepage.com
Site web : www.huglo-lepage.com



[A] CONFORMITÉ DU TERRAIN

La conformité d'un terrain pour accueillir un golf dépend de la destination de celui-ci au regard du document d'urbanisme de la ou les commune(s) concernée(s).

Trois documents existent (décrits ci-après) : il convient de contacter la ou les mairie(s) où se situe le projet pour connaître celui qui est en vigueur.

1. La carte communale

Il s'agit d'un document d'urbanisme dont sont dotées les petites communes qui ne disposent pas d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et qui leur permet d'organiser et de clarifier l'évolution de l'urbanisation. Le dossier de la carte communale comprend le rapport de présentation et les documents graphiques qui définissent les zones constructibles et les zones naturelles.



Un projet de golf :

- soumis à des réglementations administratives complexes
- faisant intervenir de multiples acteurs et services de l'État
- s'échelonnant sur plusieurs années

2. 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 durée. Ainsi, ces derniers POS « fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire ».

Les POS ont une logique similaire à celle des PLU (zonage ND à privilégier).

3. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou Intercommunal (PLUI)

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. Il exprime le projet politique de la collectivité locale (mairie ou Établissement Public de Coopération Intercommunale, EPCI) en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. Le PLU se compose de 4 grandes parties présentées dans l'encadré ci-contre.

Le PLU **doit être compatible** avec un certain nombre de documents de niveau supérieur tels que : loi littoral, Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), charte de Parc Naturel Régional (PNR), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Programme Local de l'Habitat (PLH), Plans de Déplacements Urbains (PDU), Schéma de Développement Commercial, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le PLU est opposable aux tiers, il doit être respecté de tous.

LES 4 PARTIES DU PLU

1 ▶ LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et de l'étalement urbain
- Diagnostic des prévisions économiques et démographiques
- Évaluation environnementale (Art. L. 104-1 à L. 104-8 du code de l'urbanisme)

2 ▶ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

- Définit les grandes orientations du projet

3 ▶ LE RÈGLEMENT

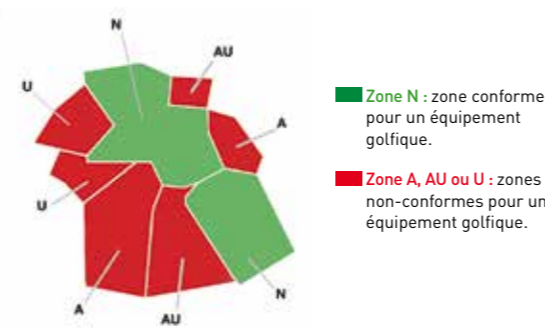
- Fixe les règles applicables pour l'utilisation des sols, de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ainsi que pour les équipements et les réseaux.

4 ▶ LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Cartes établies sur fond cadastral et plan de zonage.

Art. L. 151-1 à L. 151-43 et R. R. 151-1 à R. 151-53 du Code de l'urbanisme

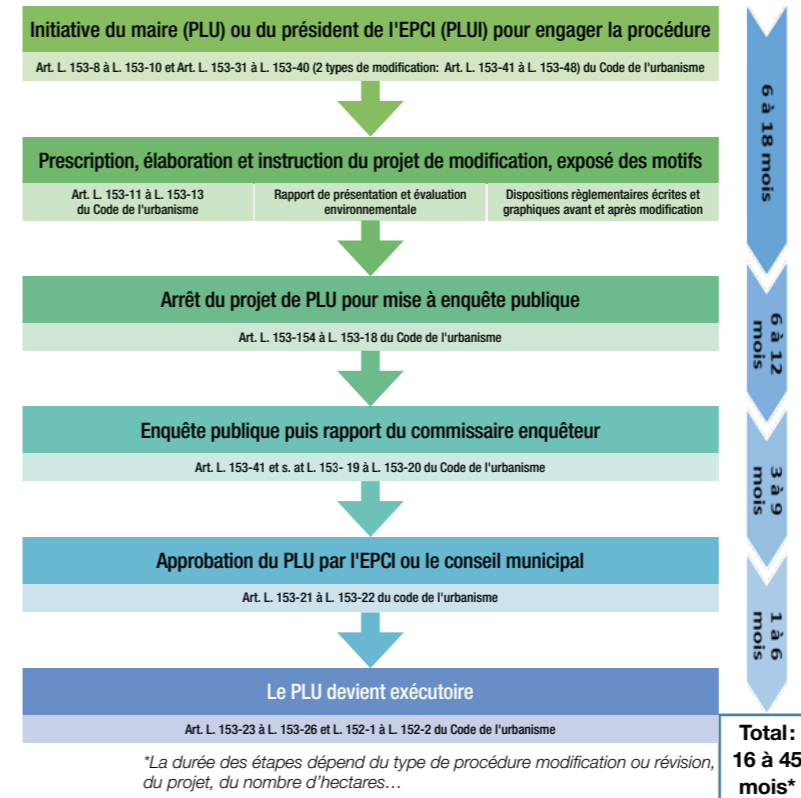
EXTRAIT DE PLAN DE ZONAGE



QUEL RÈGLEMENT DE ZONAGE D'UN PLU POUR LA CONSTRUCTION OU L'EXTENSION D'UN GOLF?

TERRAIN CONFORME		TERRAIN NON-CONFORME
<p>Zone N Secteur à vocation naturelle (Art. R. 151-24 et R. 151-25 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Exemples de nomenclatures de zones hébergeant des parcours de golf :</p> <p>Ng à Divonne-les-Bains (01), Pléneuf-Val-André (22) Ni à Pontoise (95) N2 à Poitiers (86) N3 à Narbonne (11)</p>	<p>+ Lettre(s) ou chiffre renvoyant à la définition précisée dans le règlement de zonage. Cela varie en fonction des communes.</p>	<p>Exemples de zones non-conformes : (Art. R. 151-7 et R. 151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Zones Agricoles (A) : secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Zones A Urbaniser (AU) : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Zones Urbaines (U) : secteurs déjà urbanisés.</p>
<p>VERS LES AUTORISATIONS SUIVANTES... (Cf. partie B.)</p>		<p>Pour obtenir un règlement de zonage conforme à l'implantation d'un équipement golfique, Il faut modifier ou réviser le PLU</p> <p>LA PROCÉDURE DE MODIFICATION OU DE RÉVISION DU PLU Art. L. 153-31 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme</p>

La procédure de modification ou de révision d'un PLU



Rappel: une zone Agricole (A) est non conforme pour un projet de golf

La lutte contre la consommation excessive des terres agricoles représente un enjeu d'avenir déjà identifié par la législation européenne et très encadré par les documents d'urbanisme.

Le reclassement de zone A du PLU (ou PLUI) en zone N sera systématiquement soumis à enquête publique. Dans ce contexte, des actions citoyennes contre l'érosion des terres agricoles sont probables et peuvent avoir des conséquences sur l'avenir du projet.

Aussi, il convient pour le porteur de projet avisé de s'assurer de la soutenabilité d'un tel projet au regard des levées de bouclier prévisibles. Il cherchera à éviter ce type de conflits par le choix d'un site déjà compatible au PLU ou PLUI avec l'aménagement d'une structure golfique.

La déclaration de projet

Code de l'urbanisme : Art. L.153-54 à L.153-59 et Art. R. 153-15 à R. 153-17

Outre les procédures de révision ou de modification du PLU, une autre procédure existe : la mise en compatibilité du PLU **par déclaration de projet**.

Celle-ci peut être utilisée pour la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère **d'intérêt général à justifier** (Art. L. 300-6 du Code de l'urbanisme et Art. L. 126-1 du code de l'environnement).

Cette procédure est soumise à **enquête publique**, organisée dans les conditions du code de l'environnement, elle doit porter à la fois **sur l'intérêt général** du projet et sur la mise **en compatibilité du PLU**.

Si le projet nécessite le recours à l'expropriation, la déclaration de projet pourra être suivie d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Si le projet est susceptible d'affecter de manière significative l'environnement, une évaluation environnementale sera nécessaire.

Le porteur de projet devra adresser sa déclaration de projet soit à l'autorité compétente de l'État soit à l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de

l'établissement public responsable du projet.

Ainsi, la chronologie est la suivante : Organisation éventuelle d'un débat public avec en parallèle la concertation préalable. Le projet est ensuite soumis à enquête publique. La déclaration de projet intervient et la mise en compatibilité avec le PLU in fine.

Avantages

- peut être mis en oeuvre par toute personne publique compétente
- procédure rapide: 6 mois sans évaluation environnementale
- peut permettre d'adapter d'autres documents (SDAGE, SCoT...)
- champ d'application plus large que la procédure de modification

Inconvénients

- complexité des textes applicables
- en pratique, mise en oeuvre délicate (problème de compétence)
- incertitude pour la soumission à une évaluation environnementale dans certains cas

[B] RÉGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES

Le cadre réglementaire régissant la construction de golf est détaillé dans la partie qui suit. Selon les seuils définis par la loi et les caractéristiques du projet, deux types de procédures s'imposent au maître d'ouvrage :

- une **procédure de déclaration** ;
- une **procédure d'autorisation** qui implique le montage d'un dossier permettant à l'autorité compétente d'apprécier la situation et de donner un avis favorable ou défavorable.

Chaque loi comporte une ou plusieurs applications, avec à chaque fois un seuil déterminant le type de procédure à engager. S'il est dépassé, il s'agit d'une procédure d'autorisation généralement contraignante en temps. Si ce seuil n'est pas atteint, une procédure déclarative, bien moins lourde administrativement et plus rapide, est suffisante.

La procédure d'autorisation pourra être assortie d'une enquête publique.

Enquête publique / Participation du public

Code de l'environnement : Art. L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46

Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. L'enquête publique environnementale est une obligation pour tous les projets soumis à étude d'impact, à l'exception des projets visés de façon exhaustive aux articles L. 123-2 et R. 123-1 du Code de l'environnement.

La durée de l'enquête publique varie de 30 à 60 jours. Le dossier d'enquête publique comprend, outre l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le commissaire enquêteur, chargé du dossier, examine l'ensemble des observations et rend un rapport à la préfecture et aux collectivités concernées avec son avis et ses conclusions obligatoirement motivées.

Pour un projet de golf, l'enquête publique pourra apparaître en cas de :

- modification ou révision d'un PLU ;
- déclaration de projet ;
- autorisation au titre de la loi sur l'eau ;
- évaluation d'incidences Natura 2000 ;
- déclaration d'utilité publique ;
- autorisation de défrichement ;
- ...

Table des matières : partie B

[B] RÉGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES 44

1. Protection de l'environnement	45
1.1 Dossier loi sur l'eau	45
1.2 Étude d'impact	46
1.3 Évaluation d'incidences Natura 2000	47
2 Occupation du sol	47
2.1 Archéologie préventive	47
2.2 Permis d'aménager	48
2.3 Permis de construire	48
2.4 Défrichement	49
3. Patrimoine	49
3.1 Sites classés et sites inscrits	49
3.2 Monuments historiques	49
3.3 Secteurs sauvegardés	49
3.4 Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)	49
4. Autres dispositions réglementaires	50
4.1 Préambule	50
4.2 Dérogation exceptionnelle espèces protégées	50
4.3 Autorisation spéciale pour les réserves naturelles	50
4.4 Espaces Naturels Sensibles (ENS)	50
4.5 Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)	51
4.6 Unité Touristique Nouvelle (UTN)	51
4.7 Déclaration d'un équipement sportif	51



Domaine et Golf du Roncemay (89)
Architectes : Jeremy Pern & Jean Garaialde

1. Protection de l'environnement

1.1 Dossier loi sur l'eau

Code de l'environnement : Art. L. 214-1 à L. 214-10 et Art. R. 214-1 à R. 214-60

Code de l'urbanisme : Art. L. 425-14 (Ordonnance n° 2016-354)

Communément appelée « Loi sur l'eau », cette réglementation instruite par la préfecture de département, a pour objectif de garantir une gestion équilibrée de la ressource en eau. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

Les enjeux de cette réglementation sont :

- la préservation des **écosystèmes aquatiques**, des sites et des **zones humides** ;
- la protection de la **qualité des eaux** ;
- le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique.

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique doit soumettre ce projet à l'application de la loi sur l'eau. Les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) tels que les golfs, sont soumis à autorisation, déclaration, non classés au regard de différentes rubriques, de critères et de seuils définis par voie réglementaire (tableau annexé de l'Art. R. 214-1 du Code de l'environnement).

Les projets de golfs sont potentiellement concernés par les rubriques suivantes (liste non exhaustive) :

	Déclaration	Autorisation + Étude d'impact
1.1.1.0. Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain [...]	Déclaration	Pas d'autorisation
1.1.2.0. Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain [...]	Prélèvements > 10 000 m³/an mais < 200 000 m³/an	Prélèvements ≥ 200 000 m³/an
2.1.5.0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol [...]	Surface > 1 ha mais < 20 ha	Surface ≥ 20 ha
2.2.1.0. Rejet dans les eaux douces superficielles, susceptible de modifier le régime des eaux [...]	Débit > 2 000 m³/j ou à 5% du débit moyen interannuel du cours d'eau mais < 10 000 m³/j et à 25% du débit moyen interannuel du cours d'eau	Débit ≥ 10 000 m³/j ou à 25% du débit moyen interannuel du cours d'eau
3.2.3.0. Plans d'eau, permanents ou non	Superficie > 0,1 ha mais < 3 ha	Superficie ≥ 3 ha
3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides [...]	Superficie > 0,1 ha mais < 1 ha	Superficie ≥ 1 ha
3.3.2.0. Réalisation de réseaux de drainage [...]	Superficie > 20 ha mais < 100 ha	Superficie ≥ 100 ha

Pièce centrale du dossier loi sur l'eau : le document d'incidences ou étude d'impact

Un document d'incidences (**ou une étude d'impact si autorisation**) doit obligatoirement être joint à tout dossier de déclaration ou d'autorisation loi sur l'eau.

Le porteur de projet a la responsabilité de la bonne réalisation et du contenu du document d'incidences ou de l'étude d'impact, en étant le plus exhaustif possible en fonction des impacts prévisibles.

- le **document d'incidences** a pour objectif l'analyse des incidences de l'opération projetée sur la ressource en eau et le milieu aquatique dans toutes ses composantes (écoulement, qualité, quantité...).

- l'**étude d'impact** se substitue au document d'incidences lorsque le projet est **soumis à autorisation** pour au moins une des rubriques (cf. paragraphe étude d'impact).

