

PROJET DE PRODUCTION AGRICOLE

12 mai 2020

CHAMBORD NATURE PASSION

Etude de la compensation agricole



Présenté par la société **SANEO**

18 rue Pasquier 75 008 PARIS

Projet de production agricole du Chambord Country Club

Version 12 mai 2020

1- Présentation du projet

L'activité agricole du Chambord Country Club 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 du Chambord Country Club. 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 maraîchage 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 maraîchage 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 maraîchage, 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 Chambord Country Club 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 Chambord Country Club. 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 la Chambord Country Club 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 du Chambord Country Club 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) 2 000€/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 Chambord Country Club. 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 Chambord Country Club, 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.

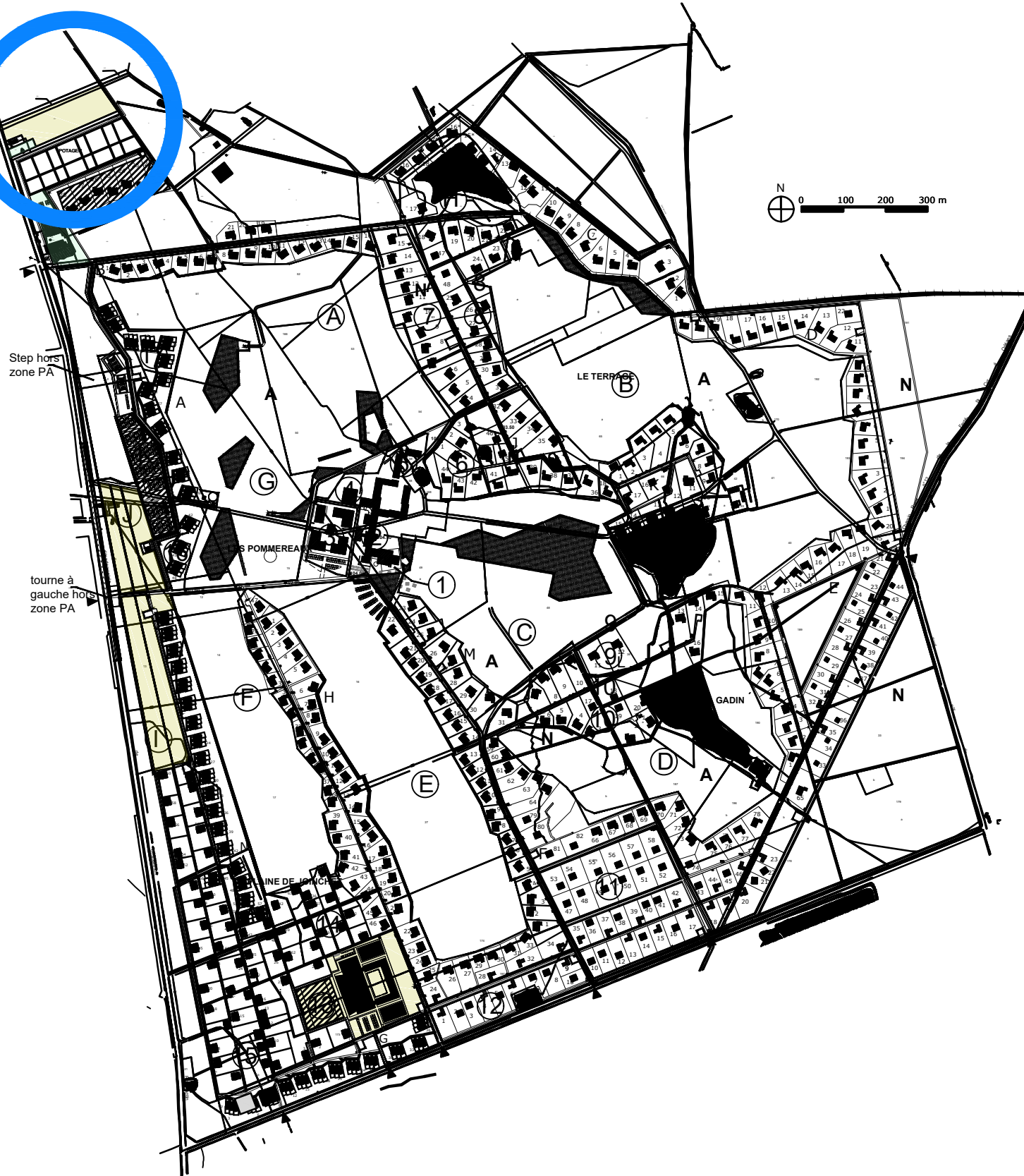
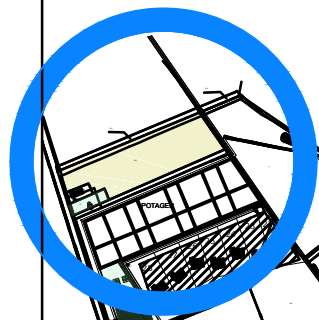
Il est aussi bien noté que le ciblage du montant de la somme calculée pour la compensation agricole se fera pour des projets collectifs choisis par le maître d'ouvrage.

