

ETUDE PREALABLE SUR L'ECONOMIE AGRICOLE ET MESURES COMPENSATOIRES

Domaine des Pommereaux

*Projet de développement d'un complexe
touristique*

Les Pommereaux- La Ferté Saint-Cyr (41)

Compte rendu remis le 20/05/2020

Pour SANEO



Jordan POMUL

jordan.poimul@loir-et-cher.chambagri.fr

Anaïs LE MOIGN

anaïs.lemoign@loir-et-cher.chambagri.fr



**Prestation réalisée le(s):
20/05/2020**



SOMMAIRE

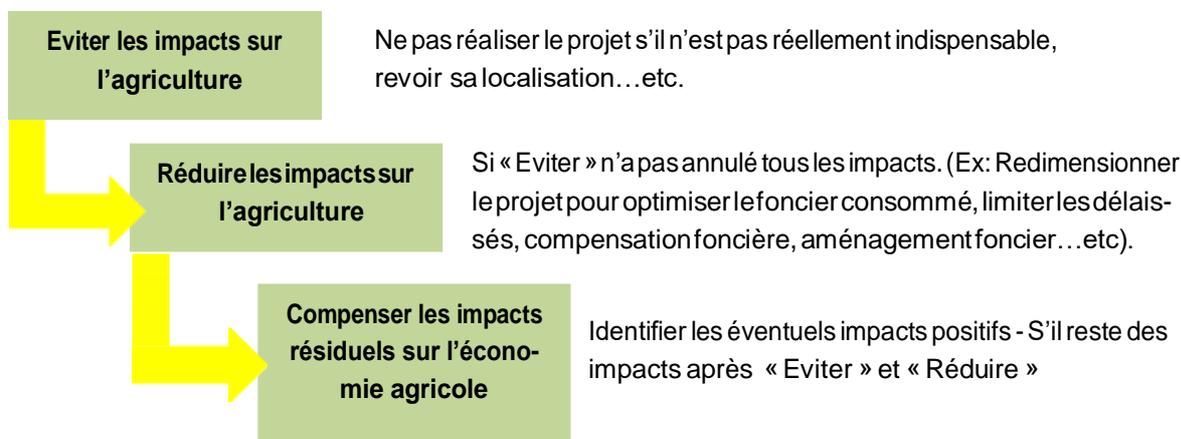
Introduction	4
1. Présentation générale du projet	6
2. Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné	7
2.1 Définition du territoire concerné	7
2.1.1. Les communes concernées par le projet	8
2.1.2. Les communes exploitées majoritairement par des exploitations du périmètre impacté	11
2.2 Dynamique économique agricole du secteur, de la production primaire, de la transformation et de la première commercialisation	15
2.2.1. Nombre et profil des exploitations	15
2.2.2. La production agricole primaire	15
2.2.3. Première commercialisation	20
2.2.4. Première transformation	22
3. Analyse des incidences du projet sur l'économie agricole	23
3.1 Impacts du projet sur l'économie agricole	23
3.1.1. Items d'impacts identifiés	23
3.1.2. Analyse des impacts résiduels du projet sur l'économie agricole et l'emploi	23
3.2 Mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs	25
3.3 Impact sur l'économie agricole prenant en compte les mesures d'évitement et de réduction	27
4. Proposition de mesures de compensation collective	28
4.1 Première analyse des projets proposés par les agriculteurs	28
4.2 Gouvernance	29
Annexes	33

LISTE DES FIGURES

Figures 1 : Esquisse du projet	6
Figure 2 : Localisation du projet	8
Figure 3 : .Extrait des installations présentes sur la SCEA Les Pommereaux.....	9
Figure 4 : Extraits photographiques du plan des réseaux (EP, drainage, irrigation)	11
Figure 6: Communes exploitées à plus de 50% par les agriculteurs des communes du projet	11
Figure 7: Localisation du projet au sein des petites régions agricoles	12
Figure 8: Assolement communal et périmètre d'impact	13
Figure 9: Périmètre d'impact agricole (8 communes)	14
Figure 10: Assolement sur le périmètre d'études (données RPG 2017).....	15
Figure 11: Répartition de l'assolement sur la zone impactée par grandes catégories (données PAC 2019)	16
Figure 12: Assolement du périmètre d'études - Hors Val (données PAC 2019).....	17
Figure 13: Pourcentage de l'assolement de la zone impactée et référence brute de chiffre d'affaires par culture (données PAC 2019 et PBS 2013).....	18
Figure 14: Modulation des rendements des cultures par région agricole (barème régional EDF/RTE)	19
Figure 15: Les différentes régions agricoles de la Région Centre	19
Figure 16: Modulation des rendements calculées d'après les PBS et barèmes régionales EDF/RTE	19
Figure 17: Produits économiques par cultures (PBS 2013, barèmes régional EDF/RTE, données économiques régionales)	21
Figure 18 : Potentiel économique agricole du périmètre concerné, rapporté aux 244 ha de la SAU du site impacté (PBS, barèmes régional EDF/RTE)	24
Figure 19: EPCI et localisation du projet.....	29

Introduction

Le Décret paru au Journal Officiel du 2 septembre 2016 précise qu'à compter du 1er décembre 2016, un aménageur (ou Maître d'Ouvrage) doit réaliser une étude préalable à la mise en place d'une compensation économique agricole lorsqu'un projet est susceptible d'avoir des impacts négatifs sur l'économie agricole. Cette étude doit respecter la Séquence Eviter – Réduire – Compenser (ERC) :



Pour être soumis à étude de compensation agricole, 3 critères cumulatifs doivent être réunis :

Le projet est soumis à étude d'impact environnemental systématique

⇒ **Le projet des Pommereaux est soumis à étude d'impact environnemental systématique**

Son emprise est située sur une zone A (Agricole), N (Naturelle) ou AU (A Urbaniser) d'un document d'urbanisme, et affectée à l'activité agricole dans les 5 dernières années (*3 dernières années pour les zones AU*)

⇒ **Son emprise est située sur une zone 1AU depuis la révision simplifiée n°1 du PLU de La Ferté Saint Cyr en 2011, et en zone AUtgh et N dans le PLUi du territoire Grand Chambord actuellement en vigueur, et est affectée à l'activité agricole depuis plus de 5 ans.**

La surface prélevée de façon définitive est supérieure à 5 ha*

⇒ **La surface agricole utile prélevée est de 244 ha.**

*Seuil départemental précisé dans l'article 1^{er} de l'arrêté préfectoral n°41-2018-04-16-002 :

« Le seuil mentionné au 3^{ème} alinéa de l'article D.112-1-18 du code rural et de la pêche maritime **est fixé à 5ha**, sur le territoire du département de Loir-et-Cher sauf dans les cas où sur l'emprise du projet, il y a :

un bâtiment agricole ou une serre en activité

1ha de cultures spéciales : viticulture, arboriculture (y compris petits fruits), horticulture

au moins 50 ares en maraîchage ou pépinière

1 ha de terrains classés en AOC viticole

Le seuil est alors abaissé à 1ha. »

L'étude se compose des parties suivantes :

- Une description du projet et la délimitation du territoire concerné,
- Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné,
- L'étude des effets positifs et négatifs du projet,
- Les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet,
- Les mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.



Les mesures de compensations agricoles visent à compenser la perte de valeur ajoutée, en dehors de la réparation des préjudices directs liés à l'emprise. Il s'agit :

⇒ De mesures « collectives » : en nature ou sous forme de financements d'investissements dans des équipements, des aménagements, des ouvrages.... Ce ne sont pas des réparations de préjudices individuels (ex : indemnités d'éviction...).

⇒ De mesures visant à « consolider l'économie agricole », en recréant une valeur ajoutée sur le territoire et/ ou dans une filière et un nouveau potentiel économique.

De projets portés ou non par les exploitants directement concernés

1. Présentation générale du projet

Le projet touristique des Pommereaux est localisé sur le territoire du Grand Chambord, sur les communes de la Ferté-Saint-Cyr et de Saint-Laurent-Nouan, à proximité de la route départementale RD 925 re-liant la Ferté-Saint-Cyr à Beaugency.

Conçu par le Cabinet d'architecture WILMOTTE, ce projet porte sur une superficie d'environ 400 ha, correspond au secteur des Pommereaux.

Selon le porteur de projet, ce projet viendra redynamiser le secteur touristique de la Région. Pour cela, il sera composé notamment de :

- un ensemble résidentiel de 565 maisons ;
- un golf sur une surface d'environ 160 ha ;
- un centre équestre ;
- des résidences hôtelières et un hôtel ;
- une piscine ;
- des terrains multisports et de tennis.



Figures 1 : Esquisse du projet

Le développement d'une activité agricole est prévu au sein même du projet (ferme, potager...) (cf annexe 1).

2. Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné

Rappel du décret : n°2016-1190

« L'étude préalable comprend :

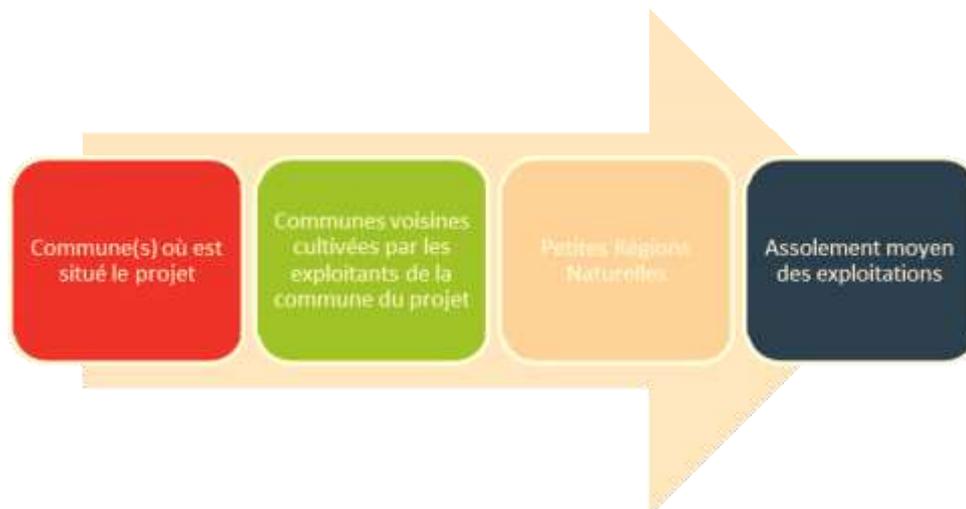
- 1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude »

2.1 Définition du territoire concerné

Dans un premier temps, il s'agit de définir un **territoire cohérent et homogène sur le plan de l'économie agricole** et qui servira de base de calculs et d'études (filières, assolement, données socio-économique...).

Suite aux échanges avec les services de la Direction Départementale des Territoires du Loir-et-Cher, il a été convenu d'exclure les communes du Loiret de cette étude pour la définition du premier périmètre d'impact.

Les **différentes étapes de constitution de ce périmètre** sont présentées ci-après.



2.1.1 Les communes concernées par le projet



Le projet se situe sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr (198 ha) et Saint-Laurent-Nouan (46 ha).



Figure 2 : Localisation du projet

Une seule exploitation est directement concernée par l'emprise du projet, la SCEA les Pommereaux, qui valorise une Surface Agricole Utile (SAU) de 244 hectares.

Cette exploitation présente différents types de production :

- Un élevage bovin de race limousine (plus de 300 têtes). La production du site partait en vif en Italie jusqu'à la reprise de l'exploitation par Monsieur JANVIER Philippe en 2014 (Gérance par Madame Barbara ZARNETTI du 07 novembre 2009 au 25 novembre 2014 et Madame Maddalena NOCIVELLI BALLERIO, du 19 janvier 2005 au 29 janvier 2008). Aujourd'hui, les bêtes destinées à l'abattage sont envoyées à Vendôme, et vendues en GMS (Super U de Baule(45)).
- Une production de maïs ensilage et de céréales,
- Une production légumière plein champ (courgettes) et sous tunnel (tomates), ainsi que 15 ha de poireaux à Soings en Sologne (hors 244 ha du site des Pommereaux).

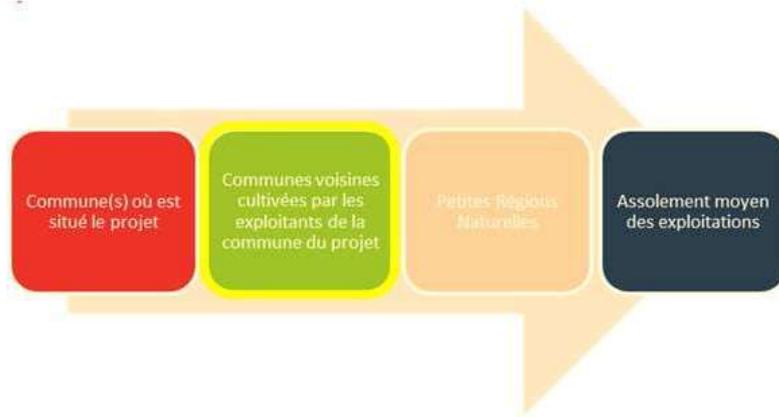


Figure 3 : Extrait d'installations présentes sur l'exploitation de la SCEA Les Pommereaux

La majorité des terres est aujourd'hui drainée (200 ha) et irriguée (85 ha).

Cette exploitation a en effet donné lieu à un plan d'aménagement conséquent dans les années 70 avec mise en place de réseaux et d'infrastructures permettant de la qualifier d'une des plus belles fermes de Grande Sologne.

2.1.2 Les communes exploitées majoritairement par des exploitations du périmètre impacté

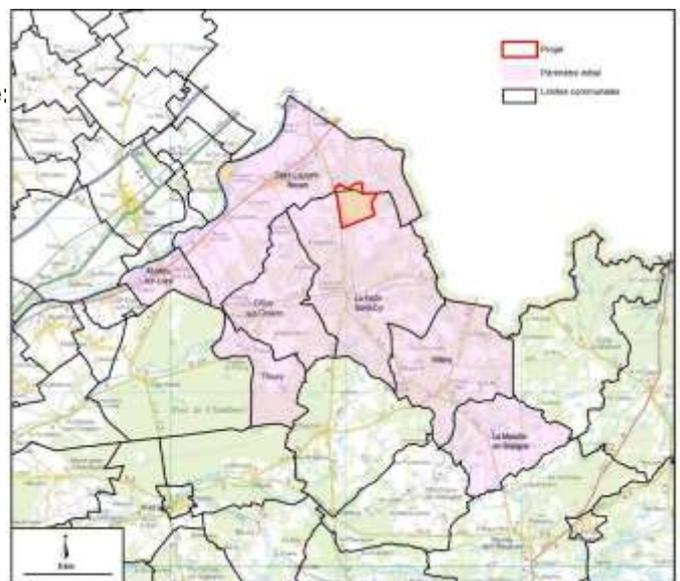


La définition du périmètre consiste tout d'abord à regarder les **communes exploitées à plus de 50% par des agriculteurs cultivant des parcelles situées sur La Ferté Saint Cyr et Saint Laurent Nouan**, où se situe le projet.