Procédure

Déclaration	Autorisation
Dépôt du dossier au guichet unique de l'eau du Préfet de département	
1. 1 ^{re} phase de procédure : dossier complet	1. 1 ^{re} phase de procédure : dossier complet
2. 2 ^e phase de procédure : recevabilité et régularité (15 jours)	2. 2 ^e phase de procédure : recevabilité et régularité (6 mois)
3. Décision préfectorale (2 mois au total)	3. Le cas échéant, avis de l'Autorité Environnementale et étude d'impact
	4. Enquête publique (1 mois)
	5. Avis du CODERST*
	6. Procédure contradictoire avant décision préfectorale (3 à 5 mois)

*Conseil Départemental de l'Environnement des Risques Sanitaires et Technologiques.

À noter

- décision de rejet tacite de l'autorisation à défaut d'avis d'ouverture d'enquête sous 6 mois ;
- décision d'acceptation tacite sous 2 mois pour la déclaration.

Expérimentation autorisation unique IOTA

Depuis le 19 août 2015, tous les dossiers, sur l'ensemble du territoire national, d'autorisation au titre de la loi sur l'eau doivent être déposés sous la forme d'une autorisation unique. Elle permet de faire un seul dossier regroupant le dossier loi sur l'eau, l'autorisation de défrichement, l'autorisation spéciale pour les réserves naturelles nationales, l'autorisation au titre des sites classés et la dérogation d'espèces protégées.

Cette expérimentation se terminera le 16 juin 2017.

Si une même opération est concernée par plusieurs rubriques : le projet sera soumis au régime le plus sévère. L'autorisation fera apparaître les prescriptions liées aux différentes rubriques.

1.2 Étude d'impact

Code de l'environnement : Art. L. 122-1 à L. 122-3-4 et Art. R. 122-1 à R. 122-15

« Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale » (Art. L. 122-1 du Code de l'environnement).

L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration par le maître d'ouvrage d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé "étude d'impact" [...].

L'étude d'impact concerne la globalité du projet (terrain d'assiette). Elle contient notamment :

- une description du projet ;
- une analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet. Celle-ci portant notamment sur la faune et la flore, les habitats naturels, les sites et paysages, les continuités écologiques, les équilibres biologiques, les facteurs climatiques, le sol, l'eau, l'air, le bruit, [...] ainsi que les interrelations entre ces éléments ;
- **une analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires (y compris pendant la phase des travaux) et permanents, à court, moyen et long terme, du projet sur l'environnement ;**
- **les mesures pour éviter, réduire, voire compenser les impacts négatifs ;**
- une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.

Les projets de golf peuvent être soumis à une étude d'impact en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire (tableau annexé de l'Art. R. 122-2 du Code de l'environnement) ou après un examen au cas par cas. Ils sont spécifiquement visés par la rubrique 44 c) de la nomenclature étude d'impact :

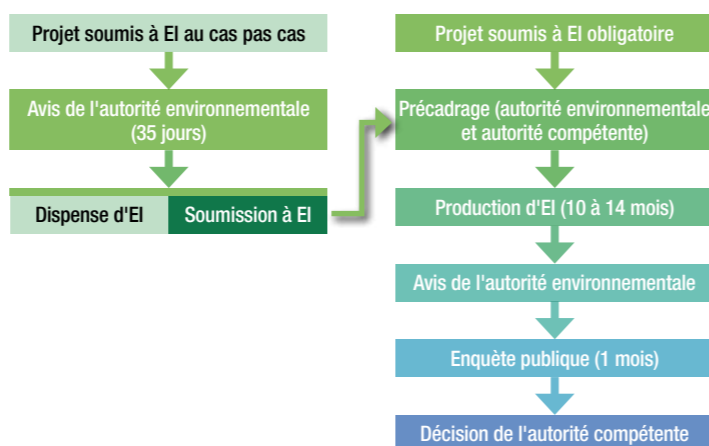
CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS, d'ouvrages et de travaux	PROJETS soumis à étude d'impact	PROJETS soumis à examen au « cas par cas »
44. Equipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés	-	c) Terrains de golf et aménagements associés d'une superficie supérieure à 4 hectares

Par ailleurs, ils peuvent être également concernés par les rubriques suivantes (liste non exhaustive) :

- loi sur l'eau : 16, 17 et 21 (b et d), (cf. pour les seuils dossier loi sur l'eau) ;
- constructions et aménagements : 39 et 41 (cf. pour les seuils parties permis d'aménager et permis de construire) ;
- défrichements et boisements : 47 (cf. pour les seuils partie défrichement).

Formulaire : Cerfa N° 14734*02 examen au cas par cas.

Procédure globale de l'étude d'impact (EI)



Le cadrage préalable (facultatif)

Il désigne la phase de préparation de l'étude d'impact d'un projet qui consiste à préciser par l'autorité compétente (DREAL, DDT...) le contenu des études spécifiques qui devront être réalisées par le porteur de projet.

Attention : les précisions apportées par l'autorité compétente lors du cadrage préalable n'empêchent pas celle-ci de faire compléter, le cas échéant, le dossier de demande d'autorisation et ne préjugent pas de la décision qui sera prise à l'issue de la procédure d'instruction. Un autre inconvénient majeur du cadrage est l'absence de délai légal de réponse de l'administration.

Les avantages du cadrage préalable :

- il permet de rationaliser les moyens d'étude pour répondre aux questions essentielles à traiter ;
- il facilite le repérage précoce d'éventuelles difficultés et donc l'adaptation du projet afin d'y remédier.

La demande de cadrage préalable doit être adressée à l'autorité compétente et complétée par un dossier présentant :

- les caractéristiques principales du projet ;
- les principaux enjeux environnementaux ;
- les principaux impacts ;
- les éventuels liens fonctionnels avec d'autres travaux, ouvrages ou aménagements.

(Art. R. 122-4 du Code de l'environnement)

Ce travail représente un investissement limité par rapport à l'ensemble des tâches qu'exige l'étude d'impact.

Le maître d'ouvrage pourra mener cette réflexion avec l'appui d'un prestataire spécialisé.

À noter

La réforme de l'étude d'impact d'août 2016 fixe pour les terrains de golf un seuil de 4 ha au-dessus duquel le projet est soumis à la procédure d'étude d'impact au cas par cas. Elle modifie donc le seuil antérieur de 25 ha au-dessus duquel l'étude d'impact était obligatoire pour les projets de golf (et examen au cas par cas pour les projets de moins de 25 ha situés en secteur sauvegardé, site classé ou réserve naturelle).

1.3 Évaluation d'incidences Natura 2000

Code de l'environnement Art. L. 414-4 et Art. R. 414-19 à R. 414-26

« Les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié leur délimitation » (Art. L. 414-1 du Code de l'environnement).

Lorsque le projet, situé à l'intérieur ou à proximité d'un site Natura 2000, est susceptible d'affecter ce site de manière significative, il doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site. La jurisprudence a précisé qu'il devait s'agir d'atteintes substantielles par rapport à la **surface totale du site. Elle ne traite que des incidences de l'activité sur les objectifs de conservation du site.**

Les diverses activités d'un porteur de projet pouvant avoir des incidences significatives sur un site Natura 2000, sont répertoriées sous forme de liste nationale ou locale (ex. travaux soumis à étude d'impact, déclaration et autorisation IOTA...). Dès lors qu'une activité figure dans l'une de ces listes, le porteur de projet est dans l'obligation de produire une évaluation des incidences Natura 2000 à l'appui de sa demande. De plus, l'autorité administrative peut imposer la production d'une évaluation des incidences Natura 2000 en toute circonstance, sur décision motivée (Art. L. 414-4, IV bis du Code de l'environnement).

À noter

Un régime d'autorisation propre "Natura 2000" est applicable lorsque le projet n'est soumis à aucun régime administratif, lorsqu'il peut affecter gravement un site Natura 2000 et relève d'une liste spécifique (Art. L. 414-4, IV et R. 414-27 du Code de l'environnement).

Le demandeur a la responsabilité de produire le dossier d'évaluation et de mesurer l'éventuel effet cumulatif avec d'autres activités qu'il porte. Il doit se renseigner auprès de la mairie, de la DREAL, du Document d'Objectifs (DocOb) du site Natura 2000, des formulaires standards de données, des fiches d'informations sur le site Internet du Ministère de l'Environnement... Il peut faire appel à un bureau d'études. A noter que l'autorité compétente détient le pouvoir d'opposition au projet, lorsque le projet est soumis à évaluation des incidences Natura 2000 et cela même si le régime administratif dont relève le projet ne le permet pas en principe (Art. R. 414-24 du Code de l'environnement).

Coordination des évaluations environnementales

L'évaluation environnementale, l'étude d'impact et le document d'incidences loi sur l'eau tiennent lieu d'évaluation d'incidences Natura 2000 si elles contiennent les informations suffisantes. (Art. R. 414-22 du Code de l'environnement).

2 Occupation du sol

2.1 Archéologie préventive

Code du patrimoine : Art. L.521-1 à L.524-16 et Art. R. 523-1 à R. 524-33

L'archéologie préventive a pour objet d'assurer la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique

du sous-sol affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés.

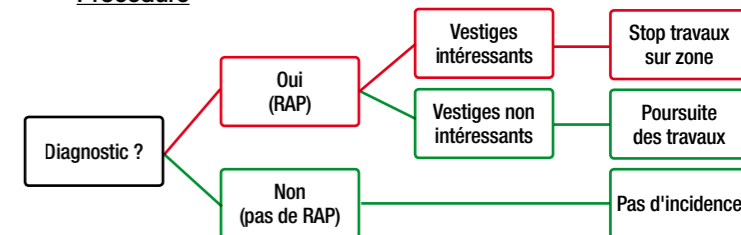
L'archéologie préventive est financée grâce à une Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) que le porteur de projet doit verser. La taxe est applicable une seule fois par construction. Les aménagements et constructions destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique ne sont pas concernés. La RAP doit être versée, qu'il y ait diagnostic ou non, pour les travaux de constructions ou d'aménagements suivants (Art. L. 524-2 et L. 524-3. du Code du Patrimoine) :

	Contructions (club house, locaux techniques)	Aménagements (affectant le sous-sol)
Soumis à	Autorisation ou Déclaration préalable	Étude d'impact
SI	Profondeur > 50 cm et Surface au sol > 5 m ²	Surface au sol aménagée > 3 000 m ²
	RAP : 3,20 €/m ² (Ile de France, 2015)	RAP : 2,82 €/m ² (hors Ile de France, 2015)
		RAP : 0,53 €/m ² (2015)

Un porteur de projet public ou privé, qui prévoit des travaux de construction ou d'aménagement touchant le sous-sol, doit **s'adresser préventivement au Service Régional de l'Archéologie (SRA)** pour lui faire part de la zone sélectionnée pour le projet. Pour un golf, les travaux de terrassement, ouvertures de tranchées, création de bassins, plantations, cheminements, du bâti... sont concernés.

Le préfet de région peut, en fonction, prescrire un diagnostic archéologique afin d'évaluer le potentiel du terrain. La durée du diagnostic est variable : de 21 jours à 2 mois pour l'étude du dossier et la prescription d'un diagnostic. Une fois prescrit, 1 mois est nécessaire pour l'organisation du diagnostic. Il convient de s'adresser le plus tôt possible au SRA pour définir un planning d'intervention.

Procédure



Quand le diagnostic est validé et que les vestiges sont jugés intéressants, des fouilles sont organisées par l'Institut National de Recherche Archéologie Préventive (INRAP).

Le coût de la fouille est à la charge de l'aménageur. Dans tous les cas, toute découverte fortuite, à caractère archéologique ou historique, effectuée à l'occasion des travaux devra être déclarée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

(Art. L. 531-14 à L. 531-16 du Code du patrimoine).

En 2015 sur 60 projets d'aménagements :

- 5 ont fait l'objet d'un diagnostic
- 1 a été suivi d'une fouille

(source INRAP)

2.2 Permis d'aménager

Code de l'urbanisme : Art. R. 421-18 à R. 421-25, Art. R. 423-1 à R. 425-31 et Art. L. 421-1 à L. 425-15

Le permis d'aménager d'un terrain de golf comprend l'ensemble des travaux à entreprendre : terrassement, affouillements et exhaussements du sol, drainage, engazonnement, arrosage, voiries, clôtures, parkings... La demande de permis s'effectue auprès des services de l'urbanisme de la mairie concernée. Le délai d'instruction du dossier est de 3 mois sous réserve qu'il soit complet.

Il existe 2 types de procédures : soit le projet est soumis à une **déclaration**, soit soumis à un **permis d'aménager**.

Concernant les projets de golf, ces 2 procédures s'évaluent en fonction de seuils exprimés dans le tableau ci-dessous :

	Déclaration préalable	Permis d'aménager
Superficie du terrain à aménager	-	≥ 25ha
Nombre d'aires de stationnement	< 50 unités	≥ 50 unités
Hauteur et superficie des affouillements/exhaussements du sol	Hauteur > 2m et Superficie > 100 m ² et < 2 ha	Hauteur > 2m et Superficie ≥ 2 ha

La demande de permis d'aménager s'effectue auprès du service de l'urbanisme de la mairie. La mairie doit délivrer un récépissé qui mentionne la date à laquelle l'absence de sa réponse entraîne l'acceptation tacite de la demande (sauf exceptions).

Étude d'impact pour les travaux, constructions et opérations d'aménagement (permis de construire et d'aménager inclus)

Une étude d'impact est obligatoire lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares. L'étude d'impact est au cas par cas (rubrique 39 du tableau annexé à l'Art. R. 122-2 du Code de l'environnement) pour les travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui :

- soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha ;
- soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m².

Les composantes d'un projet donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas.

Le projet est aussi soumis à la procédure étude d'impact au cas par cas si le nombre d'aires de stationnement dépasse 50 unités (rubrique 41).

2.3 Permis de construire

Code de l'urbanisme : Art. L. 421-1 à L. 425-15, Art. R. 421-1 à R. 421-17-1 et Art. R. 423-1 à R. 425-31

Il s'agit du permis de construire les bâtiments liés à l'exploitation du golf : club house, local de maintenance, hôtel éventuel...

La demande de permis de construire s'effectue auprès du service de l'urbanisme de la mairie, bien souvent après la demande du permis d'aménager. La mairie doit délivrer un récépissé qui mentionne la date à laquelle l'absence de sa réponse entraîne l'acceptation tacite de la demande (sauf exceptions).

Le délai d'instruction par la mairie est de 3 mois sous réserve que le dossier soit complet. Le permis est valable 3 ans. Le recours à un architecte est en principe obligatoire pour les travaux soumis à permis de construire.

La procédure réglementaire concernant le bâti dépend du type de construction (neuve ou travaux sur de l'existant) sous réserve qu'elle soit située en dehors de secteurs sauvegardés ou protégés. Selon les caractéristiques du projet (hauteur, surface), la procédure sera différente : soumise à déclaration préalable, soumise à permis de construire.