Le 12 mai 2020

Bernard SAUNIER

SANEO

DET-1



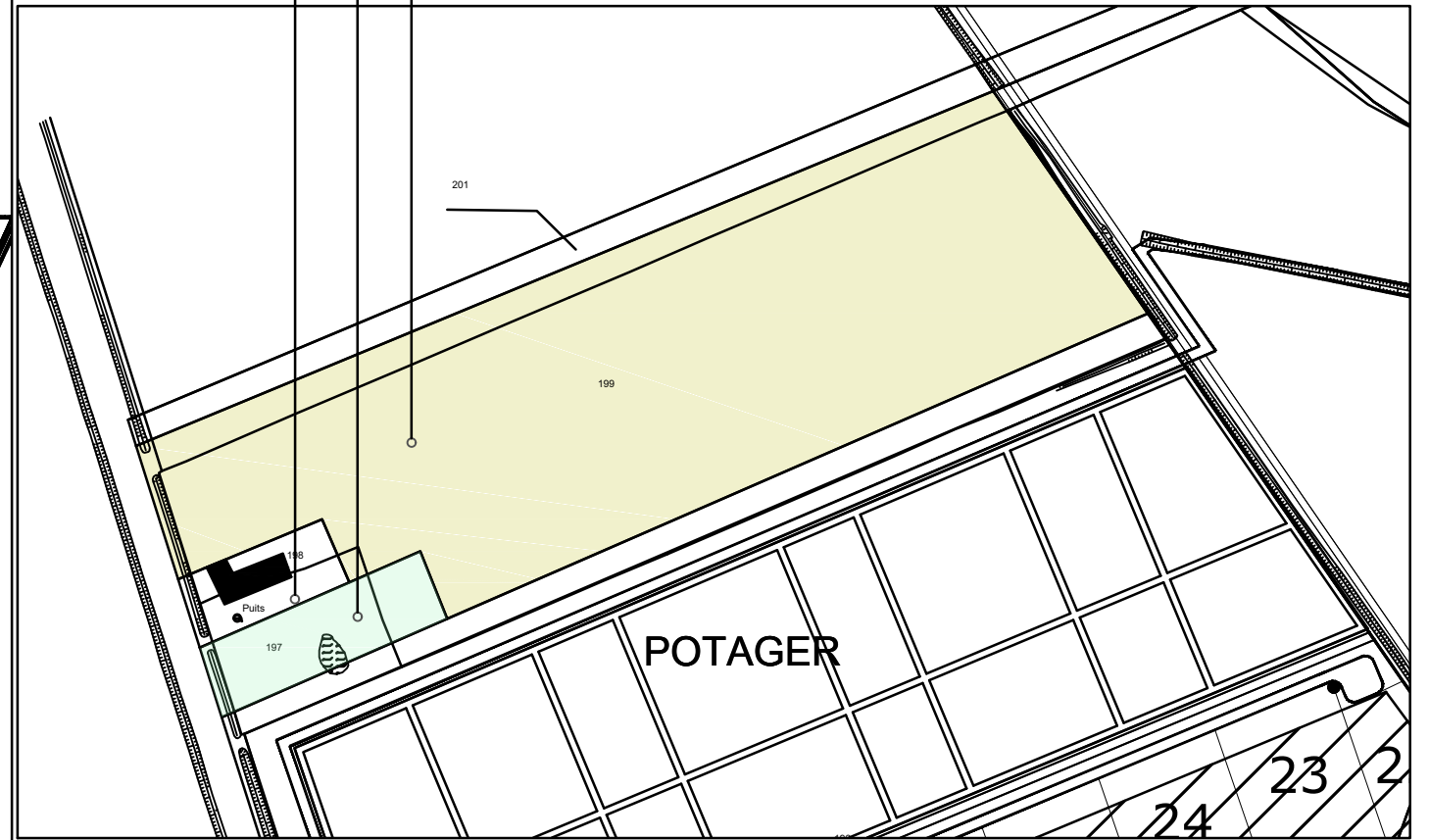
Step hors zone PA

tourne à gauche hors zone PA

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

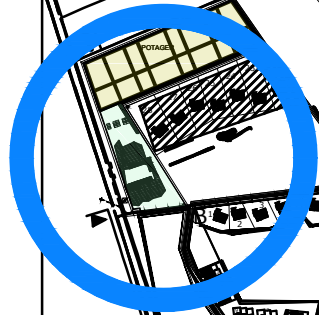
LA FERTE-SAINT-CYR / SAINT-LAURENT-NOUAN
Communauté de communes du Pays de Chambord