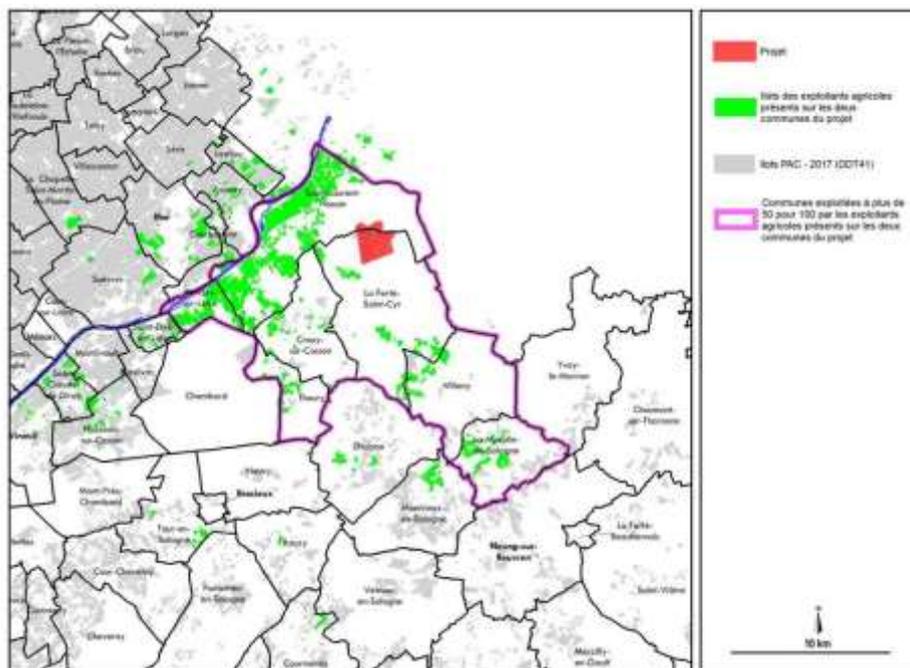
Au regard du plan ci-après, les communes de :

- **Muides sur Loire**
- **Crouy-sur-Cosson**
- **Thoury**
- **Villeny**
- **La Marolle-en-Sologne**

pourraient être ajoutées au périmètre.



Figures 5 et 6 : Communes exploitées à plus de 50% par les agriculteurs des communes du projet





Si l'on croise ces éléments à d'autres facteurs tels que les régions naturelles, nous avons choisi de retenir la commune de Muides-sur-Loire du périmètre d'études.

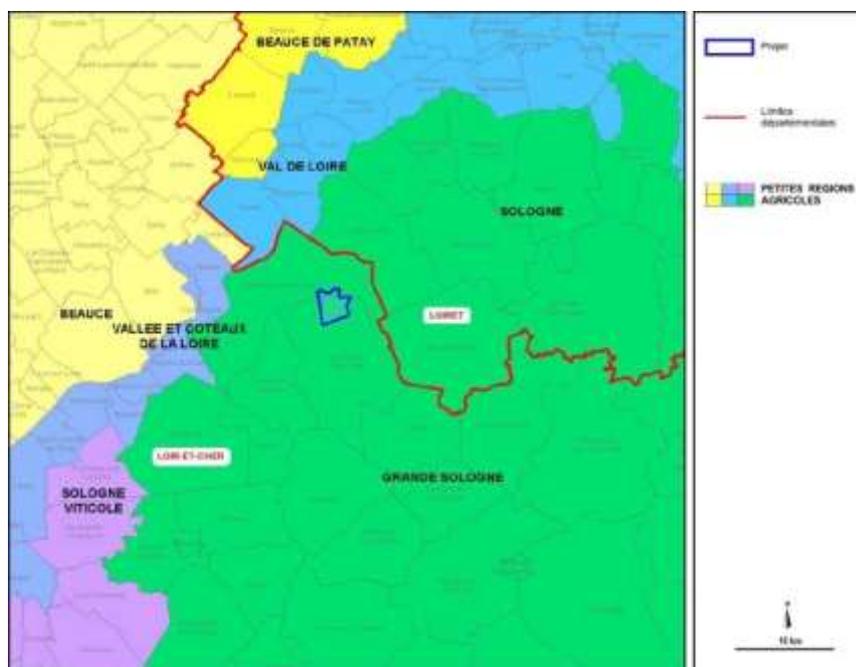
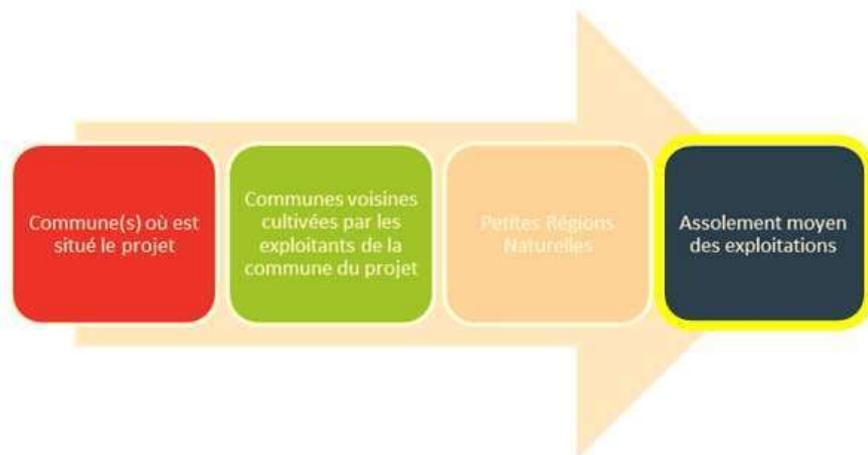


Figure 7 : Localisation du projet au sein des petites régions agricoles





Ce choix est confirmé lorsque l'on se réfère à l'assolement sur l'ensemble des communes intégrées au périmètre d'étude, marquant une **coupure importante avec le Nord de la Loire et le Valligérien (présence majoritaire de cultures céréalières)**.

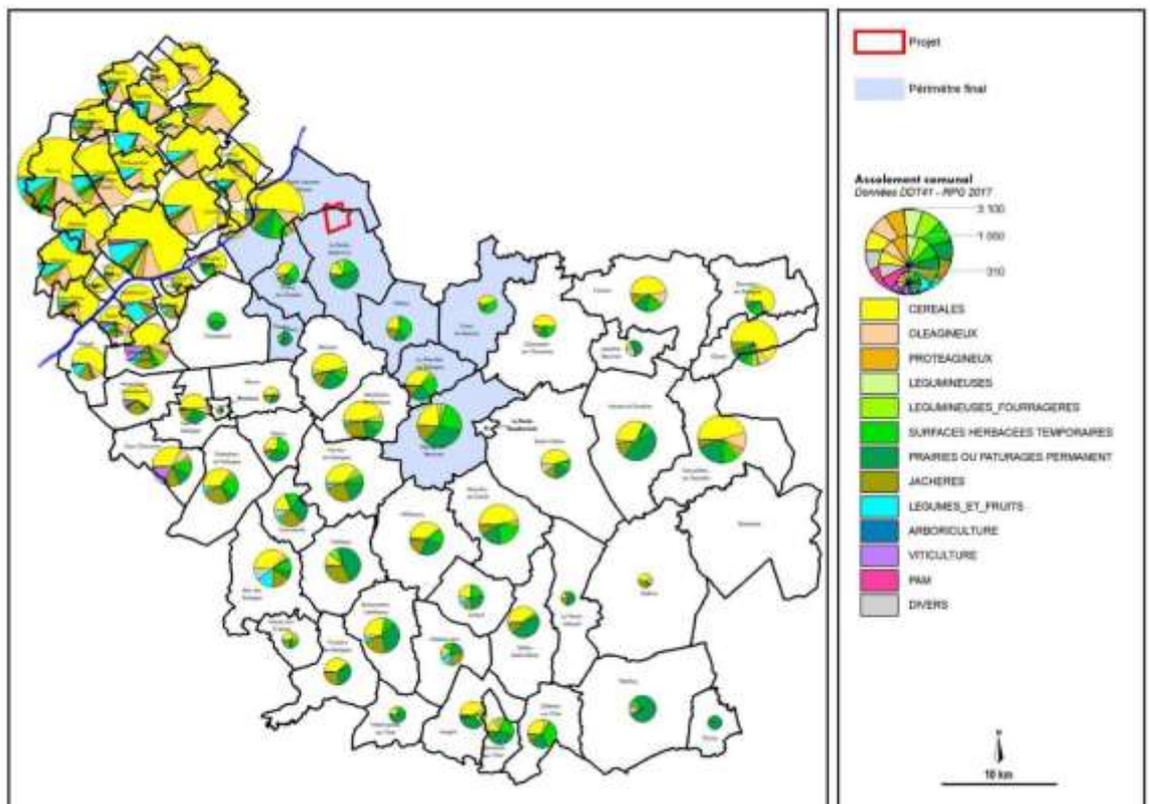


Figure 8 : Assolement communal et périmètre d'impact

Nous avons choisi de définir le dernier facteur de définition du périmètre final **en lien avec l'assolement du site du projet** (SCEA des Pommereaux), où l'élevage est fortement présent (surface importante de prairies, cultures fourragères...), avec également la présence de surfaces maraichères. **Cet assolement caractérise l'agriculture de la Grande Sologne** où se situe le projet.

Il a été choisi d'intégrer au périmètre les communes ayant plus de **50% de surfaces liées à la filière élevage** (prairies et ressources fourragères notamment), ainsi que des communes présentant des **productions maraichères**.

La filière petits fruits rouge et fraises, présente sur les communes plus au Sud-Ouest a été écartée, afin de maintenir un territoire plus homogène sur le plan agricole.

En croisant ces différences critères, le périmètre d'études d'impact direct intègre au total **8 communes** :

- Crouy-sur-Cosson
- La Ferté-Saint-Cyr
- La Marolle-en-Sologne
- Neung-sur-Beuvron
- Saint-Laurent-Nouan
- Thoury
- Villeny
- Yvoy-le-Marron

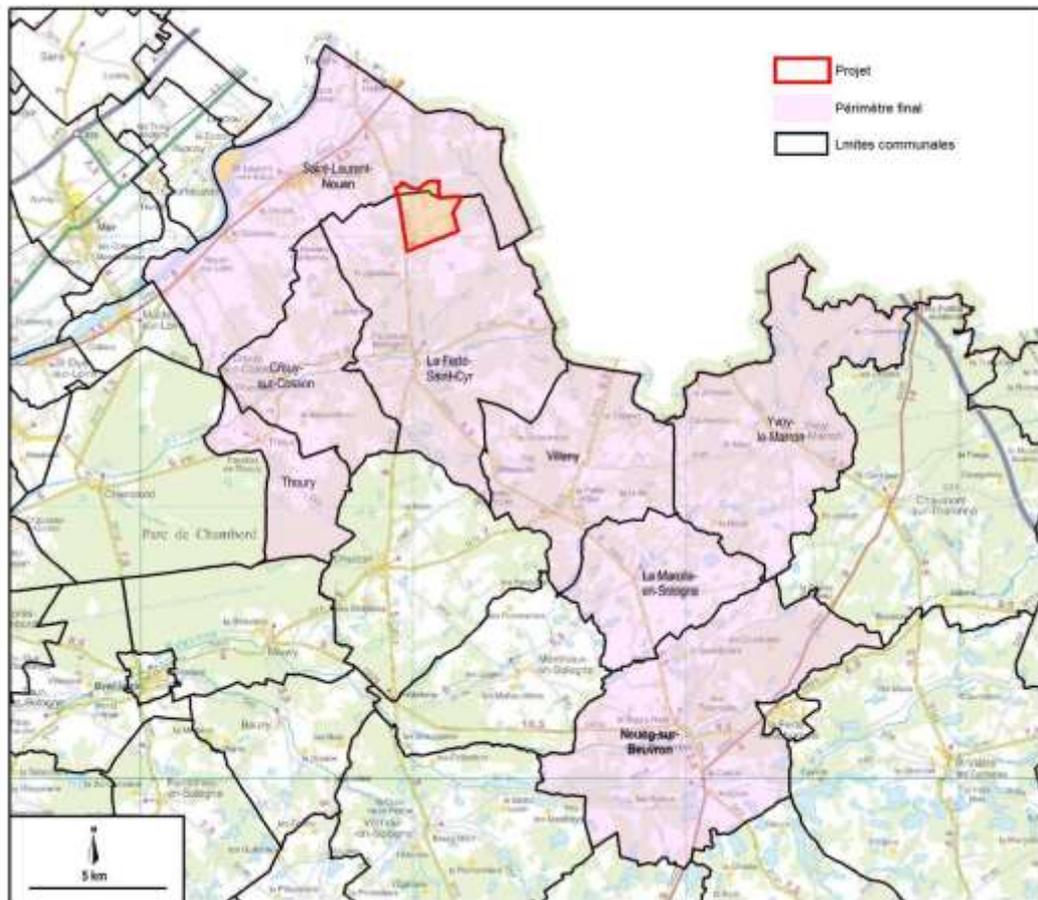


Figure 9 : périmètre d'impact agricole (8 communes)

2.2 Dynamique économique agricole du secteur, de la production primaire, de la transformation et de la première commercialisation

2.2.1 Nombre et profil des exploitations

D'après les données PAC de 2017, 78 exploitations ont au moins une parcelle dans le territoire concerné, pour un SAU total d'environ 4 676 ha.

Des données en termes d'emplois par communes peuvent être calculées en utilisant les données du recensement agricole de 2010. Les emplois représentent 162 UTA (unité temps plein), soit 1,7 UTA en moyenne sur les 8 communes du périmètre. Selon l'INSEE, on recense 157 emplois agricoles et sylvicoles sur l'ensemble des 8 communes en 2015, et environ 180 en 2017 selon les données MSA.

Sur le territoire concerné, une exploitation moyenne de 60 ha induit donc 1,7 UTA direct dans les entreprises agricoles. Ce calcul ne tient pas compte de l'emploi amont et aval, difficilement quantifiable. Un ratio national généralement admis identifie 6 emplois indirects pour 1 emploi direct.

2.2.2 La production agricole primaire

Les îlots dans le Val ligérien représentent un territoire fortement tourné vers les cultures céréalières et spéciales (légumières). Comme cité précédemment, dans le cadre de cette étude, il a été choisi de **ne pas inclure le Val dans les calculs**, l'assolement observé sur cette zone étant spécifique à cette région naturelle et se rapprochant davantage des cultures situées au Nord de la Loire.