Les critères du tableau ci-dessous sont non-exhaustifs.

	Constructions neuves	Travaux sur constructions existantes
Déclaration préalable	- Si surface de plancher est comprise entre 5m ² et 20 m ² (inclus) - Hauteur des murs < 2 m [...]	- Si changements de destination d'un bâtiment existant - Si création d'une surface de plancher < 40 m ² sans dépasser 170 m ² en surface totale [...]
Permis de construire	Toutes les autres constructions	- Si création d'une surface de plancher > 40 m ² [...]

Les équipements sportifs tels que les golfs, sont des Etablissements Recevant du Public (ERP). Ils sont soumis à une autorisation administrative (Art. R. 111-19-13 à R. 111-19-26 du Code de la construction et de l'habitation). L'autorisation ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes à :

- des obligations relatives à la **sécurité** : les ERP doivent respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes. Ces dispositions varient en fonction du nombre de personnes susceptibles de fréquenter l'établissement (Art. L. 123-1 à L. 123-4 et Art. R*123-2 à R*123-17 du Code de la construction et de l'habitation).
- des obligations d'**accessibilité** de l'établissement : l'accès aux personnes handicapées et à mobilité réduite doit y être facilité (Art. L. 111-7 à L. 111-8-4 et Art. R. 111-19 à R. 111-19-5 du Code de la construction et de l'habitation).

À noter

Le délai d'instruction d'une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP est de 4 mois.

Formulaires :

- Cerfa n°13404*04 Déclaration préalable.
- Cerfa n° 13409*04 Demande de permis de construire ou de permis d'aménager.
- Cerfa n°13824*03 Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP.
- Cerfa n°14570*01 Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique.

2.4 Défrichement

Code forestier: Art. L. 341-1 à L. 341-10 et L.342-1, Art. R. 214-30 et R. 214-31 et Art. R. 341-1 à R. 341-9

L'aménagement d'un terrain de golf peut dans certains cas contenir une zone boisée. Si le projet implique des défrichements, il convient d'évaluer la surface à déboiser et de se renseigner auprès du Préfet de département afin de prendre connaissance de la réglementation locale en la matière.

C'est la **superficie** à défricher qui détermine la procédure :

	< 0,5 ha	0,5 à 4 ha	4 à 10 ha	Entre 10 et 25 ha	> 25 ha
Autorisation	Exemption	Exemption*	Oui		
Etude d'impact	Non	Au cas-par-cas sur décision de l'Autorité environnementale			Oui
Enquête publique	Non	Non	Non	Oui si étude d'impact	Oui
Mise à disposition du public (affichage terrain et mairie)	Non	Non sauf si étude d'impact		Oui	Oui

*Seuil fixé par le département

Il existe aussi des exemptions à prendre en considération (visées à l'Art. L. 342-1 du Code forestier).

L'autorisation de défrichement est **valable 5 ans**. Elle est toujours assortie d'une des conditions suivantes (à réaliser dans un délai d'un an) : boisement, reboisement ou travaux d'amélioration sylvicole... et la conservation de réserves boisées sur le terrain.

Certaines demandes de défrichement sont soumises à une évaluation d'incidences Natura 2000, notamment dans les cas d'étude d'impact ou sur décision du préfet.

Si une autre enquête publique est menée au titre du code de l'environnement, celle du défrichement sera instruite en parallèle et une seule enquête publique sera conduite.

Lorsqu'un site est situé dans un Espace Boisé Classé (EBC) au PLU, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (Art. L130-1 du Code de l'urbanisme). Même principe d'interdiction pour les forêts de protection (Art. R. 141-14 du Code forestier).

Formulaire: Cerfa n° 13632*06 Demande d'autorisation de défrichement.

3. Patrimoine

Au vue de leur valeur patrimoniale, artistique, historique, scientifique, légendaire, pittoresque ou d'intérêt général, certains sites, aires, monuments, bâtiments et immeubles sont protégés par des réglementations spécifiques. Ceux-ci peuvent être sous la forme de : sites classés, sites inscrits, monument historique, Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)...

Lorsqu'ils sont présents sur l'emprise du projet, il est nécessaire de s'informer auprès de la mairie concernée. Selon les cas, le projet devra être soumis à consultation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du département.

3.1 Sites classés et sites inscrits

Code de l'environnement : Art. L. 341-1 à L. 341-22 et Art. R. 341-1 à R. 341-31

Code de l'urbanisme : Art. R121-4 à R121-6

La différence entre les deux types de sites (classés et inscrits), tient au niveau de protection, classé étant la plus élevée des deux.

Les sites classés, comprenant les monuments naturels classés (dunes, landes, tourbières...) ne sont généralement ni modifiables, ni constructibles. L'autorisation d'urbanisme relève de la compétence du préfet en ce qui concerne les déclarations préalables ou du ministre chargé des sites s'agissant des demandes de permis (pas d'intervention de l'ABF), après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

S'agissant d'un site inscrit, la consultation de l'ABF doit être effectuée pour tout projet de modification ou de destruction. Il appartient au maire de consulter l'ABF, en lui transmettant le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

3.2 Monuments historiques

Code du patrimoine : Art. L. 621-1 à L. 621-33 et R. 621-11 à R. 621-44

La zone de visibilité d'un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques, est fixée à 500 mètres autour d'un tel monument dans lequel l'ABF est compétent.

Formulaire : Cerfa n°15459*01 Demande d'autorisation de travaux sur un monument historique.

3.3 Secteurs sauvegardés

Code de l'urbanisme : Art. L. 313-1 à L. 313-2-1 et Art. R. 313-1 à R. 313-22

Ces secteurs peuvent être créés lorsqu'ils présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.

L'ABF a pour mission de veiller (après avoir participé à leur élaboration) à la protection des secteurs sauvegardés.

3.4 Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Code du patrimoine : Art. L. 642-2 à L. 642-10 et Art. D. 642-1 à R. 642-29

Elles ont remplacé les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Elles ont pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. L'ABF détient un rôle consultatif dans la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Cet avis de l'ABF est fondé sur la nécessité de protection du patrimoine.

	Déclaration préalable (DP)	Permis de démolir (PD)	Permis d'aménager (PA)	Permis de construire (PC)	Sens du silence de l'ABF
Secteurs sauvegardés	1 mois	2 mois			Accord tacite
AVAP	1 mois	2 mois			Avis tacite favorable
Monument historique	1 mois	2 mois	4 mois		Avis tacite favorable
Sites inscrits	1 mois	2 mois			DP-PC-PA : Avis tacite favorable PD : Refus d'accord
Sites classés	Accord donné par le Préfet (délai 1 mois), après avis ABF	Accord donné par le ministre chargé des sites (délai 1 an) après avis de la CDNPS			-

4. Autres dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires présentées ci-dessous peuvent « potentiellement » concerner les projets de golf. Cette liste n'est pas exhaustive pour autant.

4.1 Préambule

La France compte de nombreuses zones à fort enjeu environnemental. Certaines d'entre elles sont **inventoriées, protégées, gérées** (souvent les trois à la fois). Elles sont répertoriées notamment dans des documents de cadrage des PLU, POS, SCoT, chartes PNR, chartes Natura 2000...

- les milieux naturels inventoriés : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ZICO, Zones Humides, Trames Vertes et Bleues;
- les milieux naturels protégés : Réserves Naturelles (RN), Parcs Nationaux et Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APB), Espaces Naturels Sensibles (ENS), parties naturelles ou remarquables des sites classés ou inscrits;
- les milieux naturels gérés : Parcs Naturels Régionaux (PNR), sites Natura 2000 et périmètre des Mesures Agro-Environnementales Territorialisées;
- les cours d'eau, zones de frayères...

NB : classement indicatif et non exhaustif.

L'encadrement législatif des zones protégées et gérées est contraignant. Les zones inventoriées présentent également un intérêt majeur. Elles doivent par exemple être recensées dans l'étude d'impact, elles permettent de savoir qu'une dérogation espèce protégée est requise... Le porteur de projet doit donc se renseigner auprès de la **DREAL, de la DDT, de la mairie...**

et vérifier la présence ou non de ces zones sur son terrain à l'aide notamment de cartographies interactives (Systèmes d'Information Géographique de l'INPN, DREAL, Natura 2000, Eau-France, Géoportail...). Il doit également se servir des inventaires déjà réalisés sur le site afin d'adapter son projet aux prescriptions en vigueur et aux espèces et habitats présents.

4.2 Dérogation exceptionnelle espèces protégées

Code de l'environnement : Art. L. 411-1 à L. 411-2 et R. 411-1 à R. 411-14

Lorsqu'un intérêt scientifique particulier ou que les nécessités de la préservation du patrimoine naturel justifient la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats, il est interdit de détruire, de dégrader les habitats, [...] à tous les stades de développement (œufs, jeunes, adultes).

Si le projet de golf est concerné par une ou plusieurs espèces de faune et de flore sauvages protégées, il devra faire une demande de dérogation délivrée par le Préfet du département du lieu de l'opération. Selon l'ampleur du projet, l'avis du Conseil National pour la Protection de la Nature (CNP) sera nécessaire. Il est à noter que cette procédure débouche rarement sur une dérogation.

4.3 Autorisation spéciale pour les réserves naturelles

Code de l'environnement : Art. L. 332-1 à L. 332-9 et Art. R. 332-23 à R. 332-81

Lorsque le projet est situé sur un territoire classé en réserve naturelle, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la déclaration préalable requiert une autorisation spéciale (Art. L. 332-1 à L. 332-9 du code de l'environnement) après accord exprès, du préfet ou du ministre chargé de la protection de la nature pour une réserve naturelle nationale, ou du Conseil Régional pour une réserve naturelle régionale.

4.4 Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Code de l'urbanisme : Art. L. 113-8 à L. 113-14 et Art. R. 113-15 à R. 113-18

Les ENS ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs d'expansion des crues, d'assurer la sauvegarde des habitats naturels et d'aménager ces espaces pour être ouverts au public. Ce sont les Conseils Départementaux qui mettent en œuvre cette politique de protection, de gestion, d'ouverture au public des ENS. Seuls des équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains [...] peuvent y être admis, à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels.

La réalisation d'un golf sur un ENS apparaît alors compliquée.

4.5 Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)

Code de l'environnement : Art. L. 562-1 à L. 563-6 et Art. R. 312-2 à R. 312-7

C'est un document que l'on retrouve en annexe du PLU, il régit l'utilisation des sols à l'échelle de la commune, en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis, notamment pour l'aménagement des territoires. Le PPR est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en termes d'indemnités pour les catastrophes naturelles. Il permet de faire connaître les zones à risques et définit clairement les mesures à prendre pour réduire les risques (zones inconstructibles...). Il est opposable à toute personne publique et privée.

Les porteurs de projet de golf peuvent être confrontés à 2 types de PPR contraignant notamment la construction de leurs bâtiments (club house, local de maintenance...): Inondations (PPRI) et Incendies de Forêt (PPRIF).

Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

Différentes zones sont distinguées :

- zones rouges : toutes constructions interdites;
- zones bleues ou oranges : constructions autorisées sous réserve de respecter des prescriptions (ex : club house sur pilotis, capable de flotter, pièce refuge...);
- zones blanches : zones non réglementées car non inondables par la crue de référence.

Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF)

Globalement, on observe différentes zones :

- Zones rouges : interdiction de l'ensemble des travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature que ce soit;
- Zones oranges : plus souple mais sous réserve de respecter des prescriptions dans la construction du bâti;
- Zones blanches : pas de conditions spécifiques.

4.6 Unité Touristique Nouvelle (UTN)

Code de l'urbanisme : Art. L. 122-15 à L. 122-23 et Art. R. 122-4 à R. 122-15

Lorsqu'un projet de golf se situe dans une **zone de montagne**, il doit suivre des dispositions propres aux principes d'aménagements et de protections de la montagne. Le projet sera qualifié d'Unité Touristique Nouvelle (UTN).

Est considérée comme une UTN toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet (dans le cadre d'un golf), de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher [...].

La procédure de création est celle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou du schéma de secteur. En l'absence de ces documents, la création d'une UTN doit être autorisée par le Préfet de massif.

Commune couverte par un SCoT

Lorsqu'un projet d'UTN concerne un territoire couvert par un SCoT, approuvé et que ce schéma n'en prévoit pas la création, l'autorité administrative compétente de l'État peut demander la modification du schéma (Art. L. 122-18 du code de l'urbanisme).

Commune non couverte par un SCoT

La création ou l'extension UTN est soumise à autorisation lorsqu'elle est située dans une commune qui n'est pas couverte par un SCoT.

Cette autorisation est requise pour une opération qui présente un intérêt régional, interrégional ou local en raison de sa situation, de sa surface ou de sa capacité d'accueil.

L'autorisation est délivrée par le Préfet de massif (Art. L. 122-19 à L. 122-23 du code de l'urbanisme).

4.7 Déclaration d'un équipement sportif

Code du sport : Art. L. 312-2 et Art. R. 312-2 à R. 312-7

Cette déclaration est à établir dans un délai de 3 mois suivant sa mise en service, par tout propriétaire d'un équipement sportif. Elle est à adresser à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) du département dans lequel se trouve l'équipement.