Loir-et-Cher / Région Centre

AMENAGEMENT

ZOOM COMMUNE SAINT LAURENT
parcelles 197,198 et 199

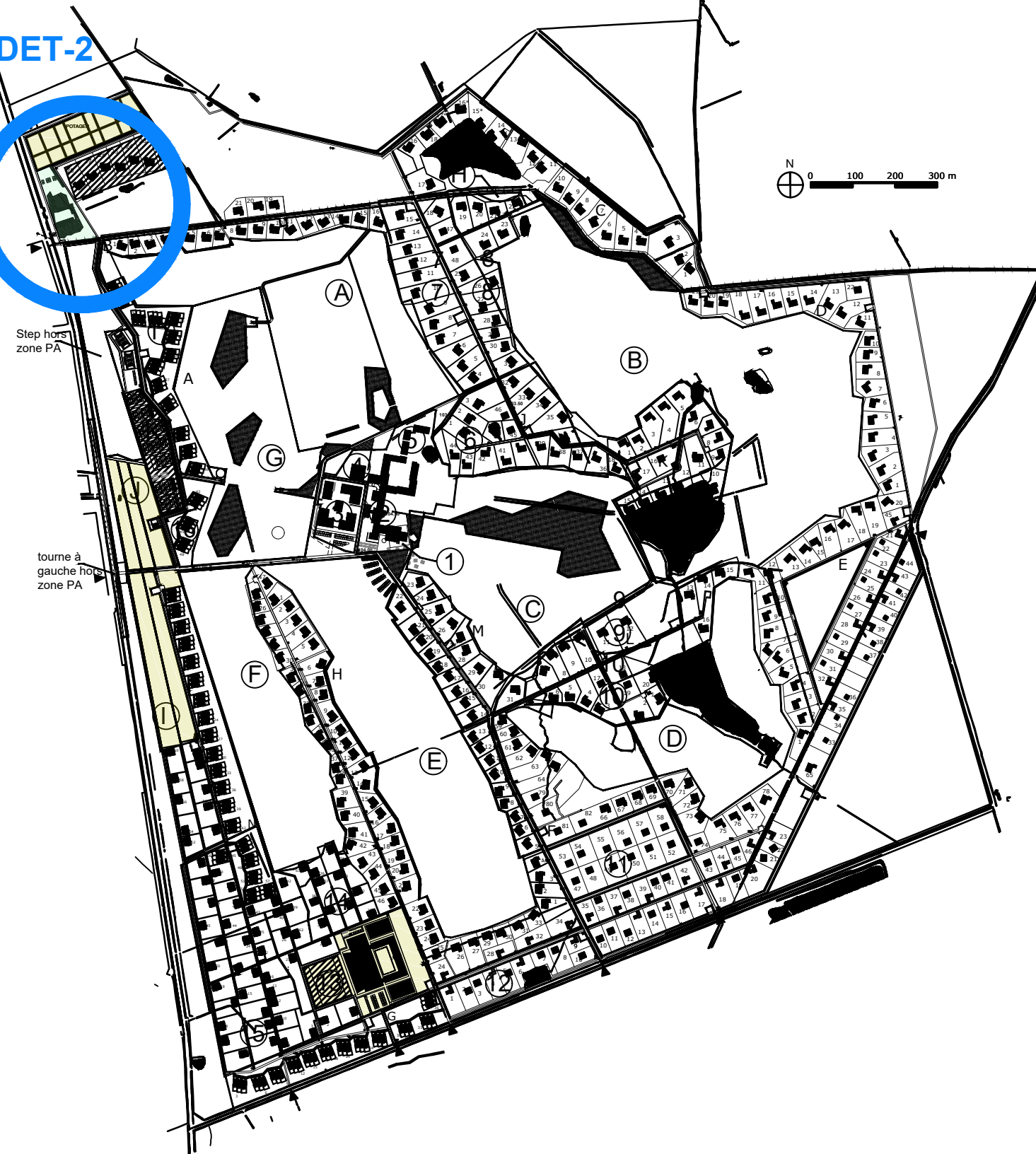
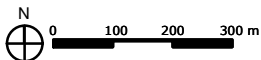
Numero AME-GEN-ZOM	Indice -	Echelle -	Date 11/05/2020
------------------------------	-------------	--------------	--------------------