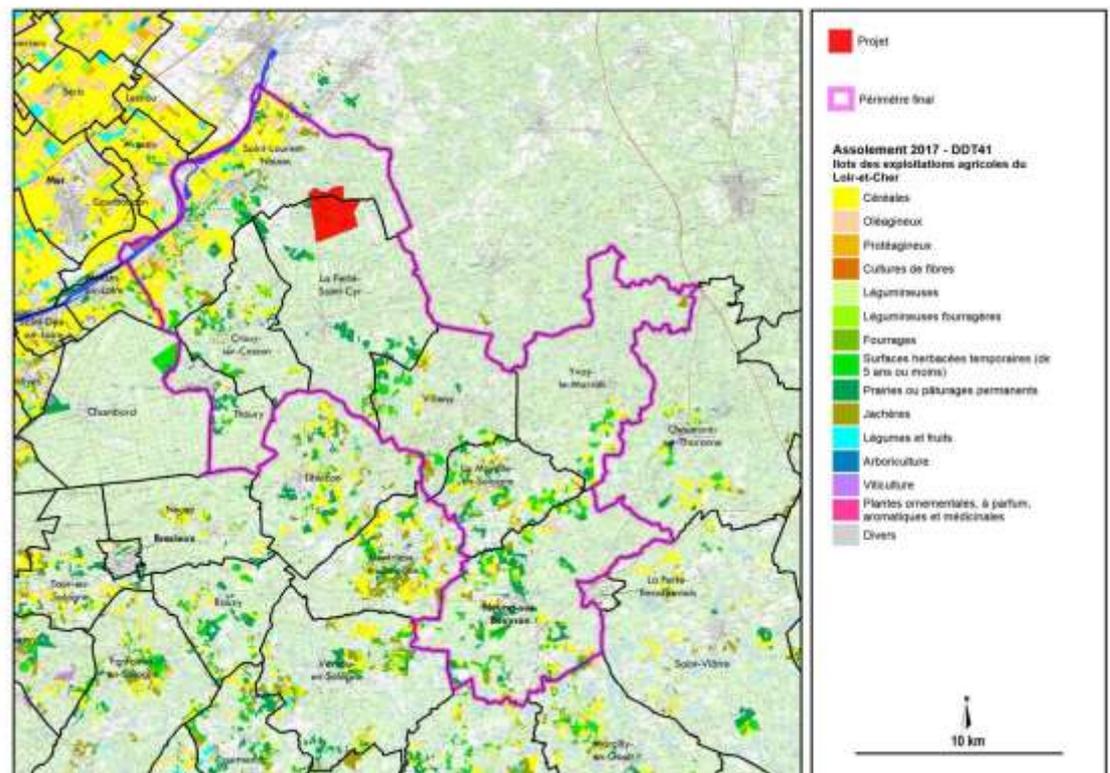


Figure 10 : Assolement sur le périmètre d'études (données RPG 2017)

Les îlots présents dans la plaine inondable ont donc été retirés des surfaces prises en compte dans le calcul.

Le graphique suivant représente la répartition par grande catégorie de l'assolement du périmètre d'études (hors cultures présentes dans le val). Nous pouvons voir que **les cultures en lien avec la filière élevage sont majoritaires (plus de 50% du périmètre), et que les céréales représentent 28,3 %, dont une forte proportion de maïs.**

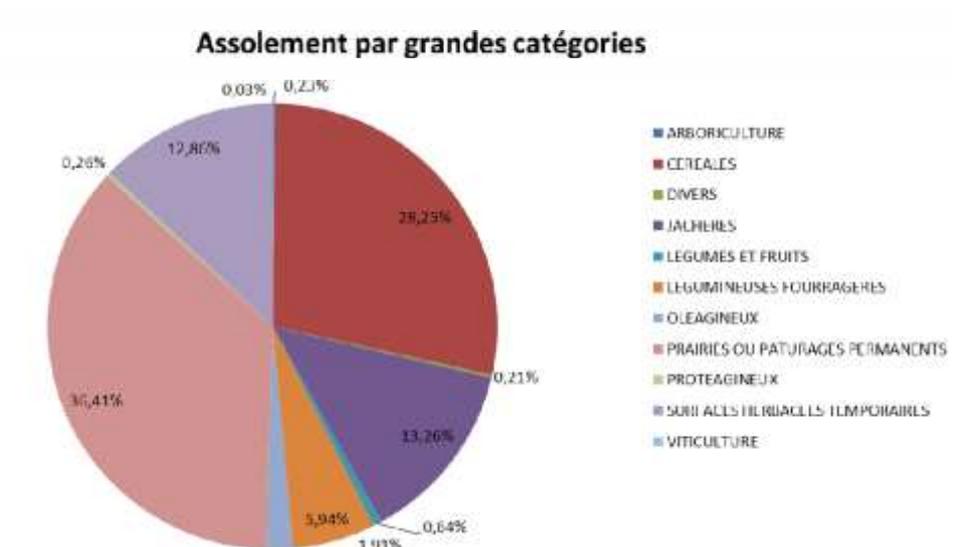


Figure 11 : Répartition de l'assolement sur la zone impactée par grandes catégories (données PAC 2019)

Le tableau de la figure 12 recense les cultures de la zone d'études et leur proportion en prenant en compte les catégories de la PAC en 2019.

Cultures	Surface	%
Prairies permanentes-herbe prédominante(ressources fourragères)	1232,42	32,5
Autres prairies temporaires de 5 ans ou moins	484,69	12,8
Mais	269,1	7,09
Blé tendre d'hiver	266,35	7,02
Jachère de 6 ans ou plus déclarée comme SIE	237,22	6,25
Jachère de 5 ans ou moins	221,35	5,83
Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)	116,45	3,07
Triticale d'hiver	111,49	2,94
Maïs ensilage	95,06	2,5
Orge d'hiver	80,1	2,11
Sorgho	55,97	1,47
Autre trèfle	53,54	1,41
Mélange de légumineuses prépondérantes au semis et de graminées	51,32	1,35
Colza d'hiver	48,12	1,27
Jachère de 6 ans ou plus	45,6	1,2
Seigle d'hiver	41,96	1,11
Tournesol	40,3	1,06
Sarrasin	37,73	0,99
Fourrage composé de céréales et/ou de protéagineux	32,98	0,87
Millet	31,45	0,83
Lin non textile d'hiver	28,09	0,74
Ray-grass de 5 ans ou moins	23,37	0,62
Radis fourrager	23,09	0,61
Autre féverolle fourragère	21	0,55
Autre luzerne	18,45	0,49
Bois pâturé(prairies herbacées sous couvert d'arbres)	16,38	0,43
Mélange de légumineuses fourragères prépondérantes et de céréales	15,7	0,41
Mélange de céréales	15,39	0,41
Courgette/citrouille	13,5	0,36
Avoine de printemps	8,86	0,23
Pépinière	8,34	0,22
Miscanthus	7,87	0,21
Féverole	5,6	0,15
Orge de printemps	5,48	0,14
Autre légume ou fruits pérenne	4,92	0,13
Blé dur d'hiver	4,22	0,11
Soja	4,2	0,11
Moutarde	4,18	0,11
Avoine d'hiver	2,57	0,07
Tomate	2,37	0,06
Moha	2,35	0,06
Autre fourrage annuel d'un autre genre	2,29	0,06
Rutabaga	1,35	0,04
Vigne:raisin de cuve en production	1,32	0,03
Courge musquée/Butternut	1,09	0,03
Potiron/potimarron	0,97	0,03
Autres vergers	0,24	0,01
Autre légume ou fruit annuel	0,14	0
Total	3796,53	

Figure 12 : Assolement du périmètre d'études - Hors Val (données PAC 2019)

Nous pouvons donc voir que deux principales productions de la zone représentent à elles seules **près de la moitié de l'assolement du périmètre (prairies permanentes et autres prairies temporaires)**.

Cependant, le territoire est très diversifié. Au-delà des cultures fourragères et céréalières, **certaines productions moins importantes en superficie sont des cultures à forte valeur ajoutée (légumes et fruits, Pépinières)**.

Le graphique ci-après représente **l'assolement type de la zone d'étude** en pourcentage sur l'axe de gauche et la référence de **chiffre d'affaires de la culture sortie de champs** (donchs hors transformation) sur l'axe de droite. Les références de prix proviennent à la fois des références de productions brutes standard (PBS) de 2013 et du barème calamité de 2019.

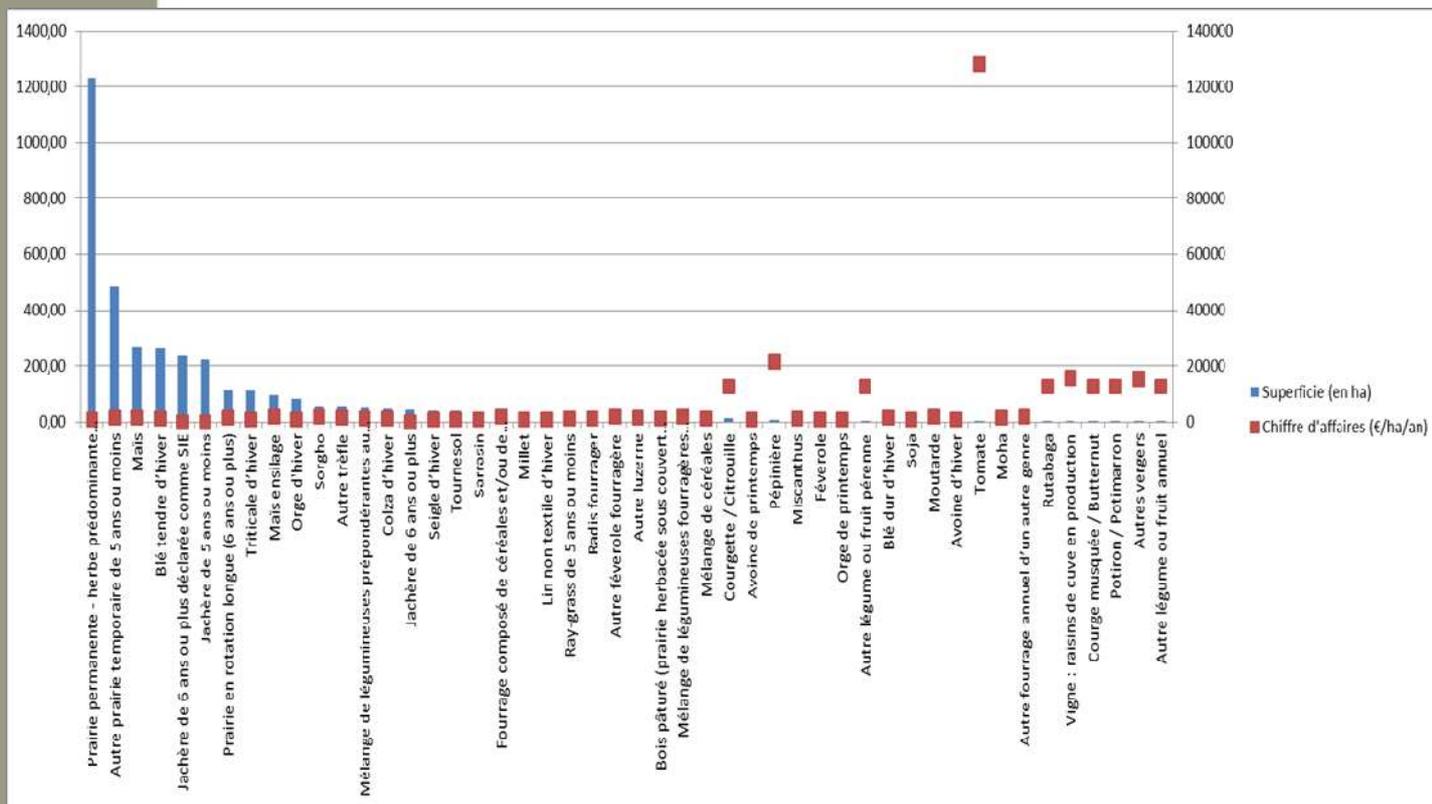


Figure 13 : Pourcentage de l'assolement de la zone impactée et référence brute de chiffre d'affaires par culture (données PAC 2019 et PBS 2013)



Nous observons en effet que les légumes et fruits, les pépinières et les vignes, qui sont pour les premières des cultures emblématiques du secteur et du site du projet, sont peu présents en termes de surface mais représentent un chiffre d'affaires à l'hectare très important. Le choix a été fait de **prendre en compte l'ensemble des cultures dans l'assolement type** afin d'inclure toutes ces cultures à forte valeur ajoutée.

Dans le cadre d'impacts résiduels liés à une emprise foncière, plutôt que de cibler une culture impactée l'année de mise en place du projet, il sera considéré que c'est une partie de cet assolement type qui est prélevée.

Afin d'estimer au plus juste la production agricole primaire de la zone, l'influence de la petite région naturelle du territoire a été prise en compte.

Grandes cultures

Chaque année, dans le cadre des projets EDF/RTE, des barèmes de perte de récolte sont établis au niveau régional. La Méthode de calcul retenue pour les Grandes cultures retient une gradation de rendement suivant les régions agricoles.

En Sologne (zone 5), l'ensemble des cultures voient leur rendement moyen diminué.

	céréales	colza	tournesol	pois protéag.
zone 1	R + 10	R + 6	R + 6	R + 8
zone 2	R + 5	R + 3	R + 4	R + 4
zone 3	R	R	R + 2	R
zone 4	R - 5	R - 3	R	R - 4
zone 5	R - 10	R - 6	R - 2	R - 8

Figure 14 : Modulation des rendements des cultures par région agricole (barème régional EDF/RTE)



Figure 15 : Les différentes régions agricoles de la Région Centre (barème régional EDF/RTE)

	PBS 2013 (euros/ha)	Modulation rendement	Valeur retenue après modulation
Blé tendre	1 293	180	1 113
Colza	1 318	233	1 085
Tournesol	902	82	820
Pois Protéagineux	843	182	661
Maïs	1 480	157	1 322

Figure 16 : Modulation des rendements calculée d'après les PBS et barèmes régional EDF/RTE

Cultures fourragères

Nous avons également appliqué ce principe de modulation sur les **produits animal moyen par hectare de surfaces fourragères** (données économiques de la Chambre Régionale d'Agriculture Centre Val de Loire). En effet, les rendements de surfaces fourragères observés sur l'ensemble du territoire départemental montrent également des disparités. Ainsi, **une modulation de 17% (équivalente à la baisse de rendement observée sur le Colza) a été appliquée pour l'ensemble des surfaces fourragères, données confortées au regard des différences de rendements fourragers entre la moyenne départementale et les différentes régions naturelles (à dire d'expert agronome).**



Plusieurs modulations ont été appliquées sur les valeurs économiques de base pour les cultures céréalières et les surfaces fourragères, ce qui nous permet de nous rapprocher d'une production primaire agricole plus proche de celle de Grande Sologne.

2.2.3 Première commercialisation

La valeur économique de la production agricole primaire sortie de champs, déjà évoquée précédemment et considérée comme la première commercialisation par les exploitants, est évaluée grâce à la **Production Brute Standard (PBS)**.

C'est une valeur de référence de l'AGRESTE, établissement public de statistiques agricoles. Elle décrit un **potentiel de production pour les différentes cultures et peut s'apparenter au chiffre d'affaires à l'hectare des productions**. *« Ces coefficients de PBS ne constituent pas des résultats économiques observés. Ils doivent être considérés comme des ordres de grandeur définissant un potentiel de production de l'exploitation par hectare ou par tête d'animaux présents hors toute aide » (Source : Agreste).*

Les données sont réalisées à l'échelle de la Région Centre-Val de Loire pour une grande majorité des cultures présentes sur le territoire. Ces valeurs sont calculées sans les Droits au Paiement de Base (DPB), aides de la PAC.