Formulaire : Cerfa n°13436*02



[C] TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PROCÉDURES ET RÉGLEMENTATIONS

Ce tableau récapitule l'ensemble de la réglementation évoquée ci-avant (liste non exhaustive), avec la mise en exergue des seuils conditionnant les différentes procédures. En cas de refus ou d'opposition, le porteur de projet dispose d'un délai variable pour contester la décision. Par ailleurs, il est nécessaire que le porteur de projet prenne connaissance des délais de recours et des délais de caducité pour chaque autorisation obtenue. Notre recommandation, en vue de sécuriser le projet, est de recourir aux experts en la matière.

ffgolf®		SEUILS			ADMINISTRATION COMPÉTENTE	MON PROJET ✓
		-		+		
Dossier loi sur l'eau	Sondage, forage,	Déclaration + Document d'incidence	Déclaration	Autorisation + Etude d'impact + Enquête publique	Préfet de département Guichet unique de l'eau	
	Prélèvements d'eau		200 000 m³/an			
	Rejets d'eaux pluviales		20 ha			
	Rejets dans les eaux superficielles		10 000 m³/j			
	Création d'un plan d'eau		3 ha			
	Assèchement d'une zone humide		1 ha			
	Drainage		100 ha			
Etude d'impact	Rubrique 44 c) Terrains de golf	-	4 ha	Examen au cas par cas	Préfet de département Direction Régionale de l'Environnement	
	Autres rubriques	Cf. loi sur l'eau, permis d'aménager, de construire et défrichement				
Natura 2000	Projet situé à l'intérieur ou à proximité d'un site Natura 2000	Activités présentes sur la liste nationale		Evaluation d'incidences Natura 2000	Préfet de région	
		Activités présentes sur la liste locale				
		Cas par cas				
Archéologie préventive	Construction soumise à	Autorisation ou déclaration	Profondeur > 50 cm et Surface sol > 5 m²	Payer la RAP	Préfet de région & DRAC Service Régional de l'Archéologie (SRA)	
	Aménagement soumis à	Etude d'impact	Surface sol > 3 000 m²	Payer la RAP		
	Diagnostic archéologique	-	Présence de vestiges intéressants	Fouille archéo. et/ou modif. du projet		
Permis d'aménager	Superficie du terrain à aménager	Déclaration	25 ha	Autorisation + Etude d'impact	Maire Service de l'urbanisme	
	Aires de stationnement		50 unités			
	Affouillements / exhaussements du sol		Hauteur 2 mètres et Min. 100 m² seuil 2 ha			
Permis de construire	Constructions neuves		Min. 5 m² seuil 20 m²			
	Travaux sur existant		40 m²			
Défrichement	Surface à déboiser	Exemption	0,5 à 25 ha	Étude d'impact au cas par cas	Préfet de département	
		-	4 à 25 ha	Autorisation		
		-	> 25 ha	Autorisation + Étude d'impact + Enquête publique		
Patrimoine	Site classé, inscrit, AVAP, monument historique	-	Présence de site classé, inscrit, AVAP, monument historique (périmètre 500m)	Avis de l'ABF	Architecte Bâtiments de France	
Unité touristique nouvelle	Zone de montagne	Demande au préfet de massif	Présence d'un SCoT	Modification SCoT	Préfet de massif	
Plan de prévention des risques	Inondation et incendie de forêt (PPRI et PPRIF)	-	Zone inconstructible	-	Maire Service de l'urbanisme	
			Zone constructible sous conditions PPR			
			Zone constructible sans conditions			

Réalisation: Direction Territoires & Services ffgolf - Mars 2016



Notre métier : la gestion optimisée de l'eau

arrosage
fontaines
gestion informatisée
station de pompage filtration
éclairage

GOLFS
PARCS & JARDINS
CARRIÈRES ÉQUESTRES
TERRAINS DE SPORT

Une expérience internationale à votre service www.arrosagesystem.com



06



L'ACCOMPAGNEMENT

La Fédération française de golf reçoit par délégation du Ministère des Sports la mission d'organiser, administrer, diriger, contrôler et développer la pratique sportive du golf amateur et professionnel. Elle dispose depuis 2007 d'un service dédié spécifiquement à l'accompagnement des porteurs de projet d'équipement golfique, publics et privés.

La ffgolf se tient à la disposition de tous les maîtres d'ouvrage afin de les aider à analyser et conduire leur projet jusqu'à l'ouverture au grand public. Documenter le dossier, analyser la zone de chalandise, financer une expertise technique, soutenir le projet auprès de l'État, homologuer et étalonner le parcours en vue de l'organisation des compétitions constituent les 5 étapes principales de ce dispositif.

Le « questionnaire équipement maîtrise d'ouvrage »

Ce document répertorie les caractéristiques globales du projet et initie la relation entre le porteur de projet, la ffgolf et ses ligues régionales.

Constituant le point de départ du dispositif d'accompagnement de la ffgolf, il permet au maître d'ouvrage de formaliser le type d'aide(s) souhaitée(s) tout au long de l'avancement du projet.

Le schéma directeur des équipements

La ffgolf a mis en place un schéma directeur de développement territorial des équipements golfiques pour la période 2009-2018. Ce document de cadrage validé par le Ministère des Sports, le Centre National pour le Développement du Sport (CNDS) ainsi que le l'ANDES et le CNOSF, définit les axes stratégiques de construction d'infrastructures golfiques en France.

Parmi les constats, on décèle un manque d'équipements répondant à une pratique ludique et sportive de courte durée. Le schéma encourage ainsi la création de petites structures de proximité, faciles, peu onéreuses et rapides à jouer, idéalement construites dans les bassins de vie de grandes agglomérations. Ce type d'équipement a vocation à compléter l'offre structurelle actuelle en France pour faciliter l'arrivée de nouveaux publics. Les grands équipements figurent aussi dans ce schéma en tant qu'équipements structurants s'ils sont pertinents, c'est à dire impérativement en relation avec une zone de chalandise suffisante et/ou une zone identifiée comme touristique.

À savoir

Le Plan 100 petites structures golfiques

Un plan stratégique de développement en dix ans de 100 petites structures golfiques a été adossé à ce schéma. Il est en relation avec l'accueil de la Ryder Cup 2018 en France au Golf National (78).



La convention ffgolf & CNDS

Le CNDS s'est engagé par convention pour la période 2014-2018 à assurer un subventionnement de toute petite structure (Plan) conforme au schéma ffgolf, si elle est retenue par le comité de programmation.



Accompagner:

- Documenter
- Étudier
- Financer
- Soutenir
- Homologuer



06 L'ACCOMPAGNEMENT

Le schéma directeur ffgolf constitue le document stratégique de référence. Il permet à la Fédération et à ses instances régionales de diagnostiquer et d'analyser prospectivement chaque région afin :

- d'identifier les sites pertinents d'implantation non desservis par des golfs ;
- d'étudier les bassins de vie de grandes agglomérations et d'en dégager un potentiel indicatif de futurs joueurs.

Enfin, lorsque le projet prend corps, il permet au porteur d'accéder à l'accompagnement ffgolf.

[A] DOCUMENTER

C'est la première étape du processus d'accompagnement de la ffgolf au profit de tout porteur de projet. Il s'agit de supports documentaires permettant d'affiner un projet de création de golf et de compléter sa connaissance des équipements golfsiques. Le Service équipements composé de 3 personnes en 2016 est en relation permanente avec ses organes déconcentrés. Il répond à environ 1 000 demandes par an et recense 200 projets d'équipements.

À noter

La ffgolf accède à la demande de tout maître d'ouvrage de respecter la confidentialité de son projet pour des raisons d'ordre stratégique, financier, de maîtrise foncière...



[B] ÉTUDIER LE MILIEU GOLFIQUE

La ffgolf met son système d'information (licenciés et clubs) à disposition des porteurs de projet afin de leur fournir un véritable outil d'aide à la décision permettant d'apprécier et d'évaluer la pertinence d'un projet au regard du potentiel de sa zone de chalandise. Une Étude du Milieu Golfique (EMG) contextualisée est élaborée par la ffgolf* sur demande du porteur de projet.

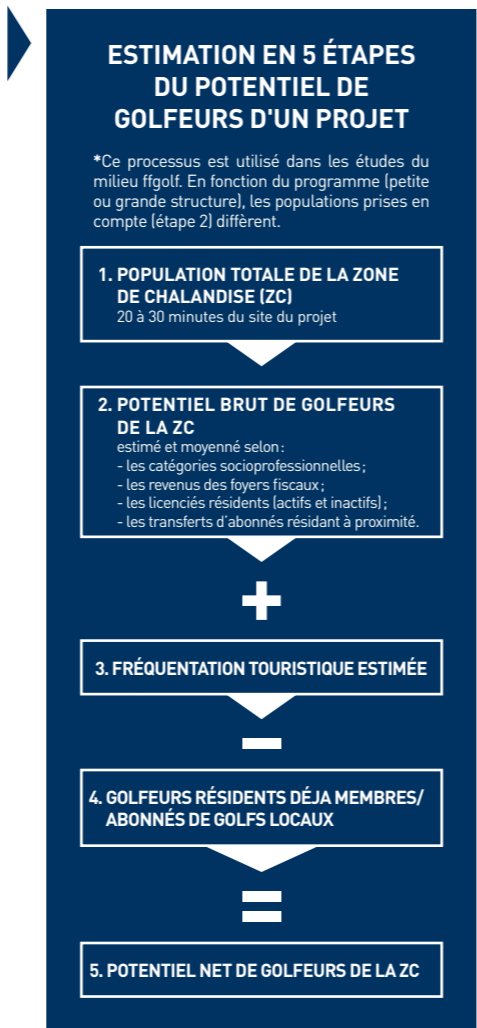
- Le coût d'une EMG : 2 500 € (en 2016)
- Prise en charge : maître d'ouvrage
- Délai de réalisation de ce document (+/- 50 pages) : entre 1 et 2 mois
- Exclusivité de l'étude à son commanditaire

* Cette aide est préalablement validée par le Président de Ligue (région)

Il existe une version moins approfondie de cette étude de milieu (20 pages), appelée EMG Simplifiée. Facturée 1 000 € au porteur de projet, elle peut être livrée sous 2 à 3 semaines après la commande. Cette EMGS concentrée propose principalement des statistiques quantitatives.

Contenu d'une EMG

- Statistiques démographiques et golfsiques sur 5 niveaux territoriaux : commune, secteur local (20 à 30 minutes du site), département, région et national ;
- Analyse de la typologie des golfeurs locaux : adhésion au club, niveau de jeu, tranche d'âges... ;
- Cartographies de l'offre golfsique départementale et régionale, des projets et travaux en cours, répartition par commune des licenciés résidents du secteur local ;
- Analyse multicritères donnant une évaluation du potentiel net de joueurs sur la zone de chalandise ;
- Synthèse personnalisée détaillant les facteurs clés de succès ou d'échecs du projet ;
- Avis final du Président de Ligue...



Pierre LASFARGUE
Directeur Territoires & Services ffgolf

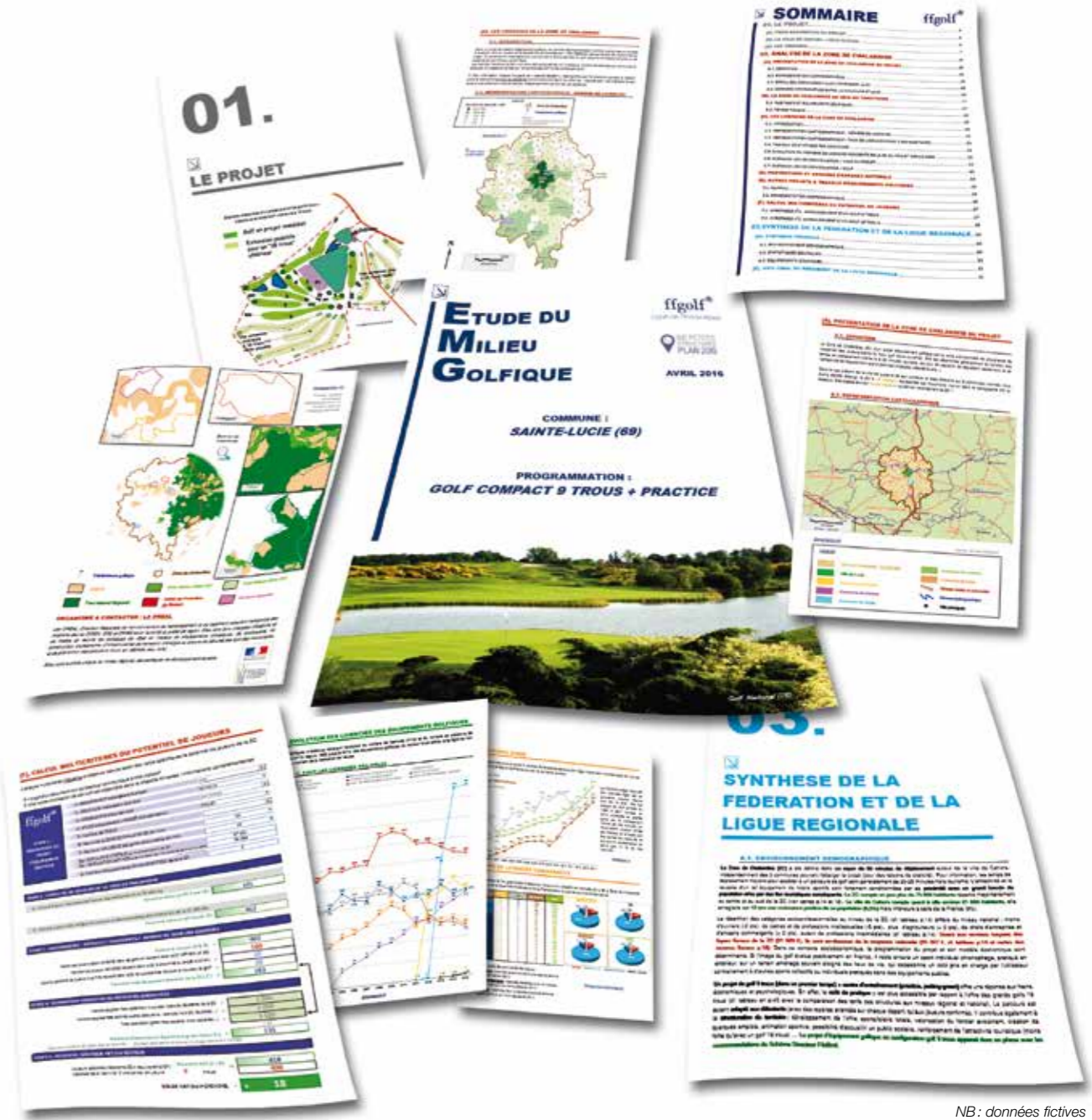


« Le plus souvent, il faut beaucoup de temps pour voir un projet de structure golfsique mûrir et se lancer véritablement. Une EMG permet de partir sur de bonnes bases. Quels que soient le type et la localisation du projet, disposer d'éléments chiffrés, d'un document de référence de la ffgolf qui est un véritable indicateur de la réussite (ou de la témérité) du projet, conforte grandement le maître d'ouvrage, privé ou public. Depuis 2007, environ 150 porteurs de projet ont eu recours à notre service pour la production de ce type d'études ».

À noter

Une EMG n'est pas une étude de marché : elle constitue une analyse du secteur local, tant au niveau des licenciés que des équipements golfsiques, elle donne une estimation des futurs flux de la structure (membres/abonnés et green fees). Elle peut servir à alimenter un business plan afin, par exemple, de déterminer un compte d'exploitation prévisionnel.

EXTRAITS D'UNE ÉTUDE DU MILIEU GOLFIQUE



NB : données fictives

06 L'ACCOMPAGNEMENT

[C] SUBVENTIONNER UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE URBANISTIQUE ET FINANCIER (DTUF)

Si 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 1 500 € TTC pour la réalisation par un expert d'un DTUF.