DET-2

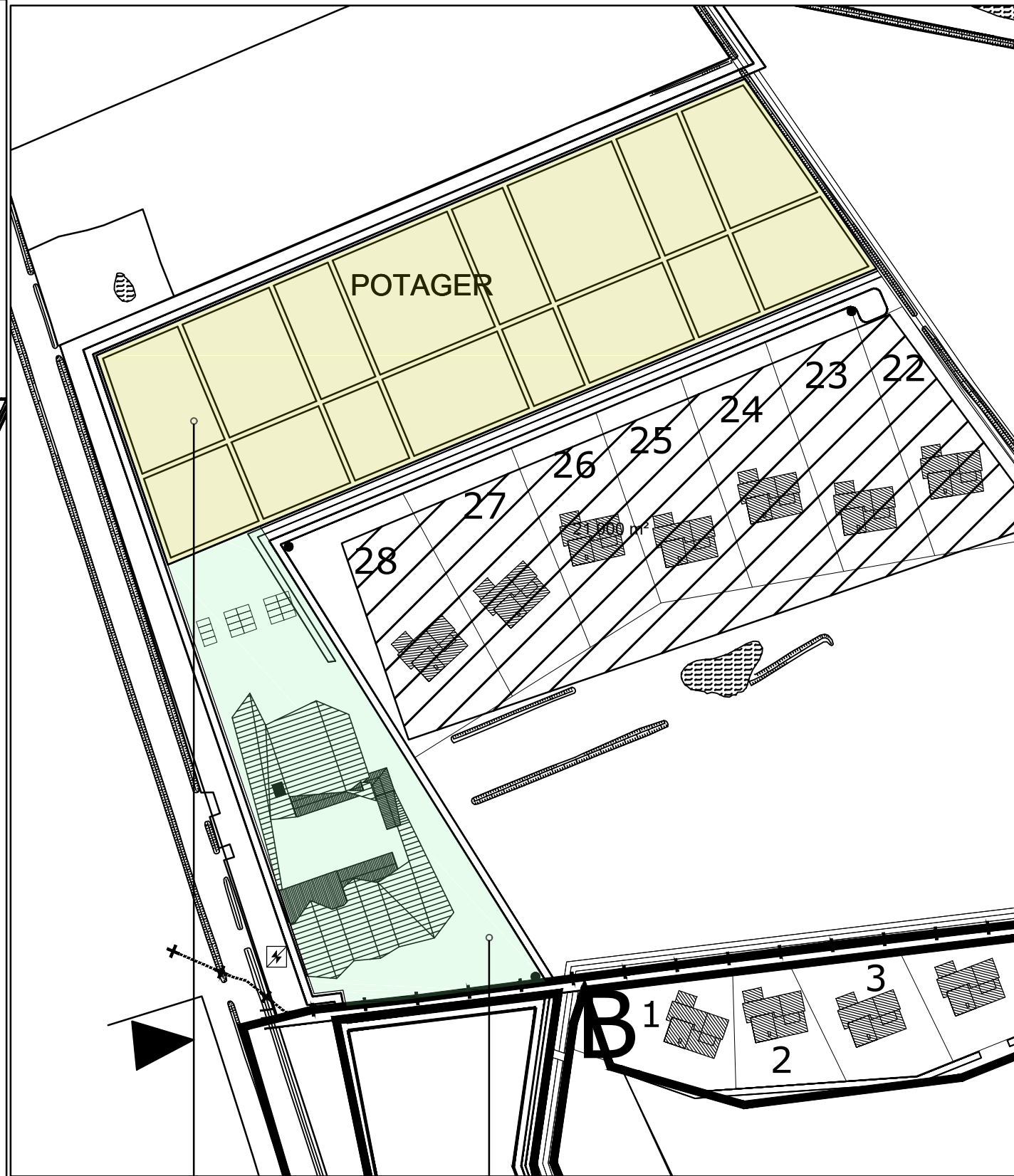


Step hors zone PA

tourne à gauche hors zone PA



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