Cultures	Valeur économique de base (€/ha)
Prairies permanentes-herbe prédominante(ressources fourragères)	856,00
Autres prairies temporaires de 5 ans ou moins	1 522,00
Mais	1 480,00
Blé tendre d'hiver	1 293,00
Jachère de 6 ans ou plus déclarée comme SIE	0,00
Jachère de 5 ans ou moins	0,00
Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)	1 522,00
Triticale d'hiver	793,00
Maïs ensilage	2 069,00
Orge d'hiver	838,00
Sorgho	2 069,00
Autre trèfle	1 522,00
Mélange de légumineuses prépondérantes au semis et de graminées	1 315,00
Colza d'hiver	1 318,00
Jachère de 6 ans ou plus	0,00
Seigle d'hiver	803,00
Tournesol	902,00
Sarrasin	793,00
Fourrage composé de céréales et/ou de protéagineux	2 069,00
Millet	793,00
Lin non textile d'hiver	956,00
Ray-grass de 5 ans ou moins	1 315,00
Radis fourrager	1 083,00
Autre féverolle fourragère	2 069,00
Autre luzerne	1 522,00
Bois pâturé(prairies herbacées sous couvert d'arbres)	1 083,00
Mélange de légumineuses fourragères prépondérantes et de céréales	2 069,00
Mélange de céréales	1 083,00
Courgette/citrouille	12 500,00
Avoine de printemps	793,00
Pépinière	21 411,00
Miscanthus	1 083,00
Féverole	843,00
Orge de printemps	793,00
Autre légume ou fruits pérenne	12 500,00
Blé dur d'hiver	1 704,00
Soja	984,00
Moutarde	1 826,00
Avoine d'hiver	798,00
Tomate	128 000,00
Moha	1 522,00
Autre fourrage annuel d'un autre genre	2 069,00
Rutabaga	12 500,00
Vigne: raisin de cuve en production	15 679,00
Courge musquée/Butternut	12 500,00
Potiron/potimarron	12 500,00
Autres vergers	15 250,00
Autre légume ou fruit annuel	12 500,00

Figure 17 : Produits économiques par cultures (PBS 2013, barèmes régional EDF/RTE, données économiques Chambre Régionale d'agriculture Centre Val de Loire)



Pour évaluer l'impact sur la première commercialisation, nous utilisons les Productions Brutes Standard (PBS), représentant un potentiel de production pour les différentes cultures en Région Centre Val de Loire.

2.2.4 Première transformation

Plusieurs acteurs de la première transformation ont pu être identifiés lors de la rencontre avec l'exploitant :

Filières	Acteurs identifiés
Filière Elevage	Abattoirs (Vendôme) Négociants en bétail (SARL LECOEUR Jean-François) GMS (Super U de Baule)
Filière Sélection	Plusieurs mâles reproducteurs sont envoyés en Bretagne chaque année dans le cadre d'une activité de sélection
Filière Céréales	Coopératives (PISSIER)
Filières Légumes	Restauration collective SEE JANVIER (Vernou en Sologne)

Les principaux éleveurs du périmètre d'études envoient également leurs bêtes aux abattoirs de Vendôme.

Sans données chiffrées et économiques précises sur l'ensemble des filières, il est difficile d'estimer l'impact sur la partie Aval (impact indirect).

L'impact indirect annuel est évalué pour approcher l'impact sur la première transformation. Ainsi, le calcul est basé sur un coefficient de valorisation « Produits intérieurs bruts régionaux et valeurs ajoutées régionales de 1990 à 2015 » issu de données INSEE publiées annuellement, comparant par branche et par régions, les valeurs ajoutées générées par la transformation et la commercialisation des produits agricoles (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1893220>).

Pour la période 2005-2015, ce ratio s'établit en moyenne, pour la région Centre-Val de Loire, à 0,95.



L'impact indirect annuel est évalué pour approcher l'impact sur la première transformation, et correspond, pour la Région Centre-Val de Loire, à : 0,95 x l'impact direct annuel (voir chapitre 3.1.2)

3. Analyse des incidences du projet sur l'économie agricole

Rappel du décret :

« L'étude préalable comprend :

3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus

4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants »

3.1 Impacts du projet sur l'économie agricole

3.1.1 Types d'impacts identifiés

Impact sur la gestion de l'eau.

Les surfaces agricoles sont aujourd'hui en partie drainées et irriguées. Un forage alimenté par une nappe privée sera réutilisé pour l'alimentation en eau de l'ensemble du complexe.

La consommation de foncier agricole productif.

Le projet prévoit de mobiliser 244 ha de foncier aujourd'hui cultivé. Ces surfaces deviendront, en majorité, non productives pour l'agriculture et représenteront une perte de potentiel économique pour les filières agricoles (élevage et cultures spéciales) et donc pour les opérateurs du territoire.

Circulation agricole.

Ce projet devrait avoir peu d'impact sur les principaux axes routiers actuellement empruntés par des poids lourds et engins agricoles (RD 925).

3.1.2 Analyse des impacts résiduels du projet sur l'économie agricole et l'emploi

Sur l'ensemble du territoire, **244 ha de surfaces agricoles cultivables ont été identifiées comme concernées directement par le projet.** Elles sont aujourd'hui cultivées par un seul exploitant. Afin d'identifier l'impact économique sur les filières agricoles, il a été retenu de travailler sur le chiffre d'affaires des productions agricoles. Le chiffre d'affaires permet de prendre en compte la richesse créée sur le territoire ainsi que l'ensemble des charges que l'agriculteur paye, alimentant ainsi l'amont des filières (matériel, bâtiments, engrais, semences...).

Cultures	Surface	%	Valeur économique de base (€/ha)	Valeur économique retenue après modulation (€/ha)	Potentiel économique en €/ha
Prairies permanentes-herbe prédominante(ressources fourragères)	1232,4	32,46	856,00	710,48	56 273,98
Autres prairies temporaires de 5 ans ou moins	484,69	12,77	1 522,00	1 263,26	39 350,93
Mais	269,1	7,09	1 480,00	1 322,00	22 863,61
Blé tendre d'hiver	266,35	7,02	1 293,00	1 113,00	19 051,93
Jachère de 6 ans ou plus déclarée comme SIE	237,22	6,25	0,00	0,00	0,00
Jachère de 5 ans ou moins	221,35	5,83	0,00	0,00	0,00
Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)	116,45	3,07	1 522,00	1 263,26	9 454,30
Triticale d'hiver	111,49	2,94	793,00	793,00	5 681,83
Maïs ensilage	95,06	2,5	2 069,00	1 717,27	10 491,40
Orge d'hiver	80,1	2,11	838,00	838,00	4 314,06
Sorgho	55,97	1,47	2 069,00	1 717,27	6 177,19
Autre trèfle	53,54	1,41	1 522,00	1 263,26	4 346,78
Mélange de légumineuses prépondérantes au semis et de graminées	51,32	1,35	1 315,00	1 091,45	3 599,88
Colza d'hiver	48,12	1,27	1 318,00	1 085,00	3 355,59
Jachère de 6 ans ou plus	45,6	1,2	0,00	803,00	0,00
Seigle d'hiver	41,96	1,11	803,00		2 165,45
Tournesol	40,3	1,06	902,00	820,00	2 126,97
Sarrasin	37,73	0,99	793,00	793,00	1 922,90
Fourrage composé de céréales et/ou de protéagineux	32,98	0,87	2 069,00	1 717,27	3 639,87
Millet	31,45	0,83	793,00	793,00	1 602,84
Lin non textile d'hiver	28,09	0,74	956,00	956,00	1 725,86
Ray-grass de 5 ans ou moins	23,37	0,62	1 315,00	1 091,45	1 639,30
Radis fourrager	23,09	0,61	1 083,00	898,89	1 333,91
Autre féverolle fourragère	21	0,55	2 069,00	1 717,27	2 317,30
Autre luzerne	18,45	0,49	1 522,00	1 263,26	1 497,52
Bois pâturé(prairies herbacées sous couvert d'arbres)	16,38	0,43	1 083,00	898,89	946,28
Mélange de légumineuses fourragères prépondérantes et de céréales	15,7	0,41	2 069,00	1 717,27	1 732,75
Mélange de céréales	15,39	0,41	1 083,00	898,89	889,08
Courgette/citrouille	13,5	0,36	12 500,00	12 500,00	10 845,28
Avoine de printemps	8,86	0,23	793,00	793,00	451,55
Pépinière	8,34	0,22	21 411,00	21 411,00	11 476,25
Miscanthus	7,87	0,21	1 083,00	898,89	454,65
Féverole	5,6	0,15	843,00	843,00	303,64
Orge de printemps	5,48	0,14	793,00	793,00	279,14
Autre légume ou fruits pérenne	4,92	0,13	12 500,00	12 500,00	3 952,50
Blé dur d'hiver	4,22	0,11	1 704,00	1 704,00	461,71
Soja	4,2	0,11	984,00	984,00	265,64
Moutarde	4,18	0,11	1 826,00	1 826,00	490,54
Avoine d'hiver	2,57	0,07	798,00	798,00	131,81
Tomate	2,37	0,06	128 000,00	128 000,00	19 496,44
Moha	2,35	0,06	1 522,00	1 263,26	190,79
Autre fourrage annuel d'un autre genre	2,29	0,06	2 069,00	1 717,27	252,74
Rutabaga	1,35	0,04	12 500,00	12 500,00	1 084,58
Vigne:raisin de cuve en production	1,32	0,03	15 679,00	15 679,00	1 330,12
Courge musquée/Butternut	1,09	0,03	12 500,00	12 500,00	875,66
Potiron/potimarron	0,97	0,03	12 500,00	12 500,00	779,25
Autres vergers	0,24	0,01	15 250,00	15 250,00	235,22
Autre légume ou fruit annuel	0,14	0	12 500,00	12 500,00	112,47
Total	3796,5				261 971,49
				DPB+PV	47 550,72
					309 522,21

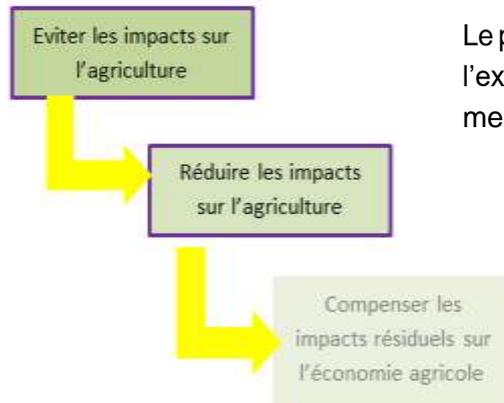
Figure 18 : potentiel économique agricole du périmètre concerné, rapporté aux 244 ha de la SAU du site impacté (PBS, barèmes régional EDF/RTE, données Chambre Régional d'Agriculture Centre-Val de Loire)



Impact direct annuel

Les 244 ha du projet génèrent chaque année 261 971 € d'économie agricole sur le territoire. En ajoutant les aides européennes (PAC) qui ne seront plus perçues sur ces surfaces, cela représente **un potentiel de production de 309 522 € chaque année pour l'agriculture et ses filières sur le territoire.**

3.2 Mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs



Le projet intègre l'ensemble de la surface agricole de l'exploitation actuelle. Il n'y a pas de mesures d'évitement et de réduction des impacts identifiées.

L'arrivée de nouveaux habitants pourrait représenter un **potentiel de consommation de produits locaux**. La fréquentation du site a été estimée à environ 2 000 personnes en saison haute et 400 personnes en saison basse par le maître d'ouvrage.

Activité agricole – Domaine des Pommereaux (se reporter à l'annexe 1) :

	Type de production / Activité	Surface prévue	Précisions
	Activité hippique - Centre équestre	4,6 ha	50 chevaux. Pension de chevaux de propriétaires des villas, enseignement de l'équitation, tourisme équestre, reproduction de races de selles.
	Ferme- Maraîchage biologique	3,6 ha	Ferme de la Belle Etoile. Les productions seront un mélange de produits à hauts rendements financiers (fraises, poireaux, asperges, légumes oubliés, etc..) et de productions très diversifiées permettant de satisfaire la demande de saison locale (salades, carottes, pommes de terres, betteraves, etc)
	Pépinière	5,3 ha	A proximité de la ferme, il est prévu de développer une activité locale pour l'entretien des espaces verts du domaine, pour la partie collective mais aussi pour chaque jardin.
	<i>Activité de maraîchage*</i>	<i>(2,1 ha)</i>	
Total		13,5 ha (15,6 ha)	

*Une propriété voisine a été acquise pour compenser en partie l'impact du changement d'affectation de la plus grande partie de la propriété des Pommereaux. Une activité de maraîchage biologique y est prévue, en complément des 3 ha inclus dans le projet.

Délais /déroulement du projet

« La mise en œuvre du projet touristique des Pommereaux nécessite la satisfaction préalable d'un certain nombre de règles et de procédures administratives qui peuvent en ralentir et en repousser le démarrage au niveau de l'exécution ».

Il est estimé, au niveau des délais administratifs, que le projet ne devrait démarrer qu'en 2023 ou 2025.

Il est proposé par le porteur de projet de fixer une clause de revoyure, **au plus tard six mois après la date de la purge de l'Autorisation Environnementale**. « Un cahier des charges sera établi pour la recherche d'un maraîcher et du pépiniériste avec la participation de la Chambre d'agriculture. Ce cahier des charges fera suite à une étude préalable des productions locales possibles en fonction de la qualité des sols, mais aussi des débouchés identifiés ».

La construction du centre hippique, quant à elle, est prévue à partir du moment où plus de la moitié des villas aura été vendue.

La clause de revoyure permettra d'estimer, le cas échéant, l'impact positif sur l'économie agricole du Loir-et-Cher du projet touristique des Pommereaux.

3.3 Impact sur l'économie agricole prenant en compte les mesures d'évitement et de réduction

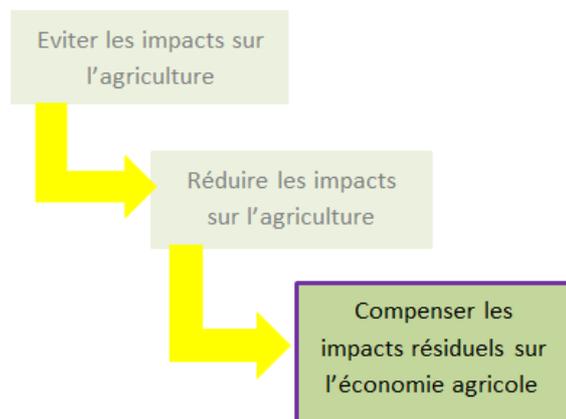
L'impact sur l'économie agricole est comptabilisé sur 7 ans, ce qui correspond aux éléments validés dans d'autres départements dans des situations similaires. En réalisant un parallèle avec le protocole d'éviction, il est également considéré qu'une exploitation met entre 6 ans (pression foncière normale) et 10 ans (pression foncière très élevée) à rééquilibrer son entreprise.

En tenant compte des impacts sur la première transformation, le montant de la compensation collective s'élève à :



impact direct	309 522,17
impact indirect	294 046,06
impact direct + indirect	603 568,23
impact total sur 7 ans	4 224 977,64
Montant compensation collective (en €)	1 056 244,41

4. Proposition de mesures de compensation collective



Rappel du décret :

« L'étude préalable comprend :

« 5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre. »

4.1 Première analyse des projets collectifs proposés par les agriculteurs

Pour rappel

Les mesures de compensations sont :

- Des mesures « collectives » : en nature ou sous forme de financements d'investissements dans des équipements, des aménagements, des ouvrages... Ce ne sont pas des réparations de préjudices individuels (ex : indemnités d'éviction...).
- Des mesures visant à « consolider l'économie agricole », en créant une valeur ajoutée sur le territoire et/ou dans une filière et un nouveau potentiel économique.
- Des projets portés ou non par les exploitants directement concernés.