Processus : le porteur de projet choisit un maître d'œuvre et lui commande un devis pour réaliser une étude technique sommaire comprenant au minimum :

- une visite du site;
- un diagnostic général de faisabilité technique;
- un croquis sommaire du programme d'équipement visé;
- un budget d'investissement estimatif.

Le maître d'œuvre sélectionné réalise la prestation et facture l'étude au porteur de projet, qui sollicite alors l'aide de la ffgolf (demande de remboursement + justificatifs : RIB, facture de l'expert, copie du DTUF...).

- Le coût d'un DTUF : variable selon l'expert
- Prise en charge de la ffgolf* : 1 500 € (forfait)
5 à 10 diagnostics financés par an, selon budget
- Délai de réalisation : +/- 2 mois (variable selon l'expert)

* Cette aide est préalablement validée par le Président de Ligue.

EXTRAITS DE DTUF

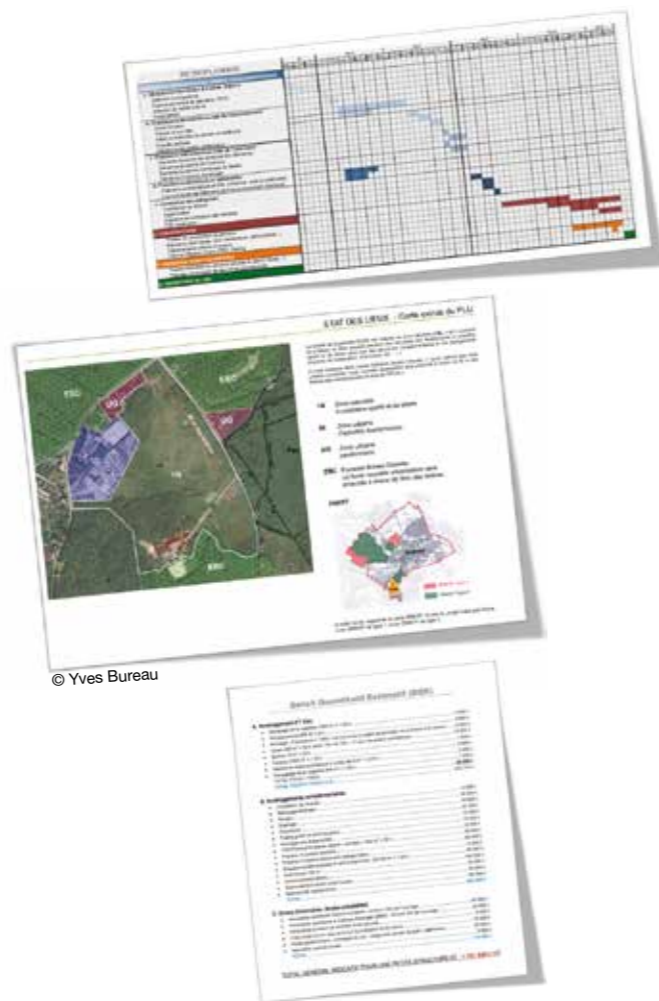


Inesis Golf Park (59)
Architecte : © Jean-Claude Cornillot

À noter

Si le porteur de projet le souhaite, un DTUF peut faire l'objet d'un **traitement plus approfondi** de la part des architectes et programmistes. Au regard des études de faisabilité financées, la ffgolf a listé les items suivants (non exhaustifs) :

- visite du site par l'expert et son équipe;
- état des lieux du site et de ses dessertes routières;
- emprise du projet, cartographie de délimitation foncière;
- extrait du PLU de la zone (cartographie + règlement);
- analyse technique et environnementale du site: occupation et composition des sols, caractéristiques paysagères, topographie, hydrologie, faune, flore, contraintes, servitudes;
- photos illustrant la typologie des paysages;
- si plusieurs terrains, tableau comparatif multi-sites;
- parti pris architectural, plan de masse (1 ou plusieurs scénarii);
- procédures administratives contextualisées au projet;
- rétroplanning prévisionnel et échancier des travaux;
- estimation détaillée du coût d'investissement;
- synthèse et avis de l'architecte.



© Yves Bureau

NB : données fictives



[D] SOUTENIR AVEC LE CENTRE NATIONAL POUR LE DÉVELOPPEMENT DU SPORT (CNDS)

Le CNDS est un établissement public, placé sous la tutelle du Ministère des Sports. Il subventionne notamment la construction et la rénovation des équipements sportifs afin de réduire les inégalités territoriales d'accès à la pratique sportive.

Les subventions peuvent être attribuées uniquement aux collectivités territoriales, à leurs groupements, aux associations sportives agréées jeunesse et sport.

La politique du CNDS en 2016 cible les subventions d'équipements sur deux types d'opérations :

- les équipements structurants au niveau local (territoires carencés);
 - la mise en accessibilité des équipements existants pour les personnes en situation de handicap.
- Les territoires concernés doivent répondre **cumulativement** aux deux critères suivants :
- Critère n°1 : les projets doivent être situés soit dans les **Zones de Revitalisation Rurale (ZRR)**, soit dans les **Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)** ou leurs environs immédiats.
 - Critère n°2 : au sein de ces zones géographiques identifiées, seuls les projets situés dans des bassins de vie effectivement en situation de sous-équipement pourront recevoir un financement du CNDS.

L'instruction de la demande est réalisée par les services déconcentrés chargés des sports (DDCS).

À noter

* **La convention CNDS & ffgolf 2014-2018 visant spécifiquement le subventionnement des petites structures est consultable après demande à la ffgolf.**

* Le CNDS réalise souverainement les arbitrages des dossiers de demande de subvention lors de sa commission d'attribution annuelle, en relation étroite avec la ffgolf et ses ligues régionales, conformément au schéma directeur fédéral.

* Certaines parties de l'équipement ne sont pas considérées comme éligibles au subventionnement : parking, locaux commerciaux et administratifs, tribunes, bar, restaurant...

* Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant que la demande de subvention ne soit confirmée par l'accusé de réception de dépôt du dossier.

RAPPEL SUR LES SUBVENTIONS

Ce sont des fonds publics attribués par l'État (CNDS) et les collectivités territoriales (communes, intercommunalités, Conseils Départementaux et Régionaux). À ce titre, elles font l'objet de nombreux textes encadrant notamment leur attribution et fixant le contrôle de leur utilisation et des organismes bénéficiaires. En investissement, une association ou une collectivité locale peut espérer en moyenne une aide de l'ordre de 10 à 20% du coût total, le cumul avec d'autres subventions ne pouvant dépasser un seuil de 80%.

www.cnds.sports.gouv.fr

[E] HOMOLOGUER / ÉTALONNER

Chaque année, la ffgolf comptabilise environ 30 000 compétitions individuelles et autant d'épreuves en équipes (scrambles, pro-ams...), soit 60 000 compétitions officielles (sur 9 ou 18 trous). Afin de pouvoir enregistrer les scores des joueurs licenciés, attribuer et modifier leur index de manière homogène, il est nécessaire au préalable que le club soit affilié, que son parcours ait été homologué ou étalonné.

L'homologation

Elle ne peut être prononcée que pour un terrain de minimum 6 trous dont la construction est achevée. Pour cela, le porteur de projet doit formuler une demande d'homologation auprès de sa ligue régionale (dossier technique à remplir).

L'étalonnage

Depuis 1995, l'étalonnage des golfs (hors compacts et pitch & putt) s'effectue en utilisant la méthode de l'USGA dite du « course rating ». L'intérêt principal est de considérer la difficulté des terrains pour attribuer au joueur, selon son index, un handicap de jeu. Cette difficulté se mesure par 2 valeurs : le SSS (Scratch Score Standard) et le Slope. Plusieurs éléments sont pris en compte, trou par trou et repère par repère : longueur réelle de jeu, topographie du trou, largeur du fairway et franchissement, hors limites et rough, arbres, obstacles d'eau et bunkers en jeu, pentes/plateaux/vitesse du green, impact psychologique...

Le service sportif de la ffgolf forme et désigne les équipes d'étalonnage des parcours.

DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT

AIDES FFGOLF (EN 2016)	PRISE EN CHARGE	
	PORTEUR DE PROJET	FFGOLF
1. Documentation		Sur demande
2. Etude du Milieu Golfique	1 000 ou 2 500 €	
3. Diagnostic technique		1 500 €
4. Subventionnement CNDS		Soutien
5. Homologation parcours		Après ouverture

Outre les phases d'accompagnement présentées dans ce chapitre, la ffgolf peut également soutenir un projet (en réunion publique, en conseil municipal...) s'il présente un intérêt stratégique et si le maître d'ouvrage le désire.

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Organismes Publics	Contacts	Éléments à Produire
CNDS	Service déconcentré chargé des sports (DDCS)	- Bilan et compte d'exploitation - Budget prévisionnel - Fiche d'identification de la structure - RIB - Statuts et liste des dirigeants
Conseil Régional	Direction du service des sports	- Objet de la subvention
Conseil Départemental		- Descriptif du projet
Commune et Intercommunalité		- Devis et plan de financement du projet pour lequel la subvention est demandée - Échéancier des versements

Le tableau ci-dessus récapitule les différents organismes publics susceptibles de subventionner des équipements golffiques.

07



L'EXPLOITATION D'UN GOLF

L'ouverture d'un golf au grand public constitue la naissance du club de golf. Selon sa taille et son mode de gestion, il est désormais prêt à accueillir des membres, des joueurs extérieurs (green-fee), des touristes... Certains golfs enregistrent plus de 50 000 départs par an.

En fonction de ses objectifs (standing, service public...), le propriétaire du golf peut soit le gérer lui-même, soit en déléguer la gestion à un tiers. Il devra également déterminer si le mode de gestion du golf sera associatif, commercial ou public. Il doit donc nécessairement appréhender :

- les formules d'exploitation existantes ;
- les besoins en ressources humaines (compétences, formation, management) ;
- l'impact de la saisonnalité et du tourisme sur l'exploitation de son golf.

Un équipement golfique est une entreprise. À ce titre, elle impose à son propriétaire et son gestionnaire une grande responsabilité vis-à-vis de ses salariés, de ses obligations financières et fiscales (compte d'exploitation à équilibrer).

[A] PRINCIPALES FORMULES DE MISE EN EXPLOITATION

Cette partie a été réalisée avec le concours du cabinet Espelia.

1. L'exploitation directe

Le maître d'ouvrage exploite lui-même son golf. S'il s'agit d'une initiative privée, il monte une société d'exploitation. S'il s'agit d'une initiative publique, il monte une régie qui, s'agissant d'un service public industriel et commercial, doit être une régie avec autonomie financière ou avec personnalité morale. Dans les deux cas, l'exploitant recrute le personnel. Pour les personnes publiques, le personnel du golf est en principe soumis aux règles de droit privé à l'exception du directeur de la régie et du comptable qui relèvent du droit public.

ESPELIA - Julien Triponney
Tél. : +33 (0)1 44 51 67 93
E-mail : julien.triponney@espelia.fr
Site web : www.espelia.fr



33 000 ha
de terrains de golf gérés par

8 000 salariés
Des métiers, des modes
de gestion, des territoires
et des saisonnalités
différenciés

07 L'EXPLOITATION D'UN GOLF

2. La Délégation de Service Public (DSP)

Il s'agit d'un contrat entre une collectivité et un exploitant. La collectivité, ayant décidé que son golf constituerait un service public, confie la gestion à une société spécialisée qui supporte le risque d'exploitation lié au service.

Après une mise en concurrence organisée selon les modalités définies par l'ordonnance du 29 janvier 2016 et son décret d'application, elle choisit un partenaire et lui délègue l'exploitation du service public constitué par le golf pour une durée déterminée dans le cahier des charges, qui définit également les prestations attendues par le futur délégataire ainsi que les principales conditions d'exploitation.

La collectivité et le candidat conviennent ensemble lors de la négociation des grilles tarifaires et des modalités de réalisation des missions (enseignement, droits de jeu, cotisations...).

Plusieurs types de contrat sont possibles, les trois plus fréquents sont détaillés ci-après :

- **la concession** : la collectivité propriétaire confie au concessionnaire (souvent une société privée) la prise en charge non seulement de l'exploitation et de l'entretien courant mais également du financement des investissements de création du golf. Le concessionnaire se rémunère directement auprès des usagers via les tarifs fixés dans le contrat de concession. Du fait du temps nécessaire à l'amortissement des investissements, les concessions sont généralement des contrats de longue durée.

- **l'affermage** : il s'agit d'un type de contrat dans lequel le propriétaire public d'un golf existant confie l'exploitation à un tiers. Celui-ci tire sa rémunération du produit de l'exploitation et verse au propriétaire une redevance. Le titulaire du contrat exploite et entretient l'ouvrage à ses risques et périls. La durée du contrat est généralement plus courte que dans le cas d'une concession car l'exploitant n'a pas ou peu d'investissements à amortir. Si le contrat est d'une durée supérieure à 5 années, la collectivité devra justifier de la durée d'exploitation retenue.

- **la régie intéressée** : la régie intéressée est un contrat de délégation par lequel la collectivité confie à un tiers la gestion du golf qui l'exploite pour le compte de la collectivité. Le régisseur gère l'intégralité des dépenses et recueille la totalité des recettes, puis les reverse à la collectivité. La collectivité conserve en effet la responsabilité financière de l'exploitation et un droit de regard important sur la gestion du golf. Le régisseur est rémunéré directement par la collectivité qui lui verse une rémunération comprenant une part forfaitaire et une part variable calculée sur la base d'indicateurs à définir (niveau des recettes, nombre d'abonnements, qualité...).

3. Le marché public d'exploitation

Le marché public d'exploitation est une convention de prestation de service entre une collectivité et un exploitant. La collectivité détermine les prestations à réaliser par le titulaire et procède à une mise en concurrence selon les modalités prévues par l'Ordonnance du 23 juillet 2015 et son décret d'application (depuis le 1^{er} avril 2016, le Code des Marchés Publics a été supprimé).

Le titulaire est rémunéré directement par la collectivité et ne supporte aucun risque d'exploitation. Les recettes peuvent être perçues par le titulaire, qui doit alors les reverser intégralement à la collectivité.

4. Les baux

Le propriétaire ou l'investisseur (privé ou public) confie la gestion à un opérateur, au moyen d'un bail, qui en contrepartie lui reverse un loyer. Le choix de l'opérateur est libre pour une personne privée.

Pour un propriétaire public, la réforme des contrats initiée par l'ordonnance du 23 juillet 2015 limite fortement les possibilités de recours à ce type de contrat. Si le bail a pour objet la réalisation de travaux ou de services pour le compte de la personne publique, il conviendra de privilégier une procédure type DSP ou marché public, sauf si elle n'entend pas maîtriser les caractéristiques du service.

