



**PRÉFET
DE LOIR-ET-CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
Service urbanisme et aménagement**

Affaire suivie par : Julie Quentin-Fichet

Contact : 02 54 55 75 26

julie.quentin-fichet@loir-et-cher.gouv.fr

Blois, le 9 novembre 2021

Le préfet de Loir-et-Cher

à

M. Bernard Saunier
société Sanéo
18 rue Pasquier
75 008 PARIS

Objet : Avis sur l'étude préalable de compensation collective agricole relative au projet de complexe touristique sur le site des Pommereaux situé sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan

En application des dispositions de l'article L 112-3 du code rural et de la pêche maritime et du décret n°2016-1190 du 31 août 2016, vous m'avez transmis en date du 26 juillet 2021 l'étude préalable de compensation collective agricole relative au projet de complexe touristique dit Les Pommereaux sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan.

Le projet consiste à créer sur une emprise d'environ 400 ha dont 244 ha de surface agricole utile un complexe touristique comprenant notamment :

- un golf de 27 trous (3 parcours de 9 trous) d'une surface d'environ 160 ha et un club house ;
- un projet immobilier de 143 000 m² composé de :
 - un complexe hôtelier 5 étoiles (54 chambres et 7 suites), spa, fitness, piscine ;
 - 565 habitations ;
- deux restaurants, commerces, équipements d'accueil et de loisirs ;
- un centre de conférence ;
- un centre équestre (60 boxes, club house), une piscine, un centre multi-sports (16 courts de tennis) ;
- plusieurs étangs ;
- une ferme, un potager bio de 3 ha et une pépinière de 10 ha.

Le projet apporterait une nouvelle population permanente de 400 à 500 habitants, pour une fréquentation pouvant atteindre 2 000 personnes en haute saison.

Il conduirait à la suppression, outre de 244 ha de terres agricoles, de 43 ha de zone boisée, et au moins 53 ha de zones humides.

Considérant les éléments compris dans l'étude préalable réalisée en mai 2020 ainsi que dans la note d'accompagnement du 4 octobre 2021 qui comprennent :

- une description du projet et la définition du périmètre d'impact direct. Ce dernier correspond aux communes exploitées à plus de 50 % par des agriculteurs cultivant des parcelles sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan, permettant in fine de définir un assolement moyen à l'échelle des huit communes retenues que sont Crouy-sur-Cosson, La Ferté-Saint-Cyr, La Marolle-en-Sologne, Neung-sur-Beuvron, Saint-Laurent-Nouan, Thoury, Villeny et Yvoy-le-Marron. L'assolement retenu est caractéristique de la Grande Sologne où l'élevage est fortement présent (surface importante de prairies et cultures fourragères), de même que les cultures maraîchères.

- une analyse succincte des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire, ainsi que l'évaluation financière globale des impacts directs et indirects. Cette évaluation a été réalisée à partir de l'assolement moyen défini au préalable, et de la méthode de calcul basée sur les Productions Brutes Standard (PBS)¹.

La note d'accompagnement propose des ajustements du calcul du montant de compensation, à savoir une durée de reconstitution du potentiel économique ramené de 7 ans à 6 ans et l'application d'un ratio correspondant à l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique, non plus de 1 € investi permettant de dégager 4 € de valeur ajoutée, mais à défaut de mesure identifiée un ratio de 1 € pour 1 €, conformément à la doctrine départementale du Loir-et-Cher. Le montant de compensation proposé évolue ainsi de 1 056 244 € à 3 621 409 €.

L'étude n'identifie aucune mesure d'évitement, ni de réduction des effets négatifs du projet.

La note d'accompagnement propose de cibler les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire, en priorité et à hauteur au minimum de 50 % au développement d'un outil de travail pour le maraîcher qui s'installera sur le site des Pommereaux (et de Nouméa) dès le démarrage du projet de complexe touristique. L'évaluation du coût et des modalités de la mise en œuvre de cette mesure ne sont pas, à ce stade, arrêtées.

Le reliquat du montant de compensation sera orienté vers des *projets collectifs de promotion des produits agricoles locaux et vers le transfert de connaissances et actions d'informations sur le secteur agricole.*

Le maître d'ouvrage indique que la consignation des fonds sera effectuée au moment de la mise en œuvre du projet, c'est-à-dire dans un délai de 60 jours à compter de la signature de la vente du foncier.

L'étude a été soumise à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au cours de la séance du 18 octobre 2021.

Considérant l'avis et les recommandations formulées par la CDPENAF du Loir-et-Cher qui conclut au regard :

- du prélèvement de 244 ha de surface agricole utile de la dernière exploitation de la commune de la Ferté-Saint-Cyr comprenant notamment un atelier de bovins sélection et de productions de légumes de plein champ et sous tunnel destinées à alimenter les plateformes de restauration collective et de vente en circuit local ;

¹ Les coefficients de PBS représentent la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal présent hors toute aide. Les 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 (source : Agreste).

- du plan d'aménagement mis en œuvre dans les années 1970 qui a permis l'implantation de réseaux (drainage et irrigation) et d'infrastructures permettant de la qualifier « *de plus belle ferme de Grande Sologne* » comme précisé dans l'étude ;
- du nombre d'emplois qui seront supprimés soit 4 UTA, 1 emploi à temps partiel et 5 à 10 emplois saisonniers ;

à l'existence d'effets négatifs sur l'économie agricole et qu'à ce titre le porteur de projet doit proposer des mesures de compensation:

- des montants d'impact calculés selon une méthode voisine à celle préconisée par la doctrine départementale ;

que le montant de compensation recalculé à hauteur de 3 621 409 € soit 14 841,8 €/ha de SAU prélevée est proportionnel à l'impact sur l'économie agricole du territoire.

- Des mesures de compensation proposées consistant à développer une activité de maraîchage biologique sur une emprise de 3,6 ha, de la création d'une pépinière de 5,3 ha et d'une activité hippique et un centre équestre pour 4,6 ha sur le site du complexe touristique des Pommereaux, ainsi que de créer une activité de maraîchage de 2,1 ha sur le site de Nouméa situé au nord du site des Pommereaux, à hauteur de 50 % du montant de compensation ;
- de l'intégration de ces mesures dans l'opération d'aménagement en tant que telles et de leur mise en œuvre par le porteur de projet lui-même ;
- du caractère collectif non démontré de ces mesures ;

que les mesures de compensation proposées par le maître d'ouvrage ne peuvent être considérées comme telles. En effet, les mesures proposées visant à reconstituer une activité agricole sur le site ont vocation à venir en réduction plutôt qu'en compensation.

Concernant les modalités de mise en œuvre, la CDPENAF propose d'accorder au porteur de projet un délai pour consigner les fonds après échéance de la purge des délais de recours des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet de complexe touristique.

Le fléchage des mesures de compensation se fera via un comité de suivi tel que défini dans la doctrine départementale.

En conséquence, j'émet un avis favorable sur l'étude préalable de compensation collective agricole relative au projet de complexe touristique sur le site des Pommereaux situé sur les communes de La Ferté-Saint-Cyr et Saint-Laurent-Nouan, **sous réserves :**

- de la réévaluation du montant de compensation telle que définie ci-dessus à hauteur de 3 621 409 € ;
- de l'évolution des mesures de compensation que vous avez identifiées ;
- de la recherche conjointe de mesures de compensation telles que définies dans la doctrine départementale ;
- de la prise en compte des recommandations sur les modalités de mise en œuvre définies par la CDPENAF.

L'étude et la note d'accompagnement, ainsi que le présent avis, seront publiés sur le site internet des services de l'État.

Le préfet,


François PESNEAU