Les communes du territoire impactées sont situées sur **deux communautés de communes, qui constituent le périmètre prioritaire de la compensation collective** :

Communauté de communes Grand Chambord
Communauté de Communes Sologne des Etangs

Afin d'identifier les projets collectifs agricoles (en cours ou à venir) et de réfléchir collectivement aux thématiques prioritaires pour compenser la perte économique agricole locale, il a été menée une **première consultation au niveau des filières** (grandes cultures, élevage et cultures spéciales notamment), par le biais notamment des conseillers terrains de la Chambre d'agriculture.

Par ailleurs, deux réunions prévues fin mars en présence d'interlocuteurs agricoles des filières concernées du territoire et des Communauté de communes, n'ont pas pu se tenir du fait des mesures liées à la pandémie du Covid-19. A défaut de la rencontre en présentiel, une **consultation** a été conduite par courriels et par contacts téléphoniques.

A ce jour, **plusieurs projets agricoles collectifs** ont pu être recensés sur les territoires des **Communauté de Communes Grand Chambord et Sologne des Etangs**.

Vous trouverez, page 30, une liste de ces projets.

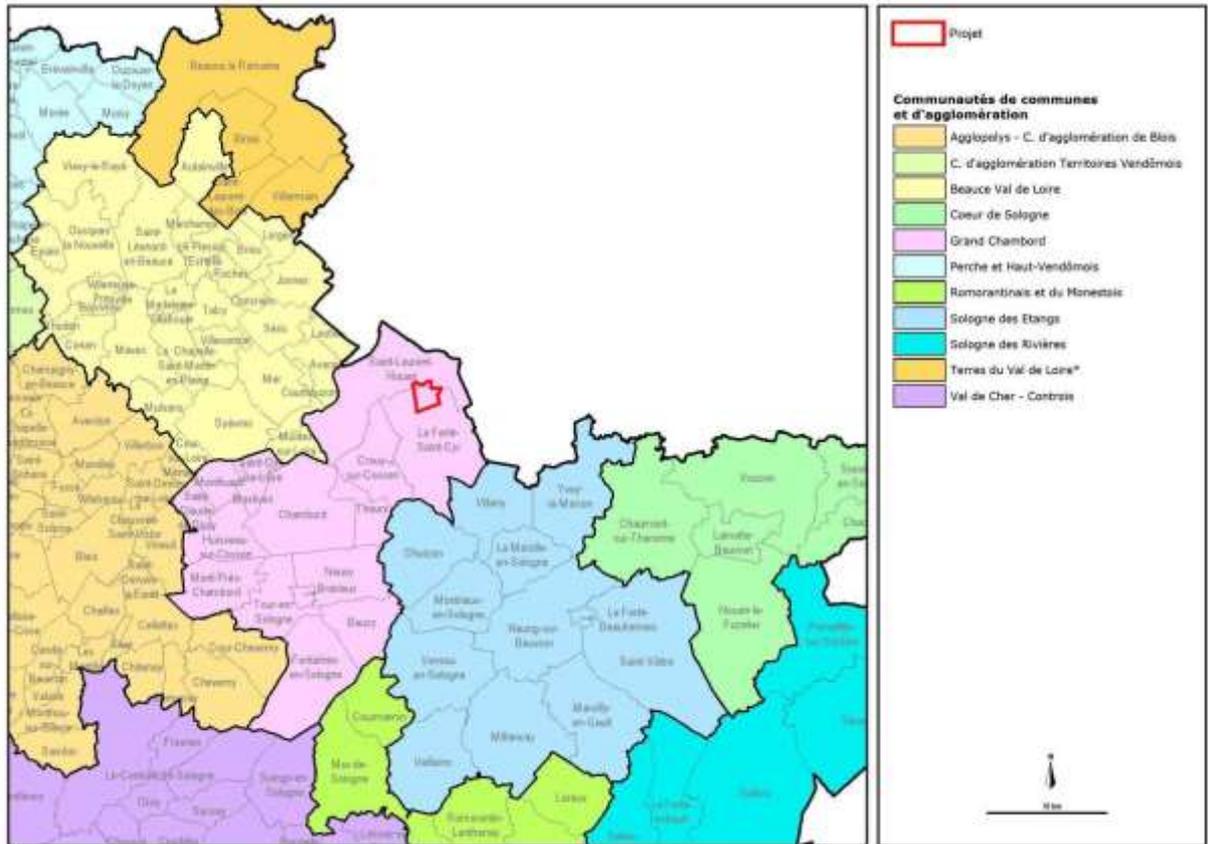


Figure 19 : EPCI et localisation du projet

4.2 Gouvernance proposée

Pour le choix des projets de compensation collective, il est préconisé la mise en place d'un comité de Pilotage comprenant des représentants des filières agricoles et des deux communautés de communes.



1	Création de la filière AOP Agneau de Sologne	Filière élevage ovin viande	<ul style="list-style-type: none"> - Contribution à la rentabilité de l'élevage ovin en Sologne - Valorisation d'une race locale de Sologne (la solognote) - Mise en valeur des espaces agricoles de Sologne 	<p>Syndicat de Défense et de Promotion de l'Agneau de Sologne (Président Dominique BOUVAULT à Fontaines en Sologne - Animatrice : Jennifer BAUDRON) Adresse : EARL ferme de Pommerieux 37, rue de la Grande Sologne 4t600 Nouan le Fuzelier Créé le 15/10/20t9</p>	15 à 20 éleveurs adhérents dont les 3/4 en Sologne 4t	<ul style="list-style-type: none"> - Chambre d'Agriculture 41 - URGC - INAO - à venir: amont et aval 	<p>1- Aide à la constitution du dossier AOP (étude historique de la notoriété du produit / mise au point du cahier des charges et du plan de contrôle / création de la filière (de l'amont à l'aval))</p> <p>2- Communication</p> <p>3- Création d'un abattoir en Sologne (si nécessité pour AOP) (mobile ou fixe pour petit ruminant, voire gibier)</p>	<p>1- De 24 420€ à 31 000€</p> <p>2- De 5 500€ à 6 000€</p> <p>3- De 100 000 à 200 000€</p>	<p>1- 2020-202B</p> <p>2- 2020-2030</p> <p>3- " 202d (si besoin)</p>	<p>Le projet de cahier des charges comprend notamment des exigences de sélection (inscrit), de durée de pâturage, d'élevage à abattage sur la zone, d'élevage sous la mère et d'âge minimum d'abattage</p>
z	Valorisation de la laine de brebis solognote	Filière élevage ovin viande	<ul style="list-style-type: none"> - Valorisation d'une race locale et des savoirs faire de Sologne - Mise en valeur des espaces agricoles de Sologne 	<p>Association "Au Fil des Toisons" (Présidentes Mathilde et Alexandrine PARMENTIER) Adresse : La Croix des Chasseurs 41320 Vernou en Sologne Créée en 2018</p>	7 éleveurs adhérents	<p>Association Nationale Laines d'Europe</p>	<p>Restauration d'une grange située à Vernou en Pologne (" 70 m') en atelier boutique avec animations pédagogiques ("pôle mouton solognote")</p>	" 30 000 €	fin 2020 - 2021	<p>Actuellement 1 t de laine valorisée en produits artisanaux de qualité (fil, feutre, chaussette, à terme pull Pologne) et matériaux d'isolation et de paillage (potentiel de 8 t de laine valorisable)</p>

Description de chaque projet agricole collectif :



3	Développement du pâturage pour l'entretien d'espaces publics et privés	Mise en valeurs d'espaces	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur agricole d'espaces en Sologne, Paysage, Biodiversité, Risques incendie, Inondation... - Création de valeurs ajoutées pour les éleveurs 	Actions à conduire au niveau des 2 Communautés de Communes * (Grand Chambord et Sologne des Etangs)	Eleveurs ovins et bovins de Sologne	<ul style="list-style-type: none"> - Chambre d'Agriculture - Conseil départemental - CRPF (Natura 2000) 	<ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des propriétaires et collectivités - Mise en relation éleveurs / propriétaires - Achat de cheptel et matériel dédié (clôtures, parc mobile, abreuvoir..) 		fin 2020- 2022	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une entreprise de pâturage (par Nils Aucante et Achille de Sterre (objectif: constitution d'un troupeau dédié avec à terme création d'1 emploi) - Projet de plateforme informatique de mise en relation propriétaires/éleveurs (Conseil Départemental 41 /
4	Mise en valeur agricole d'espaces en déprime	Mise en valeur d'espaces	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur agricole d'espaces en Pologne, Paysage, Biodiversité, Risques incendie, Inondation... - Aide à l'installation développement d'exploitations agricoles 	Actions à conduire au niveau des 2 Communautés de Communes * (Grand Chambord et Pologne des Etangs)	Agriculteurs et porteurs de projet en recherche de foncier	Chambre d'Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Appui aux agriculteurs et porteurs de projets en recherche de foncier (éleveurs, pépiniéristes, cultures spéciales...) - Sensibilisation des propriétaires (type des contrats, éventuelles incitations...) - Mise en relation agriculteurs / propriétaires 		à partir de 2021	
5	Développement de la valorisation des productions agricoles en circuits courts	Circuits Courts			Agriculteurs de Sologne souhaitant commercialiser en circuits courts		<ul style="list-style-type: none"> - Investissements collectif de transformations et commercialisation - Magasin de producteurs ? 			

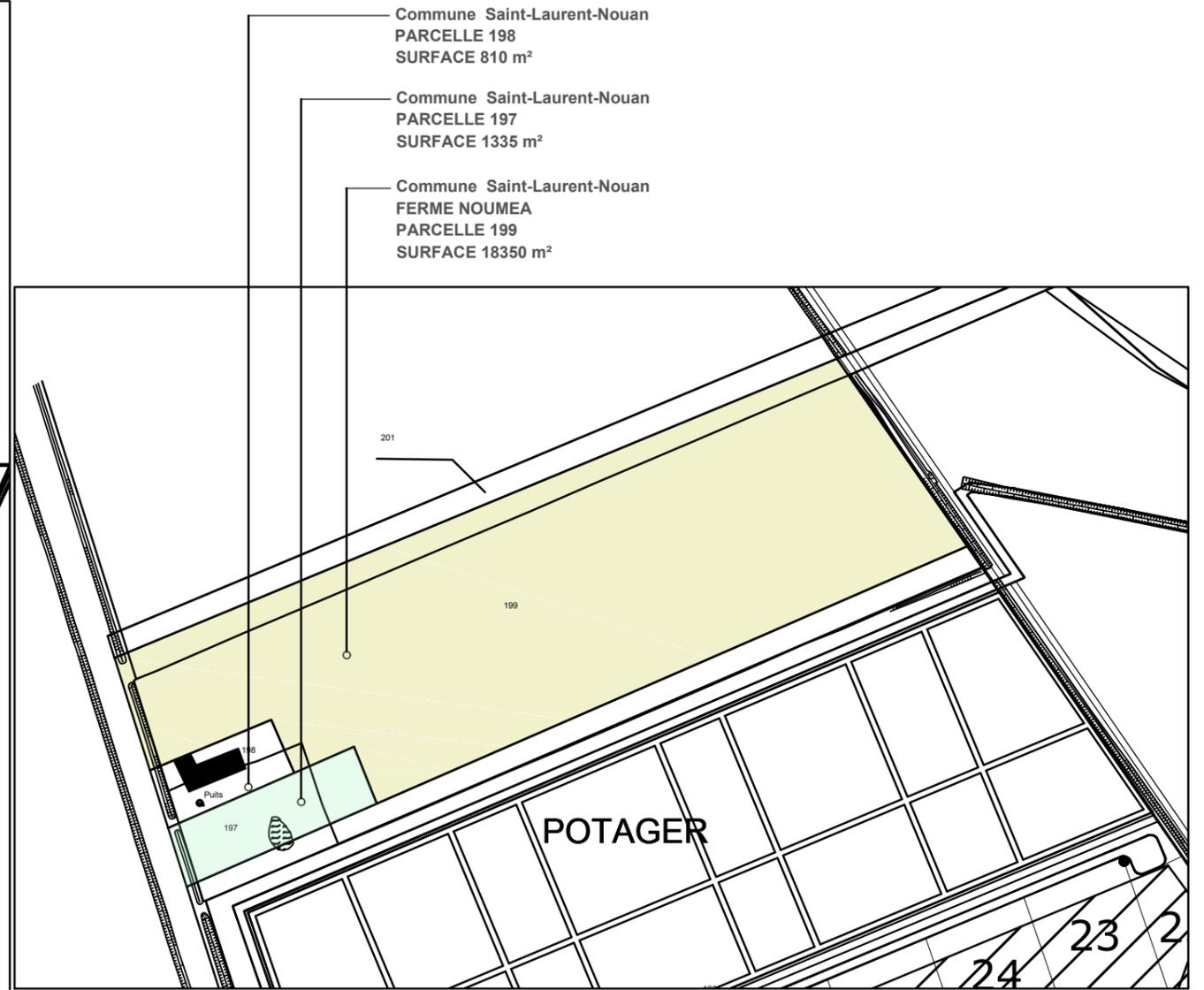
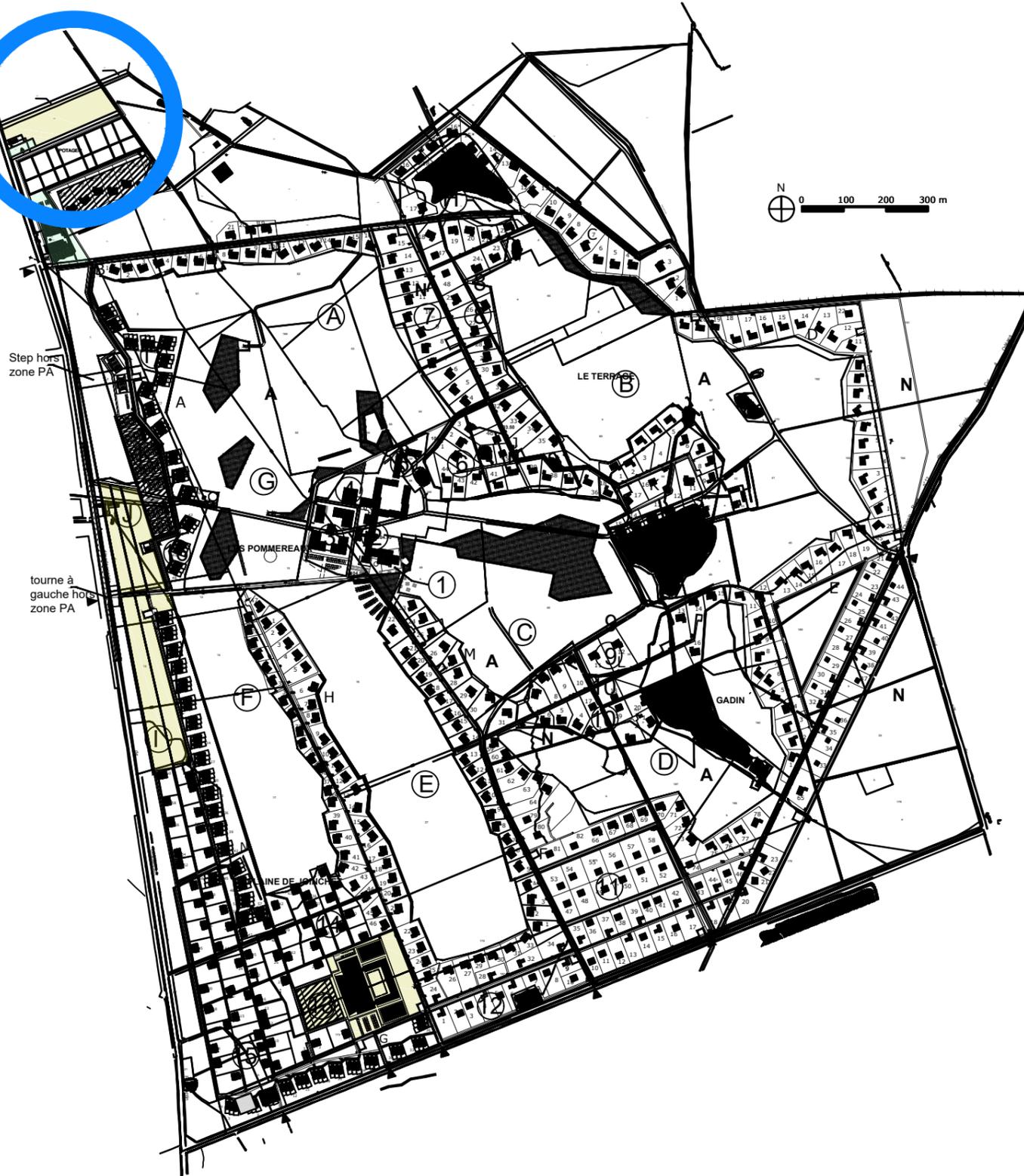