Plusieurs types de bail sont possibles :

- **bail emphytéotique** : c'est un bail immobilier de très longue durée, 18 à 99 ans, qui confère au preneur un droit réel sur le golf, à charge pour lui d'améliorer le fonds en échange d'un loyer réduit. Les améliorations bénéficient au propriétaire du terrain en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire.

- **bail à construction** : il s'agit d'un bail par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Il est également conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. À défaut d'une convention définissant les droits respectifs, le propriétaire du terrain devient propriétaire des installations.

- **bail commercial** : il présente des avantages considérables pour le locataire (généralement une entreprise), et notamment une relative stabilité se caractérisant par le droit au renouvellement de son bail, ce que l'on appelle « la propriété commerciale ». Il perçoit une indemnité en cas d'éviction. La durée du bail est au minimum de 9 ans (tacitement renouvelable).

5. Les conventions

De la convention d'occupation du domaine public au mandat de gestion (le propriétaire du golf donne à un mandataire le pouvoir d'accomplir en son nom la gestion de l'équipement), de multiples formules sont possibles (attention, vigilance pour les MO publics).

Les associations sportives ont un rôle décisif dans l'organisation et la promotion du sport. Ce sont elles qui sont affiliées à la ffgolf. Dans certains cas, elles gèrent aussi l'équipement golfique dans l'un des cadres décrits plus haut, titulaires le plus souvent d'un bail ou d'une convention. Si elles réalisent des prestations pour le compte de personnes publiques, il convient de veiller au respect des règles de la commande publique pour encadrer l'intervention de ces associations.

SYNTHÈSE

Les possibilités d'exploitation d'un golf sont nombreuses. En fonction des objectifs et des contraintes du maître d'ouvrage, il conviendra de choisir la convention la plus adaptée. Il est souhaitable de faire appel aux spécialistes des montages contractuels avant toute décision prématurée, notamment au vu des enjeux de la nouvelle réglementation de la commande publique. Le tableau ci-contre fait la synthèse des différentes formules de mise en exploitation expliquées ci-avant.

[B] UNE ENTREPRISE, PLUSIEURS MÉTIERS

Un équipement golfique rassemble plusieurs corps de métiers, gravitant autour de 5 grands domaines de compétences :

- le management du personnel ;
- la gestion administrative, financière et commerciale ;
- l'accueil des clients et la vente de consommables ;
- l'enseignement et l'animation sportive ;
- l'entretien du terrain.

1. Les ressources humaines

L'effectif d'un golf est très variable selon sa taille et la qualité de service recherchée : la majorité des équipements golfs dispose d'une masse salariale comprise entre 5 et 15 personnes. Certains grands golfs de plus de 18 trous, ou possédant une structure hôtelière, un restaurant... peuvent compter jusqu'à cinquante salariés.

Un golf est généralement composé d'un directeur, d'un greenkeeper et de jardiniers, d'une équipe d'enseignement, d'hôtes et hôtesse d'accueil. Le tableau ci-contre présente les différents métiers du golf et suggère un effectif type par programme d'équipement (nombres indicatifs).

Une petite structure nécessite moins de personnel qu'un golf 9 ou 18 trous : la superficie demandant moins d'entretien, les tarifs pratiqués sont modérés, génèrent moins de recettes et contraignent l'employeur à réduire son personnel. L'effectif doit donc être polyvalent afin d'effectuer les nombreuses tâches inhérentes aux métiers (direction et enseignement...).

Tous les postes à pourvoir exigent bien évidemment du personnel qualifié et formé : la bonne performance de « l'entreprise golf » est conditionnée en partie par les compétences de ses salariés qui disposent de nombreuses formations spécialisées pour compléter leur bagage (cf. catalogue de formation du golf).

L'effectif peut augmenter en haute saison lorsque l'activité s'intensifie. Le recours à des contrats de travail temporaires ou saisonniers permet de pallier ces pics d'activités (jardiniers, hôtes d'accueil, enseignants...). Concernant le personnel de terrain, la haute saison implique plus d'entretien des surfaces de jeu (tontes, regarnissages...) du fait de la fréquentation importante et du stress du gazon. Le directeur et l'intendant du terrain doivent donc anticiper ces surcroûts d'activité en termes de ressources humaines.

À noter

La vie sportive d'un équipement golfique repose bien souvent sur l'action des bénévoles (organisation de compétitions, de l'école de golf...) et à ce titre, la création d'une association sportive loi 1901 est recommandée afin d'organiser leur champ d'actions (président, trésorier...) et de leur déléguer l'animation sportive de la structure (équipes, compétitions...).

Les golfs ont parfois besoin d'autres métiers qui leur sont spécifiquement dédiés : comptable, responsable marketing et communication, mécanicien, fontainier, starter, caddy master...

EFFECTIF	PETITE STRUCTURE	GOLF 9 TROUS	GOLF 18 TROUS
Directeur	1	1	1
Personnel d'accueil		1	2
Secrétaire comptable	1	1	1
Vendeur – responsable		1	1
Greenkeeper	1	1	1
Mécanicien – fontainier		1	1
Jardinier	1	2	4
Caddy master – starter			1
Enseignant ⁽¹⁾	1 ou plus	1 ou plus	2 ou plus
Total	5 ⁽²⁾	9	14 ou plus

(1) Salaré ou indépendant (au choix).

(2) Dans certaines petites structures, le directeur est aussi enseignant voire greenkeeper.

MODE DE GESTION	PRINCIPE	CONSÉQUENCES POUR LES PARTIES
Gestion directe MO* privé ou public	Le MO exploite lui-même son équipement	Autonomie totale de gestion du MO
DSP (Délégation de Service Public) MO public	Concession : délégation à un tiers de la conception, la réalisation, le financement des investissements, l'entretien et l'exploitation du golf	Le concessionnaire réalise l'ensemble des prestations, de la conception de l'équipement à son exploitation
	Affermage : délégation à un tiers de l'exploitation et de l'entretien du golf, qui se rémunère sur les recettes usagers	Le fermier gère l'équipement et se rémunère sur les recettes des usagers. Il verse une redevance au MO
Marché public	Régie intéressée : délégation à un tiers de l'exploitation et de l'entretien du golf	Le régisseur peut percevoir les recettes usagers, mais les reverse intégralement au MO. Il est rémunéré directement par le MO en fonction de critères à définir
	Le MO définit les prestations à réaliser par le titulaire, et le rémunère forfaitairement	Le titulaire peut percevoir les recettes usagers, mais les reverse intégralement au MO. Il ne supporte aucun risque d'exploitation
Bail MO public ou privé	Commercial : confie la gestion du golf et son fonds de commerce à un opérateur privé	Bail (9 ans) renouvelable, le preneur reverse un loyer au MO
	Emphytéotique : confère au preneur un droit réel sur le golf; il doit contribuer à l'amélioration de l'équipement	Bail longue durée (de 18 à 99 ans), le preneur est « quasi-propriétaire » du golf, sauf en fin de bail; il reverse un loyer au MO
	Construction : le preneur édifie les installations et en a la charge jusqu'à la fin du bail	Bail de 18 à 99 ans, s'il n'y a pas de convention, le propriétaire du terrain devient en fin du bail propriétaire des installations édifiées

* MO : Maître d'Ouvrage.

07 L'EXPLOITATION D'UN GOLF

2. La Convention Collective Nationale du Golf (CCNG)

L'activité golf est régie par une convention collective adaptée aux fortes contraintes de gestion des métiers : travail le week-end et jours fériés, forte modulation du temps de travail...

Il s'agit de la convention collective nationale du golf qui a été signée le 13 juillet 1998 (IDCC 2021). Cette convention a été amendée par de nombreux avenants successifs.

Elle a vocation à régir les rapports entre les entreprises ayant pour activité principale la gestion et l'exploitation de parcours de golf et des services s'y rattachant, et leurs salariés. Elle s'applique obligatoirement à tous les golfs entrant dans son champ d'application : article 1.1 de la CCNG et avenant n° 40 du 4 avril 2008.

[C] COMPTE D'EXPLOITATION

1. Les charges

Les deux principales charges d'un compte d'exploitation d'un équipement golfique sont les salaires du personnel et l'entretien du terrain.

a) Salaires et charges sociales

La rémunération du personnel est un poste de dépenses important, qui représente en moyenne entre 40 et 60% des charges annuelles d'un golf. Une grille de classification des salaires est proposée dans la CCNG.

b) Le coût d'entretien du terrain

Les charges d'entretien du parcours doivent avoir été prises en compte en amont de la conception de l'équipement. En effet, un golf bien conçu générera moins de frais d'entretien (meilleur rendement...) et de rénovation par la suite (drainage, système d'irrigation...).

Ces frais sont variables d'un golf à l'autre. Les chiffres ci-dessous présentent le coût de 3 types d'entretien pour un golf 18 trous (budget annuel HT sans masse salariale et sans amortissements fournis à titre indicatif) :

- entretien minimum : moins de 80 000 € ;
- entretien standard : 80 000 € à 130 000 € ;
- entretien haut de gamme : plus de 130 000 €.

C'est l'intendant de terrain en relation avec le directeur qui détermine le budget terrain.

Ce montant est dépendant du standing recherché par la direction. Dans le cas de la préparation d'une compétition importante par exemple, un surcoût lié à l'augmentation du niveau de qualité du parcours est inévitable.

Le type et la volumétrie des consommables utilisés font également fluctuer le budget final. À ce titre, le prix des fournitures (sable...) varie en fonction de l'éloignement du golf par rapport au fournisseur (augmentation du coût du transport) et de la quantité commandée.



Ransomes Jacobsen
Le Golf National (78)

La nature du golf (pente, boisé...), la complexité de son dessin et sa localisation (période végétative plus ou moins longue) sont encore des éléments qui influencent les coûts d'entretien.

Parallèlement à ce budget terrain, le parc matériel initial nécessaire à l'entretien du golf doit être amorti : il s'agit notamment des tondeuses à greens (triple ou simple), à départs, à fairways, à rough, des tracteurs, des véhicules utilitaires... Cet amortissement est fondamental puisque les machines en vieillissant doivent être renouvelées (5 à 10 ans en fonction des heures de fonctionnement) : le propriétaire doit donc planifier ces opérations lourdes d'acquisition.

À noter

L'investissement initial concernant un parc machines complet d'un golf 18 trous standard se situe entre 250 000 et 300 000 euros HT.

Pour obtenir une qualité de green optimale, l'utilisation de tondeuses simplex est préférable mais induit plus de charges et de temps : aucune fuite hydraulique, pas de compactage, meilleure jouabilité, bandes fines esthétiques.

2. Les produits

Une gestion équilibrée nécessite la production de recettes suffisantes pour couvrir l'ensemble des charges évoquées ci-avant. Les produits d'exploitation d'un golf proviennent essentiellement :

- des cotisations (abonnements annuels) ;
- des green fees (droits de jeu journaliers) ;
- du practice (seaux de balles pour l'entraînement) ;
- de l'enseignement (cours individuels et collectifs, stages, école de golf) ;
- de la vente et location de matériels (pro-shop, voitures...)
- des activités de sponsoring / parrainage (compétitions, espaces publicitaires...)
- des activités annexes (bar, restaurant, hôtel, séminaires...)
- du reversement sur les licences fédérales délivrées.

La définition de la grille tarifaire est importante car un prix élevé peut constituer une barrière psychologique auprès de certains clients.

Formuler un business plan se révèle incontournable pour fixer l'offre commerciale la plus pertinente possible avec le contexte local (concurrence, potentiel de la demande, saisonnalité...) et avec le niveau de

charges de la structure. Ce document permettra ainsi de réaliser un budget prévisionnel d'exploitation, véritable atout pour négocier auprès des partenaires (banques, collectivités, recherche d'associés...). Étant donné le caractère unique de chaque équipement, il n'existe pas de modèle type de business plan.

3. L'équilibre d'exploitation et le retour sur investissement

Ces dépenses et recettes d'exploitation sont dépendantes à la fois de l'animation commerciale, sportive et ludique de l'équipe dirigeante en place, mais également de la localisation de l'équipement.

L'équilibre d'exploitation d'un golf (hors investissement) après une période de 5 à 10 ans est un objectif réaliste si le programme est bien ajusté à la demande (zone de chalandise suffisante en habitants). Une petite structure peut même en certains cas descendre ce seuil à 2 ou 3 années (excellente qualité du parcours, localisation et politique commerciale optimales...).

Les investissements ambitieux qui visent à améliorer la qualité d'un golf posent un dilemme au maître d'ouvrage : ils allongent le temps de retour sur investissement mais ils permettent une économie d'entretien à plus long terme (moins de rénovation...) et assurent une meilleure longévité des installations du site.

Dans le cas d'un golf appartenant à un acteur public, le maître d'ouvrage peut prendre en charge certaines dépenses élevées lorsque le site est difficile à entretenir dans le cas d'une DSP ou d'un bail. Il s'agit alors de subventions de fonctionnement préalablement définies dans le contrat de gestion. Toutefois, rappelons que le rôle d'une collectivité publique ne consiste pas à combler régulièrement les déficits d'exploitation du gestionnaire de son équipement golfique (ces subventions doivent être délivrées de manière exceptionnelle).

À noter

Les associations sportives affiliées et agréées peuvent également être destinataires de subventions de fonctionnement. Les dossiers de demande doivent être retirés :

- pour l'État : auprès des services déconcentrés chargés des sports (au titre du CNDS) ;
- pour les collectivités locales : directement auprès du service des sports de la commune, du département et/ou de la région.

À compter de 2015, les terrains de golf sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (sauf constructions en maçonnerie et bâtiment commerciaux et techniques). Il convient d'être attentif au traitement comptable et fiscal des charges foncières et investissements sur le terrain dans le cadre du business plan.

COÛT MOYEN DE LA PRATIQUE (TARIFS 2015 DES STRUCTURES GOLFIQUES FRANÇAISES AFFILIÉES)

GREEN FEES		GOLFS 18 TROUS	GOLFS 9 TROUS	PETITES STRUCTURES
Basse saison	Semaine	46 €	23 €	15 €
	Week-end	52 €	26 €	17 €
Haute saison	Semaine	56 €	27 €	16 €
	Week-end	64 €	29 €	18 €
ABONNEMENTS				
Adulte		1 590 €	685 €	430 €
Jeune de moins de 18 ans		290 €	200 €	200 €
PRACTICE				
1 seau de 40 balles			2,5 €	

Le tableau indicatif ci-contre présente les grandes charges d'exploitation classiques par type d'équipement pour une gestion commerciale. Outre les salaires et l'entretien du parcours vus précédemment, on y aborde aussi les dépenses administratives (services bancaires, assurances...), les dépenses commerciales (achats d'espaces publicitaires...), les charges locatives (si besoin), les provisions et un poste divers (location de voitures...).