6	Atelier de transformation collectif	Multi filières : farine, viandes, légumes etc	Permettre aux producteurs et aux cuisinière d'accéder à un dispositif pour la transformation et la préparation de leurs produits. Piste envisagée : local à St Gervais la Forêt	Groupe d'agriculteurs	6 agriculteurs		- Accompagnement sur le dispositif d'aide financière - Accompagnement sur les débouchés potentiels		pas avant 1 an (local repéré ne sera disponible qu'au début de l'année 2021)	
7	Développement d'une filière pour la castanéiculture projet initié depuis 4 ans à Yv -Le-Marron	Filière castanéicole Circuits courts Valorisation d'espaces	Diversification agricole (produits sans gluten: farine, purée, autres préparations...) par la revalorisation et le développement d'une filière autrefois existante sur le territoire.	Groupe d'agriculteurs, Communauté de communes Sologne des Etangs ?	Agriculteurs en recherche de diversification (à voir en fonction de l'adaptation du parcellaire et de la nature des sols).		- Plantations de châtaigniers greffés - Plantation d'une pépinière pour le greffage de différentes variétés de châtaigniers adaptées au sol et en prévision des changements climati9• es - Valorisation en circuits courts d'une production solognote de châtaignes - Transformation des châtaignes (crèmes, purées, farine, autoclave pour la stérilisation)		entre 1 à 5 ans	
8	Fraises : développement d'ateliers en jardins suspendus	Filière fraises	Suite à l'interdiction de l'utilisation du méta-sodLIIT1 9 \JĪ engendre une diminution de la quantité et la qualité des fraises, le problème de main d'œuvre, les hivers de plus en plus do ux cde système apparaît comme étant une s olution	Cadran de Sologne	5 agriculteurs adhérents (dont 2 hors périmètre d'impact: Courmemin et Contres}	Chambre d'agriculture 41	Investissement collectif de systèm e	200 000 euros pourlelelerha puis1b0 000 à 170 000 pour les4à5autres	entre 1 à 3 ans	Le projet nécessite encore un affinage en terme de nombre de producteurs et du coût engendré (retour d'ici 10 jours pour plus d'informations). De nouveaux producteurs vont très probablement vouloir passer à ce système dans les Z ans à venir.

ANNEXES



DET-1



Commune Saint-Laurent-Nouan
PARCELLE 198
SURFACE 810 m²

Commune Saint-Laurent-Nouan
PARCELLE 197
SURFACE 1335 m²

Commune Saint-Laurent-Nouan
FERME NOUMEA
PARCELLE 199
SURFACE 18350 m²

DET-1

Maîtrise d'oeuvre



WILMOTTE & ASSOCIES SA SA d'architecture

CHAMBORD NATURE-PASSION

CHAMBORD COUNTRY CLUB

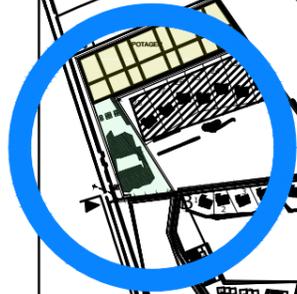
LA FERTE-SAINT-CYR / SAINT-LAURENT-NOUAN
Communauté de communes du Pays de Chambord
Loir-et-Cher / Région Centre

AMENAGEMENT

ZOOM COMMUNE SAINT LAURENT
parcelles 197,198 et 199

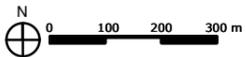
Numero AME-GEN-ZOM	Indice -	Echelle -	Date 11/05/2020
------------------------------	-------------	--------------	--------------------

DET-2



Step hors zone PA

tourne à gauche hors zone PA



Maîtrise d'oeuvre

W&A WILMOTTE & ASSOCIES SA SA d'architecture

CHAMBORD NATURE-PASSION

CHAMBORD COUNTRY CLUB

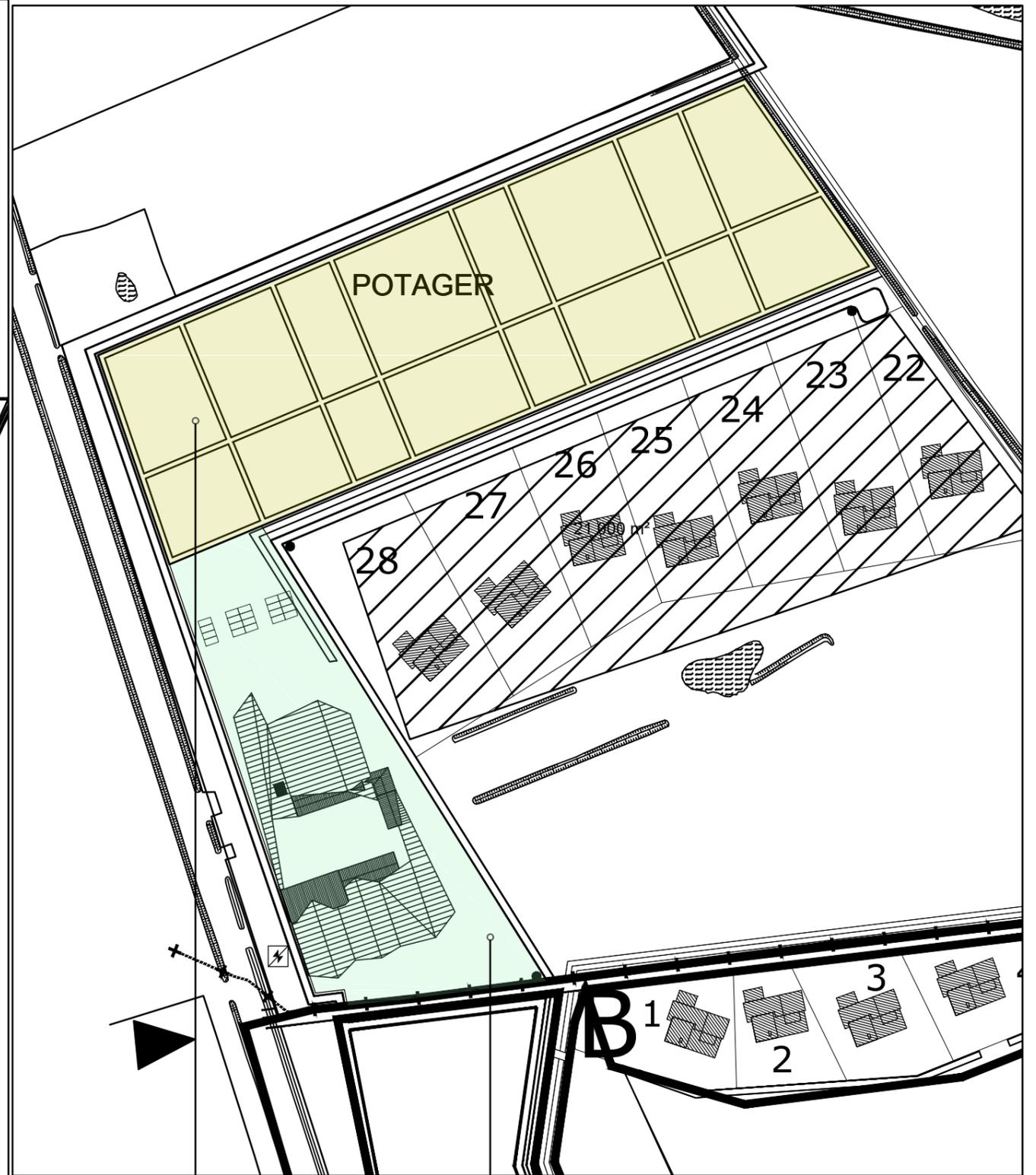
LA FERTE-SAINT-CYR / SAINT-LAURENT-NOUAN
Communauté de communes du Pays de Chambord
Loir-et-Cher / Région Centre

AMENAGEMENT

ZOOM COMMUNE SAINT LAURENT Ferme BIO

Numero AME-GEN-ZOM	Indice	Echelle	Date 11/05/2020
------------------------------	--------	---------	--------------------

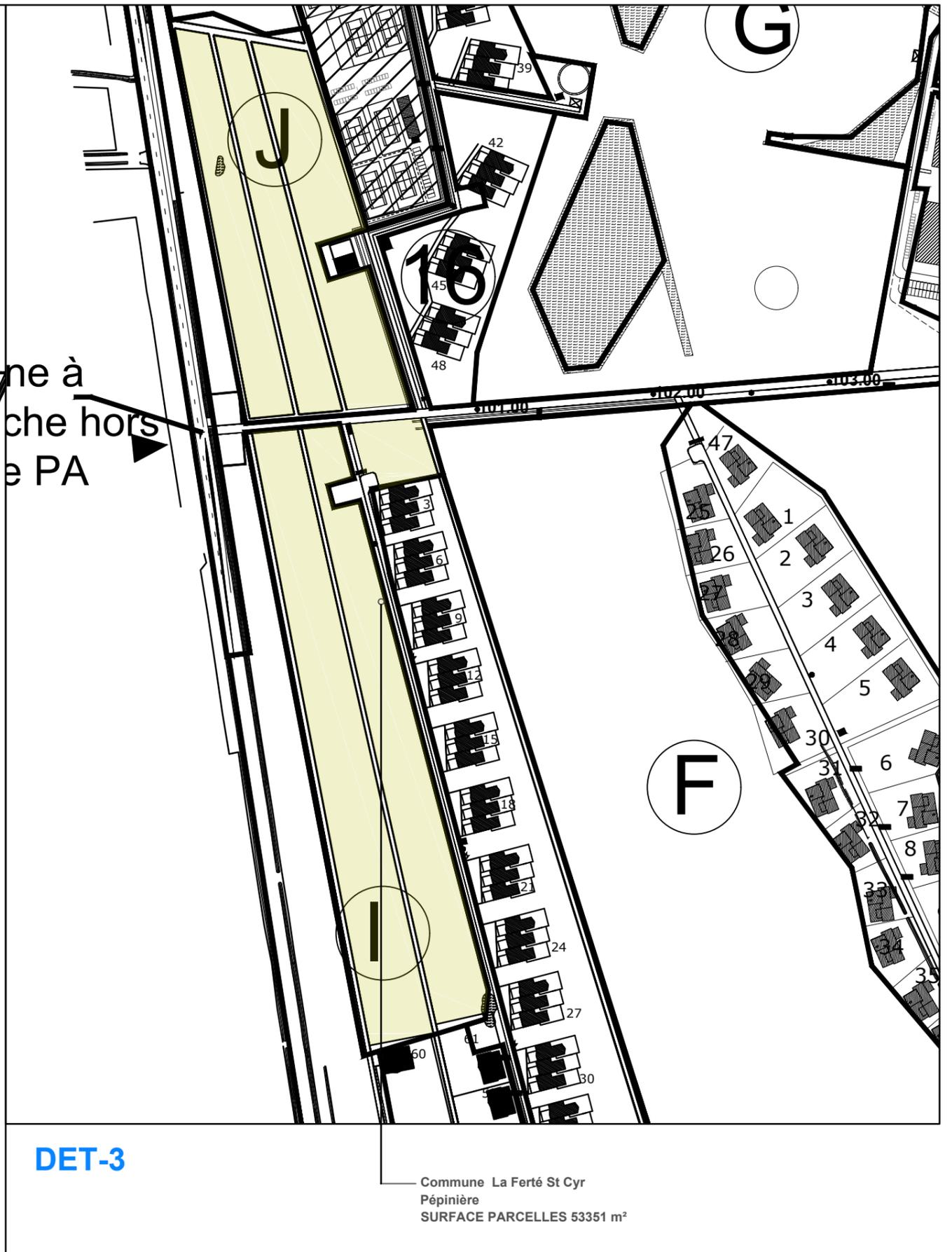
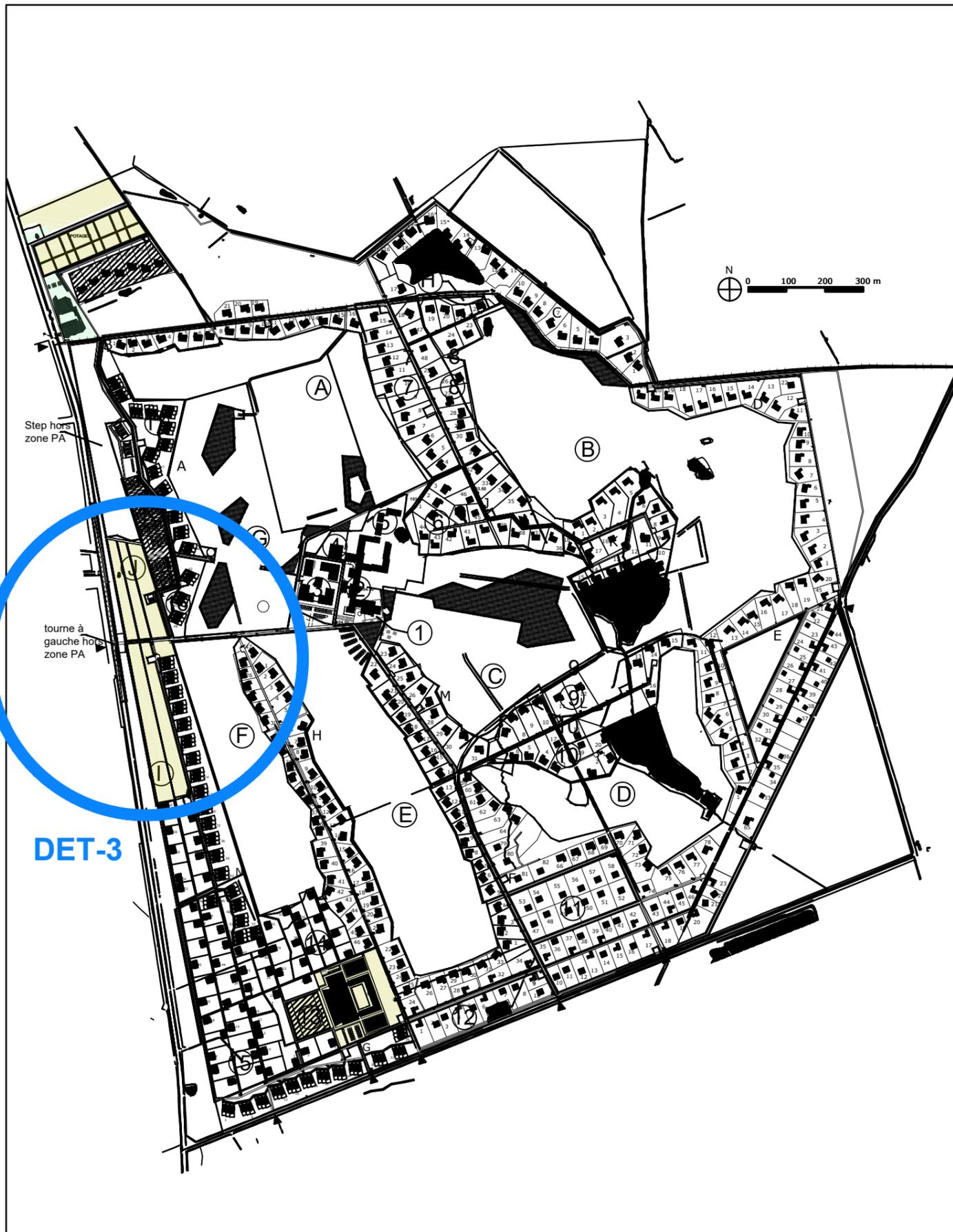
DET-2



Commune Saint-Laurent-Nouan
Ferme BIO
SURFACE PARCELLE 1
"potager" : 24041 m²

Ferme BIO
SURFACE PARCELLE 2 : 11498 m²

TOTAL Ferme BIO : 35539 m²

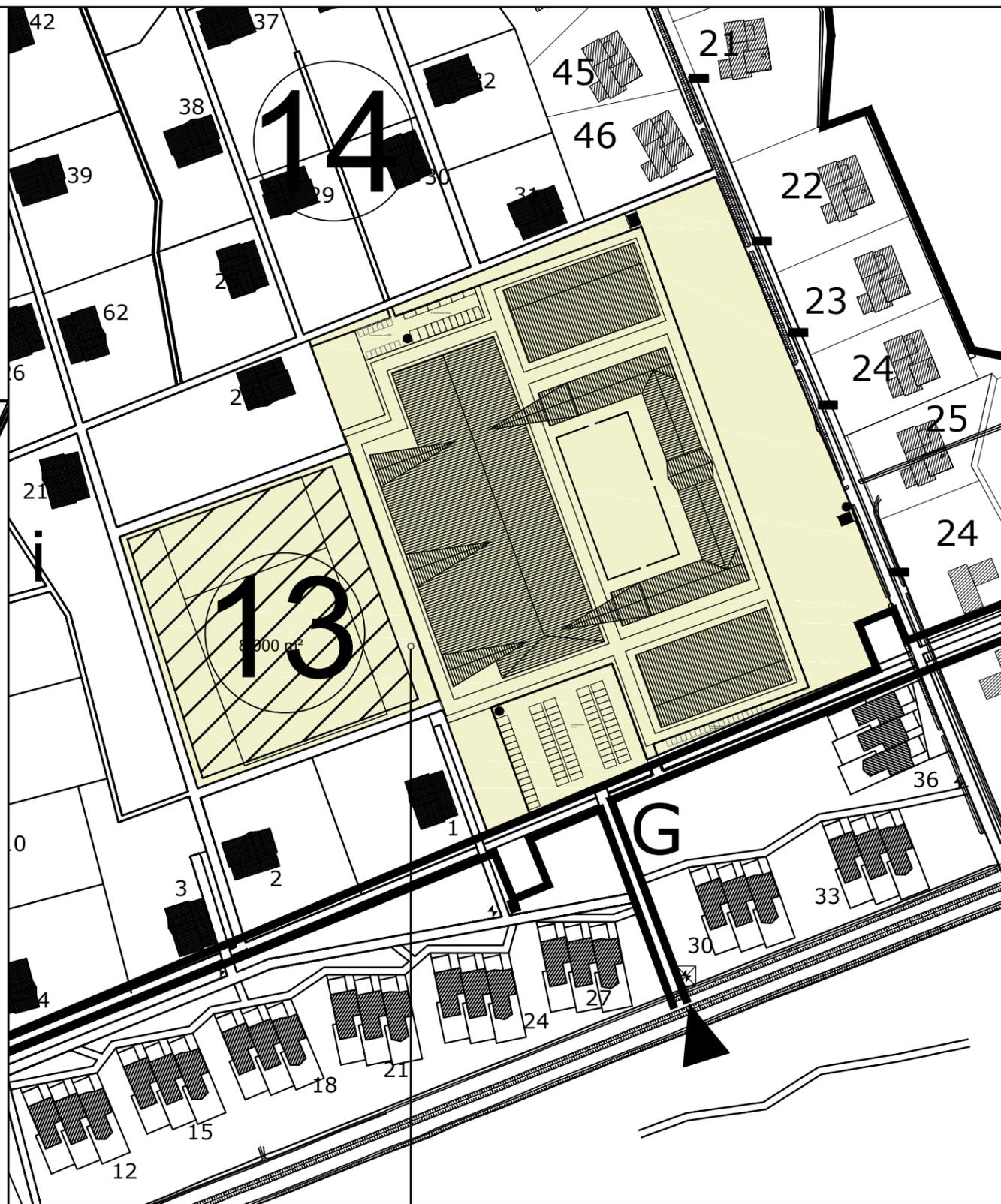
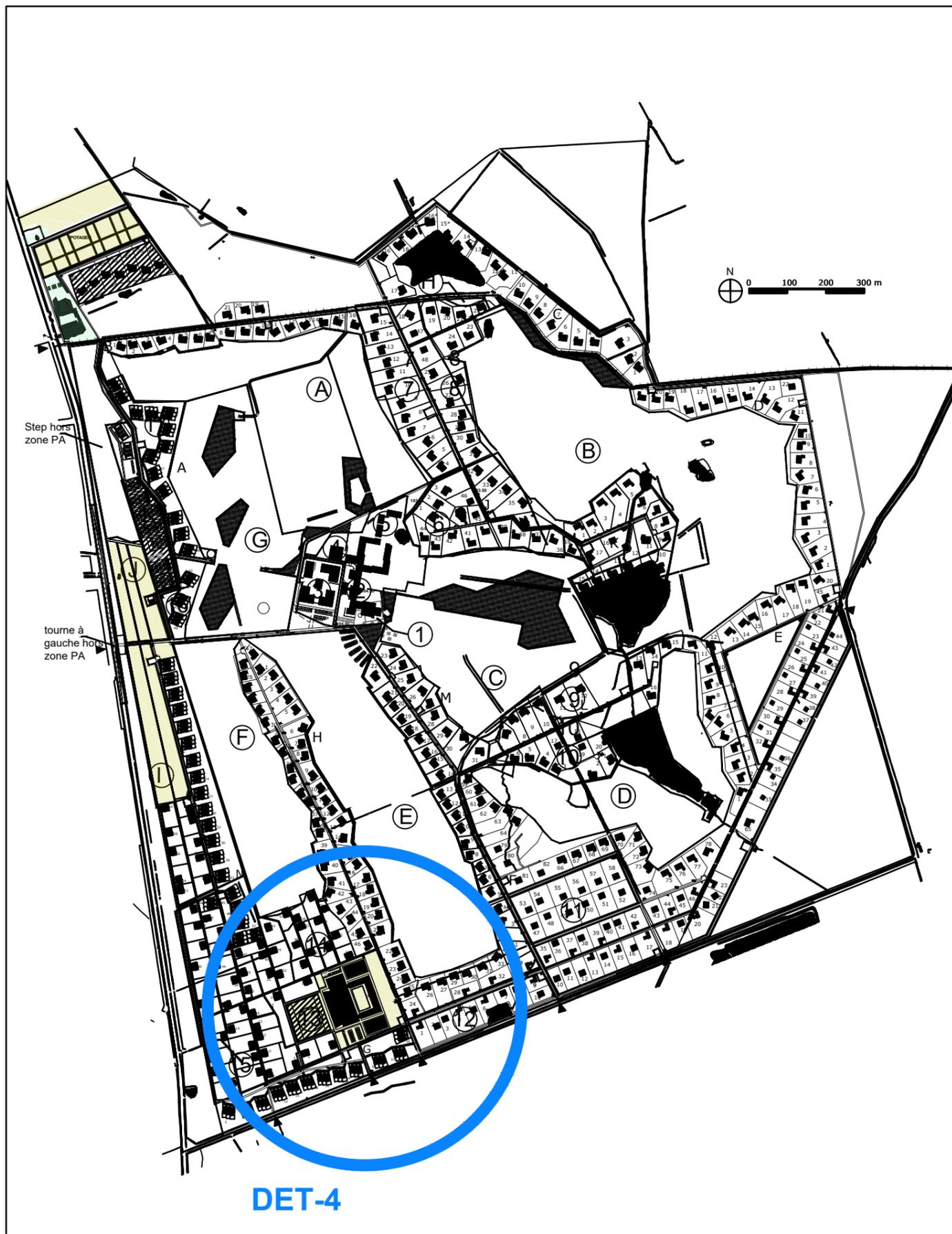


Maitrise d'oeuvre
W&A WILMOTTE & ASSOCIES SA SA d'architecture

CHAMBORD NATURE-PASSION
CHAMBORD COUNTRY CLUB
 LA FERTE-SAINT-CYR / SAINT-LAURENT-NOUAN
 Communauté de communes du Pays de Chambord
 Loir-et-Cher / Région Centre

AMENAGEMENT

ZOOM COMMUNE LA FERTE ST CYR Péinière			
Numero AME-GEN-ZOM	Indice	Echelle	Date 11/05/2020



DET-4

Commune La Ferté St Cyr
Centre équestre
SURFACE PARCELLE 46432 m²

Maîtrise d'oeuvre



WILMOTTE & ASSOCIES SA SA d'architecture

CHAMBORD NATURE-PASSION

CHAMBORD COUNTRY CLUB

LA FERTE-SAINT-CYR / SAINT-LAURENT-NOUAN
Communauté de communes du Pays de Chambord
Loir-et-Cher / Région Centre

AMENAGEMENT

ZOOM COMMUNE LA FERTE ST CYR

Centre équestre

Numero
AME-GEN-ZOM

Indice

Echelle

Date
11/05/2020

PROJET DE PRODUCTION AGRICOLE

12 mai 2020

Domaine touristique des Pommereaux Etude de la compensation agricole



Présenté par la société **SANEO**

18 rue Pasquier 75 008 PARIS

Projet de production agricole du Domaine des Pommereaux

Version 12 mai 2020

1- Présentation du projet

L'activité agricole du Domaine des Pommereaux sera confiée à un maraîcher professionnel local qui pourra disposer du terrain et des installations mis à sa disposition dans des conditions financières très attractives. L'objectif primordial est de faire bénéficier les résidents d'une production bio local, d'une pépinière et d'une activité hippique, répondant aux exigences formulées dans le règlement de copropriété attaché au Domaine des Pommereaux. Il sera aussi demandé au maraîcher de prévoir pour les futurs résidents du domaine une fonction éducative (rémunérée), et ludique(rémunérée) pour les habitants du domaine.

Cette activité agricole se résume à huit activités :

- Créer une activité de maraichage BIO sur 3,55 Ha inclus dans la surface du domaine de 400 Ha, (figure DET2 en annexe).
- Valoriser les 5.33 Ha de pépinières avec des essences commercialisables soit sur le domaine, soit en externe, (figure DET3 en annexe).
- Compléter l'activité de maraichage en y incluant cette activité sur une parcelle voisine de 2,05 Ha en cours d'acquisition, (figure DET1 en annexe).
- Disposer d'un atelier de transformations des produits pour une commercialisation directe des produits transformés,
- Permettre l'organisation de session éducative sur le maraichage, sur la transformation des produits.
- Organiser sur une parcelle voisine, sous l'égide du maraîcher, une surface de 20 micro-parcelles en jardin d'accompagnement pour les propriétaires des villas désireux de cultiver leur potager.
- Une activité hippique sur 4.64 Ha, comprenant aussi une partie reproduction avec sélection et amélioration de race. (figure DET4 en annexe).
- Production d'électricité par panneaux photovoltaïques.

2- Planning du déroulement de l'opération

La mise en œuvre du projet du Domaine des Pommereaux nécessite la satisfaction préalable d'un certain nombre de règles et de procédures administratives qui peuvent en ralentir et en repousser le démarrage au niveau de l'exécution.

Le planning prévisionnel actuel prévoit un dépôt de l'Autorisation Environnementale dans les prochaines semaines. La délivrance de cette Autorisation Environnementale se fera après les délais d'instruction réglementaires. Cette autorisation peut faire l'objet de recours au Tribunal Administratif dans les deux mois de sa délivrance, ce qui peut décaler d'une durée importante la date de démarrage des travaux.

Ces étapes à franchir rendent difficile la recherche d'un maraîcher avec lequel aucune promesse ferme ne peut être signée, avant l'été 2021. Si le projet ne devait démarrer qu'en

2023 ou 2025, les études détaillées effectuées avec la conjoncture agricole d'aujourd'hui n'aurait plus cours. De ce fait, il nous paraît important de jeter les bases de la méthode choisie pour réaliser la compensation agricole, et de proposer une clause de « revoyure » (voir chapitre 10) qui sera actionnée au moment où l'Autorisation Environnementale sera purgée des recours, et rendra le projet réalisable.

3- Surface dédiées à l'activité agricole

Les surfaces des terres destinées à recevoir l'activité agricole seront la propriété de la copropriété du Domaine des Pommereaux. Ces terres comprennent :

- la ferme actuelle de Belle Etoile avec 3,55 Ha de terres agricoles
- la pépinière de 5.33 Ha, située près de la ferme de Belle Etoile
- la propriété de Nouméa acquise pour compenser en partie l'impact du changement d'affectation de la plus grande partie de la propriété des Pommereaux, 2,05 Ha
- la surface dédiée à l'activité équine, qui s'élève à 4.64 Ha, plus les surfaces de paddocks prévus dans chaque maison cavalière, plus les chemins cavaliers faisant le tour du domaine, mais qui ne seront pas comptées en surfaces agricoles.
- L'ensemble de ces surfaces est présenté sur les figures 1, 2 et 3 et représente 15.58 Ha.

4- Ressource en eau

La ferme des Pommereaux bénéficie aujourd'hui d'une dérogation pour le pompage de 150 000 m³ d'eau par an, à usage agricole, dans un forage situé sur son territoire. Ce pompage est effectué dans la nappe des Calcaires de Beauce dans une zone exclusivement réservée à l'alimentation en eau potable (dite NAEP). La limite de la zone NAEP se situe au niveau de la clôture séparant la ferme appelée NOUMEA, et la propriété des Pommereaux, avec toutefois un empiètement sur la propriété NOUMEA. Ainsi un forage réalisé sur le secteur de la ferme de NOUMEA, en dehors de la zone NAEP, doit seulement être déclaré, dès lors que sa profondeur est inférieure à 70 mètres et son volume annuel prélevé inférieur à 200 000 m³. L'alimentation en eau de la ferme maraîchère NOUMEA ne posera pas de difficultés particulières. Une étude par HYDROGEOLOGUES CONSEILS conduite en avril 2020 a confirmé cette possibilité de ressource en eau.