Des charges supplémentaires peuvent se rajouter s'il y a lieu : les amortissements, les dépenses du pro-shop, du bar, d'enseignement, la redevance au propriétaire, les frais généraux

(si le gestionnaire est intégré à une chaîne commerciale), la sous-traitance. Les fourchettes de coûts annoncées sont à utiliser avec précaution car elles doivent être absolument adaptées au contexte local et au projet en relation avec les experts de la profession : ADGF, AGREF, GFGA, GEGF, bureaux d'études, chaînes de gestion...

À noter

Les charges de fonctionnement d'un golf sont essentiellement fixes (entre 60 à 80%) alors que leurs recettes sont à 100% variables.

	Petite structure	Golf 9 Trous	Golf 18 trous
CHARGES D'EXPLOITATION			
Salaires et charges*	130 000 à 250 000	180 000 à 280 000	270 000 à 500 000
Entretien terrain	30 000 à 50 000	30 000 à 80 000	80 000 à 130 000
Dépenses administratives	15 000	15 000	25 000
Dépenses commerciales	5 000 à 10 000		
Impôts et taxes	2 500 à 10 000	5 000 à 25 000	10 000 à 50 000
Charges locatives	8 000	10 000	25 000
Provisions	1 200	1 500	3 000
Divers	8 000	10 000	25 000
TOTAL HT	185 000 à 340 000	260 000 à 430 000	420 000 à 750 000

*Le choix du statut (salarié ou indépendant) de ou des enseignants impacte les salaires et charges (à affiner en fonction du projet)

À cela s'ajoutent des charges d'exploitation complémentaires s'il y a lieu :

- dotations aux amortissements en fonction des investissements effectués (parc machines, mobilier, bâtiments...)
- redevance propriétaire (loyer dépendant du contrat de gestion) ;
- frais généraux (de l'ordre de 8 à 10% des recettes) ;
- dépenses boutiques, bar, restaurant, enseignement.

07 L'EXPLOITATION D'UN GOLF

4. Impact de la saisonnalité

La prise en compte de la saisonnalité climatique est incontournable lors de la définition du modèle d'exploitation. Le gestionnaire doit anticiper les aléas et fluctuations météorologiques de son territoire et budgétiser avec un maximum de cohérence et de justesse les charges et recettes d'exploitation.

Le golf est une activité sportive et de loisir de plein air (hors golf indoor) où l'on parle traditionnellement de basse et haute saison : les tarifs pratiqués y sont différents afin de maintenir une attractivité tout au long de l'année.

Toutefois, les hivers très froids, les périodes de gel ou de neige, les grandes pluies... influencent considérablement la fréquentation du golf (locaux et touristes) et le résultat d'exploitation qui en découle.

La variabilité climatique peut, selon les contraintes, réduire la période d'exploitation (plus ou moins de jours d'ouverture). Le cas d'un golf de montagne illustre bien cette remarque car celui-ci n'est ouvert que 6 à 8 mois dans l'année, diminuant de fait les rentrées d'argent par rapport à un golf ouvert toute l'année. Cette période d'inactivité impose un travail de réhabilitation du terrain à chaque début de saison, ce qui fait peser, avant même le démarrage de l'exploitation, des charges supplémentaires.

En fonction de l'implantation géographique (nord, sud...), l'entretien du terrain de golf n'est pas le même et modifie l'organisation du travail (pluviométrie et irrigation, période végétative, fréquence des tontes, plan de fertilisation...).

[D] LE TOURISME GOLFIQUE

Cette partie a été réalisée avec le concours d'Atout France

ATOUT FRANCE - Emmanuel DUVAL
Tél. : +33 (0)4 96 11 07 40
E-mail : emmanuel.duval@atout-france.fr
Site web : www.atout-france.fr



Par leur histoire, leur statut ou leur localisation, tous les golfs n'ont pas vocation à accueillir des touristes, c'est-à-dire des joueurs passant au moins une nuitée hors de chez eux, que le golf constitue ou non leur motif principal de déplacement. Pour autant, rares sont les golfs, même les plus « fermés », qui ne le font pas, au moins à certaines périodes de l'année. Dans certains cas, les touristes peuvent représenter plus de 40 à 50% du chiffre d'affaires annuel. Un certain nombre de golfs s'ouvrent de fait de plus en plus à cette clientèle qui permet de consolider leur modèle économique en diversifiant les clientèles. Cette orientation nécessite néanmoins une bonne compréhension de ce qu'est le marché du tourisme golfique et de ses fondamentaux.

1. Un marché à haute valeur ajoutée

À l'échelle mondiale, on compte environ 90 millions de golfeurs. Bien qu'en stagnation depuis quelques années, le potentiel de développement du nombre de joueurs à l'international est important du fait du vieillissement des populations occidentales et de la croissance du niveau de vie de certains pays asiatiques comme la Chine ou l'Inde. Si pour des raisons géographiques notamment, seuls 10% environ des joueurs américains ou asiatiques se déplacent à l'étranger pour pratiquer leur passion, on estime ce ratio à 30% pour les Européens, soit près de 2,5 millions de clients potentiels.

Si le tourisme golfique reste considéré comme un marché de niche, il est néanmoins particulièrement intéressant car le niveau de dépense quotidienne des touristes golfeurs est très supérieur à la moyenne (170 à 230 euros hors golf en Europe) et parce qu'une partie significative de l'activité se déroule au printemps et à l'automne.

Globalement, on observe deux manières de pratiquer le tourisme golfique (en dehors des stages ou du suivi de compétitions en tant que spectateur) : une pratique plutôt à titre exceptionnel pendant les vacances d'été (1 à 2 parcours par semaine) et une pratique beaucoup plus intensive (1 parcours par jour, sur 2-3 jours ou une semaine voire plus) en hors saison, dans le cadre de séjours dédiés au golf, avec des partenaires - conjoint ou groupes d'amis - également joueurs. En France, entre 550 000 et 600 000 green fees seraient vendus à des touristes étrangers par an. De fait, l'Espagne, le Portugal et la Turquie captent la majeure partie de ce marché, même si d'autres pays sont positionnés et visent aussi les clientèles européennes comme les Iles Britanniques, le Maroc... La France dispose de deux grands leviers pour conquérir ces clientèles :

- construire de véritables destinations golf ;
- les valoriser par une promotion plus intense en s'appuyant sur nos atouts, la proximité et l'accessibilité, la gastronomie et l'art de vivre, la richesse patrimoniale et la sécurité.

2. Des clientèles très courtisées

L'âge moyen des touristes golfeurs se situe entre 45 et 60 ans. On observe 75% d'hommes (qui voyagent fréquemment en groupes de 8 à 12, notamment en provenance des pays anglo-saxons) et 25% de femmes (qui jouent plus dans le cadre de séjours en couple). Si le niveau moyen de revenus des touristes golfeurs est supérieur à la moyenne avec un profil CSP+ marqué, tous ne sont pas très fortunés et la concurrence exacerbée sur ce marché montre que la recherche de prix attractifs est un enjeu de développement fort.

Les attentes fondamentales des touristes golfeurs

- jouer dans un rayon de 45 minutes des parcours de qualité, si possible prestigieux, qui « donnent envie » parce qu'ils sont « beaux », reconnus, difficiles pour certains ou que de grandes compétitions s'y sont déroulées ;
- disposer d'hébergements sur place ou à proximité, confortables et spacieux, au calme, à des prix compétitifs, positionnés 3 à 5 étoiles ;
- proposer des activités en dehors du golf et notamment le soir : bars et restauration de qualité, sites naturels ou patrimoniaux, bien-être pour les accompagnants, shopping ;
- offrir des services personnalisés qui optimisent le séjour : navettes vers les parcours et les portes d'entrée du territoire (aéroport, gare), réservations des départs sur les parcours, prise en charge du matériel, voitures, buffets à volonté... ;
- se rendre et loger dans des sites accessibles dans un rayon de déplacement acceptable : 3 heures en voiture, 3 à 5 heures en avion.

Si cette clientèle est attractive, elle est d'autant plus exigeante qu'elle est extrêmement courtisée et recherchée par plus de 30 000 parcours dans le monde. L'offre doit donc répondre à des fondamentaux et s'adapter en permanence pour se différencier et rester compétitive.

3. Le resort de golf, un produit complexe

Un resort de golf, qu'il comprenne de l'immobilier ou pas, est une structure à plusieurs facettes qui doit allier :

- des fonctionnalités et services variés : golf, hébergements touristiques, salles de réunion, spa, immobilier résidentiel, activités indoor et outdoor, animations nocturnes, sur un espace qui peut aller de 70 à plus de 250 ha ;
- des clientèles multiples et évolutives au fil du temps et des saisons : golfeurs touristes, golfeurs locaux ou membres, qui n'ont pas les mêmes attentes, individuels affaires, groupes affaires, loisirs, mariages, événements ;
- des savoir-faire qu'il faut coordonner dans l'intérêt général du resort, parfois au dépend de l'intérêt particulier d'un de ses centres de profit.

Le golf est au cœur du projet car il thématise et positionne le complexe en termes d'image et d'attractivité, mais il n'est qu'un élément du modèle économique et ne peut en aucun cas suffire à le faire vivre.

Les services et équipements basiques d'un golf

- parcours 18 trous loisirs ;
- practice avec postes couverts, zone d'entraînement ;
- pro-shop ;
- restaurant ;
- vestiaires avec douches.

Des services qui font la différence

- un ou des parcours complémentaires (parcours championnat, parcours de prestige, parcours école) ;
- des personnels parlant une ou plusieurs langues étrangères ;
- la présence d'un caddy master et/ou d'un starter ;
- la location de sacs de golfs en nombre suffisant (plus de 10) pour accueillir des groupes ;
- un nombre adapté de voitures (plus de 10 et jusqu'à une soixantaine) pour une meilleure gestion des pics de fréquentation ;
- la présence d'hébergements sur site ou à proximité avec possibilité de packages golf + hébergement ;
- la mise en œuvre d'une véritable politique marketing, en ligne ou non, avec des outils en langue étrangère (dossier de presse, site internet, brochures) ;
- la réalisation de partenariats avec les golfs à proximité, les acteurs institutionnels locaux (office de tourisme, CDT ou CRT) ou nationaux (Atout France, IAGTO France).

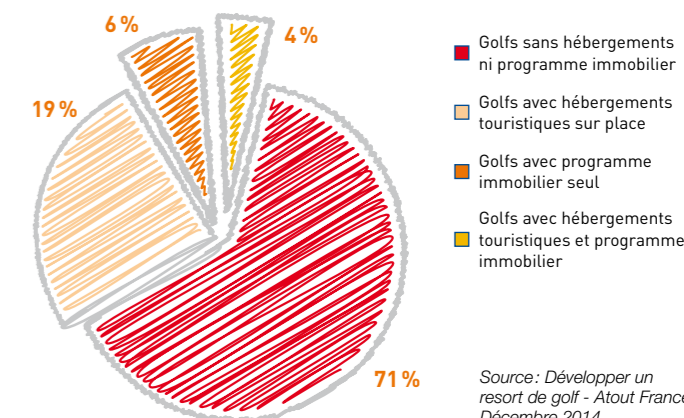
ANALYSE COMPARATIVE DES RESORTS

TYPE D'ÉQUIPEMENT	GOLF 18T + CLUB HOUSE + RESTAURANT	PETIT RESORT GOLF 18 OU 27T + 1 HÔTEL 50 CHAMBRES + RESTAURANT + SPA 300 M ²	GRAND RESORT GOLF 27 OU 36T + 1 HÔTEL 100 CHAMBRES + 1 RÉSIDENCE DE TOURISME 200 APPARTEMENTS + 100 LOTS IMMOBILIER DE 1 000 M ²
Investissement global (hors foncier)	4 à 7 M€	15 à 20 M€	150 à 350 M€
Chiffre d'affaires	1 à 2 M€	2 à 7 M€	7 à 15 M€ (hors foncier et vente RT)
Emplois	10 à 20	50 à 100 en pleine saison	100 à 300 en pleine saison
Masse salariale estimative	270 à 500 K€	1,3 à 2 M€	2,6 M€ à 5,2 M€
Retombées fiscales locales	Limitées	Moyennes	Importantes et diversifiées (activités, foncier, immobilier)
Emprise foncière	50 à 70 ha	70 à 100 ha	100 à 250 ha

Source : Atout France (2016)

En France, on estime le nombre de golfs recevant de manière significative des touristes autour de 250. Un peu plus d'une centaine dispose d'un hébergement touristique sur site : hôtel, résidence de tourisme ou même camping. Parmi les autres golfs, une grande partie dispose d'au moins un hébergement marchand à proximité. Alors que les golfs sont le plus souvent associés à de la promotion immobilière à l'international, à peine un peu plus d'une vingtaine de sites en France compte en même temps un hébergement touristique et un programme immobilier directement rattachables au golf lui-même.

RÉPARTITION EN % DES GOLFS FRANÇAIS SELON LEURS COMPOSANTES IMMOBILIÈRES



La plupart des hôtels sur site sont positionnés en 3 ou 4 étoiles, avec un dimensionnement moyen autour de 40 chambres dans le premier cas et 80 chambres dans le second, ce qui implique un modèle économique très différent puisqu'il est beaucoup plus difficile par exemple de travailler avec des tour-opérateurs ou d'accueillir des séminaires d'entreprises dans des établissements de petite taille. Si un resort de golf représente un investissement important, c'est aussi un vecteur de retombées non négligeables aussi bien en termes de positionnement que d'impact économique direct et indirect sur le territoire comme le montre le tableau ci-dessous.

4. S'inscrire dans une logique de destination golfique

Contrairement à la logique visant à attirer des clients sur une zone peu ou mal desservie, il est important pour qu'un golf bénéficie de flux touristiques qu'il s'inscrive dans une destination comprenant plusieurs parcours complémentaires en termes de typologie, niveau de prix, intérêt et renom.

Les golfeurs aiment découvrir plusieurs parcours pendant leur séjour tout en rayonnant dans un périmètre limité.

Il est important de ce fait pour un futur golf de collaborer avec les autres golfs à proximité, voire de mettre en œuvre un « pass » pour valoriser cette offre commune. Toutes les grandes régions golfiques ont d'ailleurs des pass dont la promotion est largement assurée par les institutionnels et la commercialisation directement gérée par les golfs.