5- Choix du maraîcher et des intervenants agricoles

Le choix d'un maraîcher local est souhaité. Dès la date de l'obtention de l'Autorisation Agricole purgée des recours, la procédure résultant de la clause de revoyure sera enclenchée. Celle-ci consistera à effectuer une étude d'actualisation des possibilités de développement agricole et d'application des principes énoncés dans la présente note. A la suite de la remise de cette étude, la procédure de sélection du maraîcher sera enclenchée, donnant priorité à un maraîcher originaire de la Sologne, si possible, ou ayant de fortes attaches localement, ou à une entreprise spécialisée dans le maraîchage, ou à une coopérative regroupant des

maraîchers. Un cahier des charges sera établi lui indiquant les obligations permettant de répondre aux sept activités listées ci-dessus. L'étude réalisée lui sera communiquée pour l'aider à préciser son offre.

Il sera imposé dans le cahier des charges une production de maraîchage biologique suivant les contraintes de la labellisation ECOCERT, une exigence de classement des terres en AB, avec une obligation d'obtention de ces labels dans un délai bref à définir.

Le maraîcher pourrait être lié par un bail rural environnemental adapté à la production BIO et à la protection environnementale. Il bénéficiera ainsi de la mise à disposition de la terre, des bâtiments qui auront été préalablement aménagés, des équipements mis en place (serres, panneaux photovoltaïques, équipement mécanique, etc...). Un loyer très modeste lui sera demandé, afin qu'il se sente responsable de l'outil de travail mis à sa disposition et engagé dans l'exécution des missions assignées.

L'objectif est de lui permettre de vivre très correctement, tout en produisant des légumes de qualité, et en remplissant les objectifs assignés par un cahier des charges.

Pour la réalisation de l'activité pépinière, un appel d'offre sera aussi réalisé, avec recherche d'un pépiniériste local, si possible, désireux d'utiliser cette surface pour y planter et faire pousser les essences de son choix. Ce pépiniériste bénéficiera aussi d'un contrat annuel avec le Domaine des Pommereaux pour la fourniture des essences nécessaires au renouvellement, mais aussi pour y effectuer un entretien des zones vertes communes au domaine.

Enfin, pour l'activité hippique, il sera fait appel aussi aux compétences locales désireuses de disposer d'installations de première importance, mises à dispositions dans de bonnes conditions, pour y exercer une triple activité : de réception et d'entretien des chevaux des propriétaires, d'exercice d'activités commerciales hippiques de promenade, initiation à la compétition, mais aussi d'élevage et de reproduction avec un objectif d'amélioration de races, en lien avec les autres entités locales spécialisées dans cette activité.

6- Détail du projet de maraîchage BIO

6.1 Productions souhaitées

La ferme maraîchère sera conçue pour produire des légumes frais sur une grande partie de l'année. Les productions seront un mélange de produits à hauts rendements financiers (fraises, poireaux, asperges, légumes oubliés, etc..) et de productions très diversifiées permettant de satisfaire la demande de saison locale (salades, carottes, pommes de terres, betteraves, etc...). Pour cela des moyens modernes seront utilisés.

6.2 Débouchés possibles des produits

Pendant la période de remplissage du domaine, le maraîcher pourra vendre ses produits par l'entremise de l'entreprise de Fruits et Légumes JANVIER à Vernou en Sologne qui est preneuse des asperges, des fraises, des poireaux au prix du marché. Ainsi au démarrage, dans l'attente du remplissage du domaine, le maraîcher bénéficiera d'un débouché immédiat pour une grande partie de sa production. Au fur et à mesure du remplissage, le maraîcher pourra aussi augmenter sa vente directe de produits locaux, et diversifiés.

Concernant la transformation localement, le maraîcher disposera d'un atelier de transformation tout équipé. Il pourra aussi l'ouvrir à des producteurs extérieurs qui pourront aussi l'utiliser, soit par vente de leur production maraîchage, ou par paiement d'une redevance d'usage, ou autre.

Le maraîcher pourra aussi choisir de vendre sur plusieurs marchés locaux, notamment BEAUGENCY, ou par le canal de commerces locaux de distribution.

Compte tenu de l'accès direct sur la D925 son magasin de vente sera directement accessible par le D925 avec un parking. L'accès sera aussi possible pour les résidents du domaine. Enfin, le maraîcher pourra aussi participer à une vente directe deux fois par semaine en posant son étal sur la place centrale du hameau.

6.3 Matériel nécessaire

Une surface d'environ un hectare de serres sera installé, dont 5000 m² de serres type « multi-chapelles » dites serres hautes, recevant des panneaux photovoltaïques producteurs d'électricité.

Au niveau de l'immobilier, la ferme existante sera redimensionnée pour y installer les équipements appropriés :

- Maison d'habitation pour la famille du maraîcher
- Salle aménagée pour recevoir des formations pour une dizaine de personnes,
- Chambre froide
- Atelier de transformation des produits : confiture artisanale, conserves bio de légumes, etc...
- Salle de murissement des légumes, par exemple endives,
- Salle de préparation des légumes pour leur commercialisation : nettoyage, tri, conditionnement,
- Magasin de vente des légumes, avec les présentoirs, la production de froid et celle de micro-aspersion des légumes.
- Bureau pour la gestion de l'entreprise
- Hangars pour recevoir le matériel technique : tracteur, micro tracteur,

Enfin du matériel technique sera aussi nécessaire, tracteur, cultivateur, matériel d'épandage, d'arrosage, de semi, de désherbage, de pulvérisation, de nettoyage, de tri, de conditionnement, de vente, de formation, etc.

7- Détail de l'activité pépinières

Une surface de 10 Ha est réservée pour l'activité pépinières. Cette activité est très diversifiée, entre les producteurs de petite taille, de taille moyenne ou de grande taille. Dès le démarrage du projet, une étude de marché avec recherche d'un exploitant sera lancée. L'objectif est de pouvoir développer une activité locale pour l'entretien des espaces verts du domaine, pour la partie collective mais aussi pour chaque jardin, avec nourrissage et croissance des espèces souhaitées sur place. Il se pourrait que lors de cette étude préalable, que la surface dévolue à cette pépinière soit trop importante pour les besoins exprimés, ou que la rentabilité ne soit pas au rendez-vous pour un professionnel,

dans ce cas, une partie de cette surface pourrait être reconvertie en surface agricole bio, en extension de la ferme BIO. Ceci sera alors défini lors de la clause de revoyure .

8- Détail de l'activité hippique

L'activité hippique sera conçue sur un modèle alliant la pension de chevaux de propriétaires des villas, l'enseignement de l'équitation, le tourisme équestre, et la reproduction de races de selles. Le Domaine des Pommereaux financera en totalité l'outil de travail, avec carrières, manèges, locaux d'habitation, salle de réunion, et 60 box pour recevoir les chevaux. Les toitures seront équipées de panneaux photovoltaïques. Au total une surface de 1 000 m² mini sera installée.

Pour sa gestion, un appel à candidature sera lancé afin d'identifier un lauréat, obligatoirement un cavalier émérite, passionné de cheval, et apte à en assumer la gestion, si possible issu de la région du Loir et Cher ou proche du département. Un cahier des charges sera établi incluant les services payants à fournir aux propriétaires. Il est anticipé que 7 à 10% des acquéreurs de villas seront aussi des propriétaires de chevaux, et qu'ils les placeront en pension dans le centre équestre.

Avec ce schéma, les copropriétaires restent propriétaires du foncier et des équipements, l'exploitant bénéficie d'un bail de gestion, et surtout avant même de démarrer, il reçoit en pension un nombre élevé de chevaux, lui assurant dès le démarrage une rentrée de trésorerie appréciable, ainsi qu'un outil de travail fourni par ces chevaux pour effectuer du tourisme équestre, voire de l'enseignement à la compétition.

Le nombre de box permet de réunir un nombre de chevaux suffisants pour permettre une vraie rentabilité à ce modèle, et garantir sa pérennité. Il est prévu que cet équipement sera construit, une fois que 80% des villas seront construites et commercialisées, c'est-à-dire, au mieux, quatre années après le démarrage des travaux d'aménagement du domaine.

L'obligation de la fonction reproduction dans le modèle décrit classe ainsi cette activité dans le domaine agricole. Il est prématuré d'envisager de projeter un business -modèle sur cette activité dont la mise en œuvre ne se fera pas avant 4 années plus celles de la phase administrative, c'est à dire au mieux six années. Comme prévu dans la clause de revoyure, le business plan sera alors préciser dès le démarrage du projet.

9- Revenus possibles

9.1 Revenus possibles maraîchage bio

Les revenus peuvent s'estimer comme suit :

- Production maraîchère sous serres : 65 000 €/ha/an
- Production maraîchère de pleine terre : 50 000 €/ha/an
- Production en transformations et vente de produits transformés (conserves de légumes et fruits) 2000€/ha/an.

- Sessions éducatives sur le maraîchage et la transformation des produits: six séminaires de trois jours, avec dix participants à 300 €/participant, hors logement et repas : 18 000€
- Organisation et gestion pour compte de jardins potagers : 300 €/an par jardin potager soit 3 000 €.
- Revenus de la vente d'électricité, ces revenus resteront la propriété du Domaine des Pommereaux. Ils sont estimés à : 90 000 €/an. Ils ne sont pas intégrés dans les revenus du maraîchage.

Pour l'exploitation de pour 3 Ha de maraîchage de terres en pépinières, en année normale après trois ans d'activité, les revenus annuels bruts peuvent être évalués comme suit:

1 ha de serre :65 000 €
 Pleine terre 2 Ha : 100 000 €
 Produits transformés :6 000 €
 Sessions éducatives : 18 000 €
Total annuel : 189 000 €

En ajoutant 2 ha à proximité, il vient :

Gestion jardins potagers : 3 000 €
 1ha de serre :65 000 €
 Pleine terre 0.9 Ha : 40 000 €
 Produits transformés :4 000 €
Total annuel : 112 000 €
Total Général :301 000€ annuels

Ce montant ne tient pas compte de la production d'électricité qui restera une recette du Domaine des Pommereaux, propriétaire de la terre.

9.2 Revenus possibles de l'activité pépinières

Il est prématuré de calculer le chiffre d'affaires annuel possible avec l'activité pépinières, tant celui-ci peut varier en fonction de l'orientation qui sera donnée à cette activité. Par analogie avec les ratios annoncés par les experts dans ce domaine, il apparaît qu'un chiffre d'affaires annuel par hectare de l'ordre de 10 000 euros HT par hectare semble raisonnable, soit 100 000 euros HT pour les dix hectares.

9.3 Revenus possibles de l'activité hippisme

L'activité hippisme bénéficiera de recettes assurées avec la pension des chevaux. En tablant sur 50 chevaux en pension, à 300 € HT /mois, soit 180 000 €HT annuel. L'activité élevage avec quatre naissances minimum par an, avec vente des poulains peut aussi apporter en moyenne 6 000 € par cheval, soit 24 000 € HT par an. L'enseignement et la ballade sont plus aléatoires. Toutefois, avec une politique commerciale bien adossée au domaine avec des week-ends « cheval », cette activité peut apporter un complément de recettes, détaillé comme suit :

10 heures par semaine (week end) et vacances scolaires pendant 40 semaines par an, soit 400 heures avec cinq clients en moyenne, soit 2000 heures vendues à 25 €/heure, soit 50 000 € HT / an.

Au total une recette de 254 000 € HT peut être espérée à minima.

9.4 Revenus globaux de l'activité agricole

Au total, l'activité agricole pourrait apporter un produit compensatoire important :

Maraichage bio: 301 000 €HT

Pépinières :100 000 €HT

Hippisme : 254 000 €HT

Total annuel: 655 000 € HT

10-Financement d'investissements possibles

La compensation agricole, suite au changement de destination d'une terre permet de cibler une partie financière de celle-ci vers une nouvelle exploitation. Les

investissements à prévoir pour les 3Ha sont listés ci-dessous :

11- Rénovation et adaptation des bâtiments existants :

300 m² à 700€/m²= 210 000 €

12- Constructions des serres sur le terrain de 2ha : 35€/m², soit pour 5000m²=
150 000 €

Et 5 000 m² en abris bas à 10€/m²=50 000 €

13- Matériels divers : tracteur d'occasion, arrosage, etc 100 000 €

Les investissements pour les deux Ha de proximité sont très réduits, et sont relatifs à l'arrosage, à l'aménagement des jardins d'accompagnement, et à la transformation de l'habitation existante.

L'investissement est estimé à 80 000 €

TOTAL d'investissement : 590 000 €

Une grande partie de cet investissement pourra être financée par la compensation agricole.

11-Clause de revoyure

Les recettes générées par l'activité agricole, dont l'hippisme, sont appréciables au total. Celles-ci peuvent évoluer en fonction de l'évolution du marché entre aujourd'hui, le jour du démarrage du projet et la date de remplissage du domaine. En effet, comme indiqué au paragraphe 2, les procédures administratives peuvent entraîner le décalage de la date de démarrage du projet dans le pire des cas jusqu'en 2023. Ensuite, la construction, et la commercialisation de celui-ci s'étalera sur cinq à six années. Il ne serait pas responsable

de choisir le maraîcher, avant de connaître la date précise de démarrage de la validité de l'Autorisation Environnementale, qui définit alors celle du démarrage de la validité de l'ensemble des autorisations.

De ce fait, nous proposons de fixer une clause de revoyure, au plus tard six mois après la date de la purge de l'Autorisation Environnementale. Un cahier des charges sera établi pour la recherche d'un maraîcher et du pépiniériste avec la participation de la Chambre d'agriculture. Ce cahier des charges fera suite à une étude préalable des productions locales possibles en fonction de la qualité des sols, mais aussi des débouchés identifiés. Les recettes estimées seront alors calculées à partir des données fournies par les futurs opérateurs.

Pour l'hippisme, l'opérateur sera cherché une fois les constructions et la commercialisation des villas démarrées. En effet, la construction du centre hippique est programmée lorsque plus de la moitié des villas aura été vendue.

La clause de revoyure aura aussi pour conséquence de mettre en balance les recettes calculées venant alors en diminution de la perte de valeur résultant de la suppression de l'activité agricole actuelle.

Il est aussi bien noté que le ciblage du montant de la somme calculée pour la compensation agricole se fera pour des projets collectifs choisis par le maître d'ouvrage.

Le 12 mai 2020 Bernard

SAUNIER SANEO

GLOSSAIRE

C

CCGC : Communauté de Communes Grand Chambord

CCSE : Communauté de Communes Sologne des Etangs

E

EDF : Electricité de France

EP : Eau Potable

D

DPB : Droit au Paiement de Base

P

PAC : Politique Agricole Commune

PBS : Production Brute Standard

PV : Paiement Vert

R

RTE : Réseau du Transport de l'Electricité

S

SCEA : Société Coopératives d'Exploitation Agricole

SAU : Surface Agricole Utile

U

UTA : Unité Temps Plein

AGRICULTURE &
TERRITOIRES