07 L'EXPLOITATION D'UN GOLF



Golf de Lésigny-Réveillon (77)
Architecte : Michel Gayon

[E] DONNÉES MACRO-ÉCONOMIQUES

1. La filière golf en France

La filière golf française représente un Chiffre d'Affaires (CA) annuel de l'ordre de 1,5 milliard d'euros Hors Taxes (HT) pour 13 000 employés (dont 8 000 directement liés aux exploitations de golf) et environ 1 200 entreprises. Les contributions fiscales et sociales de la filière s'élèvent à 170 millions d'euros chaque année.

Les exploitants de golfs génèrent à eux seuls un CA annuel de 520 millions d'euros HT et délivrent près de 5 millions de Green Fees (GF) par an. Des disparités sont à noter entre les golfs de 18 trous, de 9 trous et les petites structures.

La ffgolf compile depuis 2007 un ensemble de données économiques afin de disposer d'indicateurs de suivi de l'activité des golfs. Les cartes ci-contre livrent un aperçu macro-économique des CA et des GF délivrés par les golfs de 18 trous et +, moyennés par grande région sur les années 2013, 2014 ou 2015.

Données calculées sur :

- CA & budgets (si associations) : 93 % des golfs ;
- GF : 81 % des golfs.

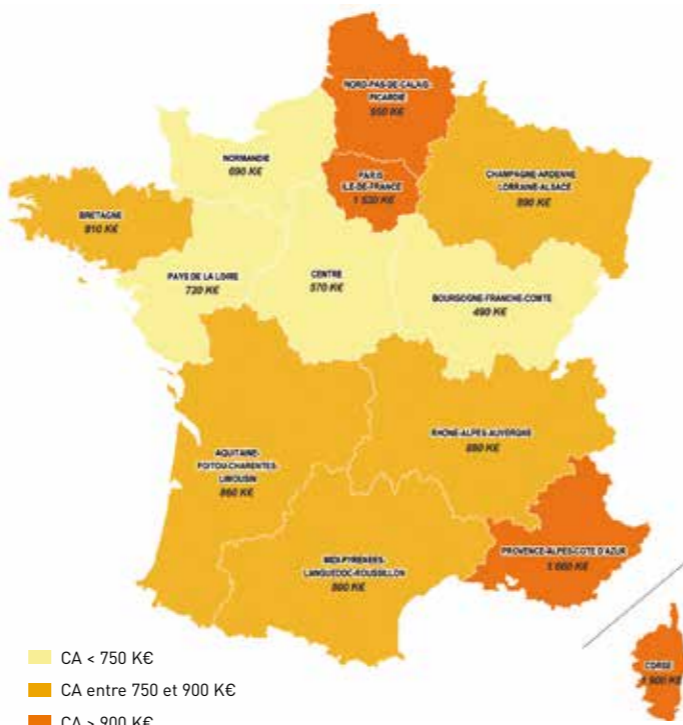
2. Propriété et gestion des golfs

Les 730 équipements golfs affiliés à la ffgolf sont la propriété de multiples acteurs publics et privés.

On y retrouve notamment des :

- collectivités territoriales, leurs groupements ;
- Conseils Départementaux, Régionaux, EPIC... ;
- sociétés d'économie mixte (SEM) ;
- personnes privées (en leur nom propre, famille...);
- sociétés civiles immobilières (SCI) ;
- chaînes commerciales ;
- associations sportives...

▶ RÉPARTITION PAR RÉGION DE LA MOYENNE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES GOLFS 18T



■ CA < 750 K€
■ CA entre 750 et 900 K€
■ CA > 900 K€

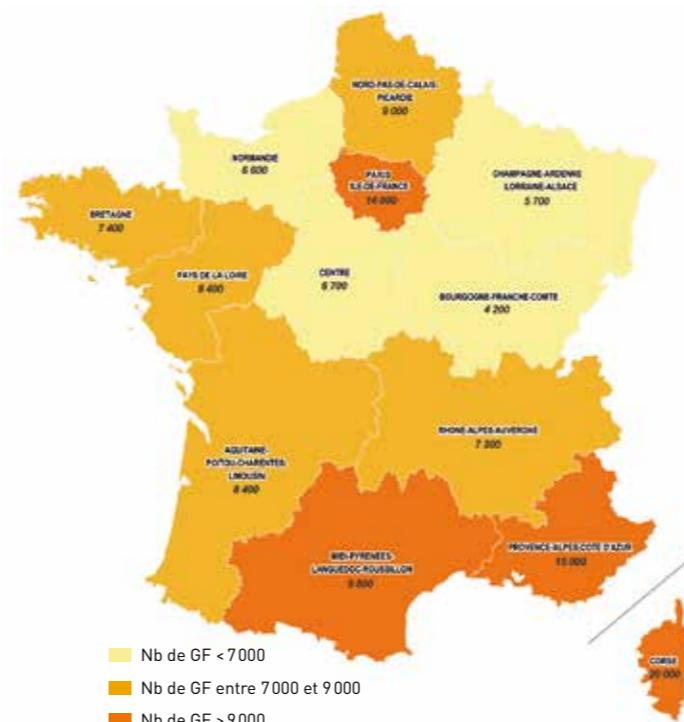
NB : découpage régional issu de la Réforme Territoriale. Les noms des nouvelles régions ne sont pas tous définis au moment de la réalisation des cartes.

Source : ffgolf territoires & services - données 2013, 2014 ou 2015

Concernant le type de gestion de ces équipements, on distingue 4 grands ensembles :

- la gestion associative à but non lucratif ;
- la gestion publique en régie d'une commune, d'un syndicat mixte... ;
- la gestion commerciale par une société indépendante ;
- la gestion commerciale par une entité rattachée à un groupe national (communément appelé chaîne).

▶ RÉPARTITION PAR RÉGION DE LA MOYENNE DU NOMBRE DE GREEN FEES DES GOLFS 18T



■ Nb de GF < 7 000
■ Nb de GF entre 7 000 et 9 000
■ Nb de GF > 9 000

Source : ffgolf territoires & services - données 2013, 2014 ou 2015

▶ DONNÉES D'EXPLOITATION MOYENNÉES PAR TYPOLOGIE D'ÉQUIPEMENT GOLFIQUE

	CA - GF SALARIÉS	GOLFS 18 TROUS	GOLFS 9 TROUS	PETITES STRUCTURES
Chiffre d'Affaires	Paris & IDF	1 530 K€	740 K€	420 K€
	France	970 K€	280 K€	220 K€
Nombre de Green Fees	Paris & IDF	14 000	11 000	7 500
	France	9 000	4 300	3 600
Nombre de Salariés	Paris & IDF	17	10	6
	France	12	5	4
LICENCIÉS 2015				
Paris & Ile-de-France		746	668	410
France		563	292	242

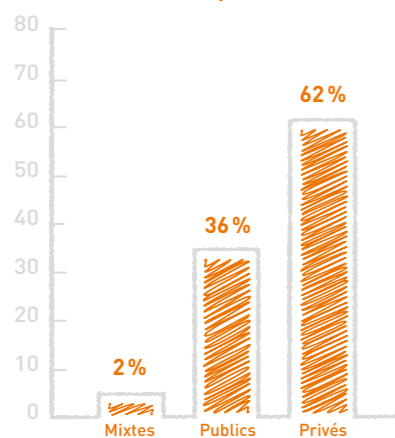
Source : ffgolf territoires & services - données 2013, 2014 ou 2015

À noter

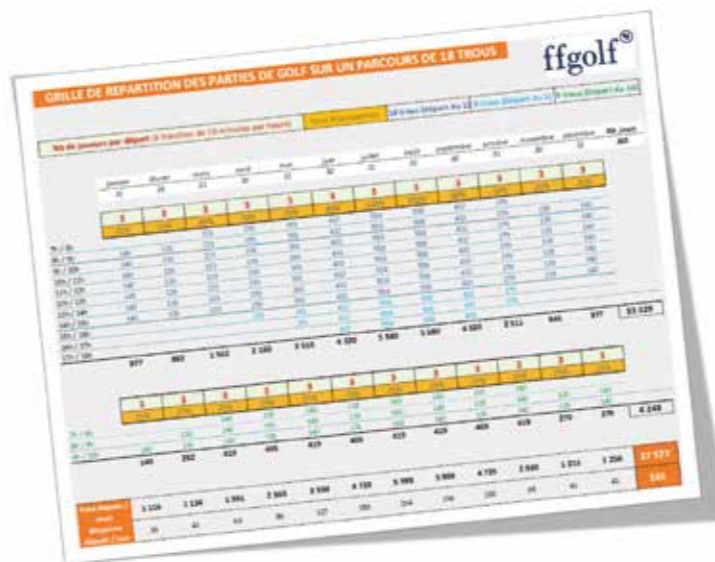
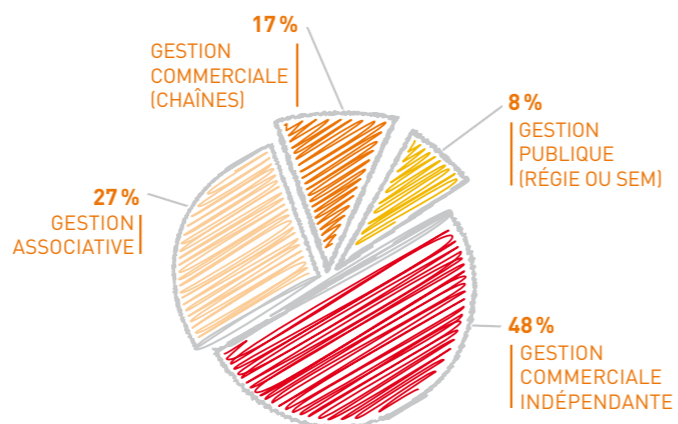
Des écarts importants sont constatés entre les équipements golfs situés sur un Bassin de Vie (BV) de grande agglomération et ceux qui ne le sont pas :

- moyenne CA des golfs 18T et plus sur BV : 1 100 K€ ;
- moyenne CA des golfs 18T et plus hors BV : 790 K€.

▶ PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS GOLFIQUES FRANÇAIS EN 2016



▶ MODE D'EXPLOITATION DES ÉQUIPEMENTS GOLFIQUES FRANÇAIS EN 2016



NB : données théoriques, modèle de golf 18 trous touristique

SYNTHÈSE

Le métier de gestionnaire de golf est bien spécifique :

il nécessite une connaissance du monde du golf et des compétences pointues en gestion. Les chaînes commerciales spécialisées dans l'exploitation d'équipements golfs se positionnent comme des acteurs incontournables pour tout porteur de projet ne souhaitant pas s'impliquer dans la gestion de son golf.

L'impact de toute action entreprise durant la construction d'un parcours de golf ou durant son exploitation ultérieure doit être évalué par rapport à quatre domaines :

- la qualité de jeu ;
- l'environnement ;
- la responsabilité sociale ;
- la responsabilité économique.

Atteindre un équilibre pratique entre ces différentes contraintes implique de ne pas les envisager de façon isolée (source Royal & Ancient).

CONSTRUIRE UN GOLF

Directeur de la publication : Christophe Muniesa, Directeur exécutif de la ffgolf.
Un document de la Direction Territoires et Services de la ffgolf - Réalisation : Infopro Digital.

2^e édition - mai 2016 - Gratuit, ne peut être vendu
ffgolf - 68 rue Anatole France - 92309 Levallois-Perret Cedex
www.ffgolf.org - construireungolf@ffgolf.org - Tél. : 01 41 49 77 42/25 - Fax : 01 41 49 77 01
Tous droits de reproduction même partielle interdits sans autorisation de la ffgolf.

Ont collaboré à cet ouvrage (par ordre alphabétique) : Julien Benoit, Jean-Lou Charon, Nicolas Clotis, Thomas Charrier, Aurélien Didier, Rémy Dorbeau, Emmanuel Duval, Ida Empain, Florence Garbarski, Olivier Garcia, Gérald Glondu, Stéphane Grandchamp, Victor Hausseguy, Pierre Lasfargue, Basile Lenoir, Marie-Pierre Maître, Christophe Marpaux, Rénaud Meunier, Chloé-Louise Morbois, Eric Mourrot, Sabine Rocheron, Julien Triponney.

Photos et illustrations (par ordre alphabétique) : Jean-Jacques Balpe, Robert Berthet, Didier Bonnet, Yves Bureau, Hubert Chesneau, Corbis, Jean-Claude Cornillot, Cyb'air Vision, Joël Damase, Romain Delaître, Olivier Dongradi, DPPI, Flyovergreen, Jean Pascal Fourès, Claude Goudard, Hugues Lambert, Stuart Hallett, Stéphane Marbeuf, Philippe Millereau, Thierry Moiroux, NP2F, Michel Niedbala, Alexis Orloff, Christian Pedrotti, Nicolas Poirier, Alejandro Reyes, Pascal Perennec, Alain Prat, André-Jean Rossi, Thierry Sprecher, Ville d'Andrézieux-Bouthéon, Pierre-François Yves.

Remerciements particuliers aux golfs français pour leurs illustrations et contributions (par ordre alphabétique) : Amiens, Barbaroux, Bassin Bleu, Baugé, Biarritz le Phare, Bois Chenu, Bois Guillaume, Bords de Loire, Bourg en Bresse, Cap d'Agde, Carantec, Carhaix, Chiberta, Compiègne, Côte d'Albâtre, Dinard, Evian, Fontainebleau, La Gloriette, Goeulzin, Le Golf National, Haut-Poitou, Inesis Golf Park, Jiva Hill, Lésigny, Longwy, Loudun-Fontevraud, GC Lyon, Manville Baux de Provence, Marcilly, Maudétour, Mégrignies, Montgriffon, Morangis, Opio Valbonne, Parc d'Albosc, Pléneuf-Val-André, Reims Bezannes, Riom, Roncemay, Saint-Aubin, Saint-Cyprien, Saint-Tropez, Sénart, Terre Blanche, Les Vigiers, La Wantzenau.

ECLIPSE 322



LA TONDEUSE HYBRIDE À VOIR

Pour observer son **absence totale d'hydraulique**, pour tester le **contrôle individuel des cylindres**, pour découvrir la facilité de **programmer la fréquence de coupe** depuis le grand écran LCD, pour remarquer sa faible **consommation de carburant** et son **vrai système hybride**.

Pour **voir** la différence sur votre parcours, contactez-nous!

Ransomes Jacobsen France
3 Chemin des Silos ZI du Chapitre
31100 Toulouse
Tél: 00 33 (0) 5 34 47 86 40
Fax: 00 33 (0) 5 34 47 86 49
www.ransomesjacobsen.com

JACOBSEN

Chaque jour, les équipes Infrastructures d'Eiffage

- S'adaptent au monde d'aujourd'hui et proposent des solutions innovantes
- Conçoivent de nouvelles liaisons entre les hommes et réalisent des ouvrages qui respectent l'environnement
- Assurent le confort des usagers et développent les réseaux de communication