Maîtrise d'oeuvre



WILMOTTE & ASSOCIES SA SA d'architecture

CHAMBORD NATURE-PASSION

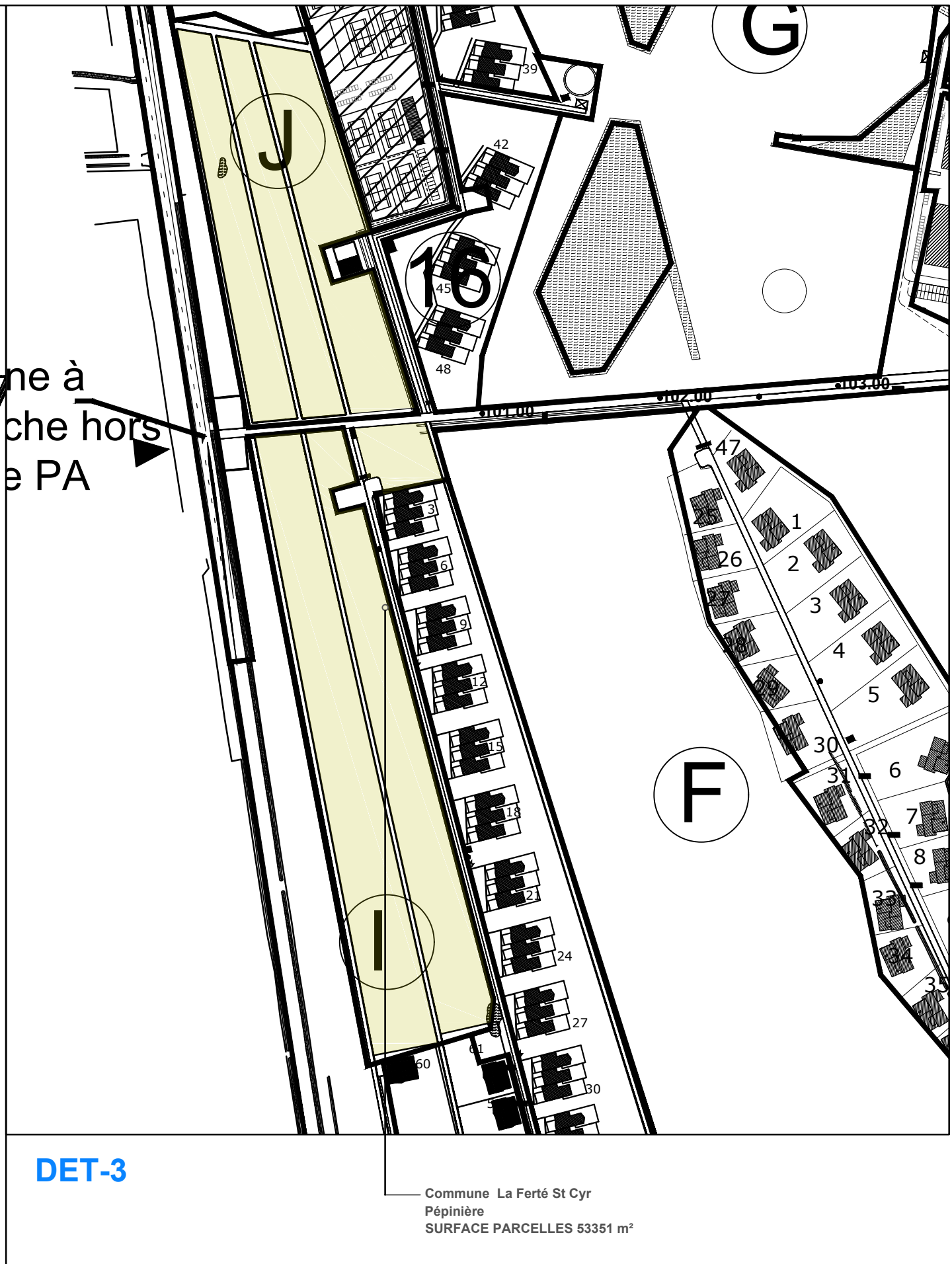
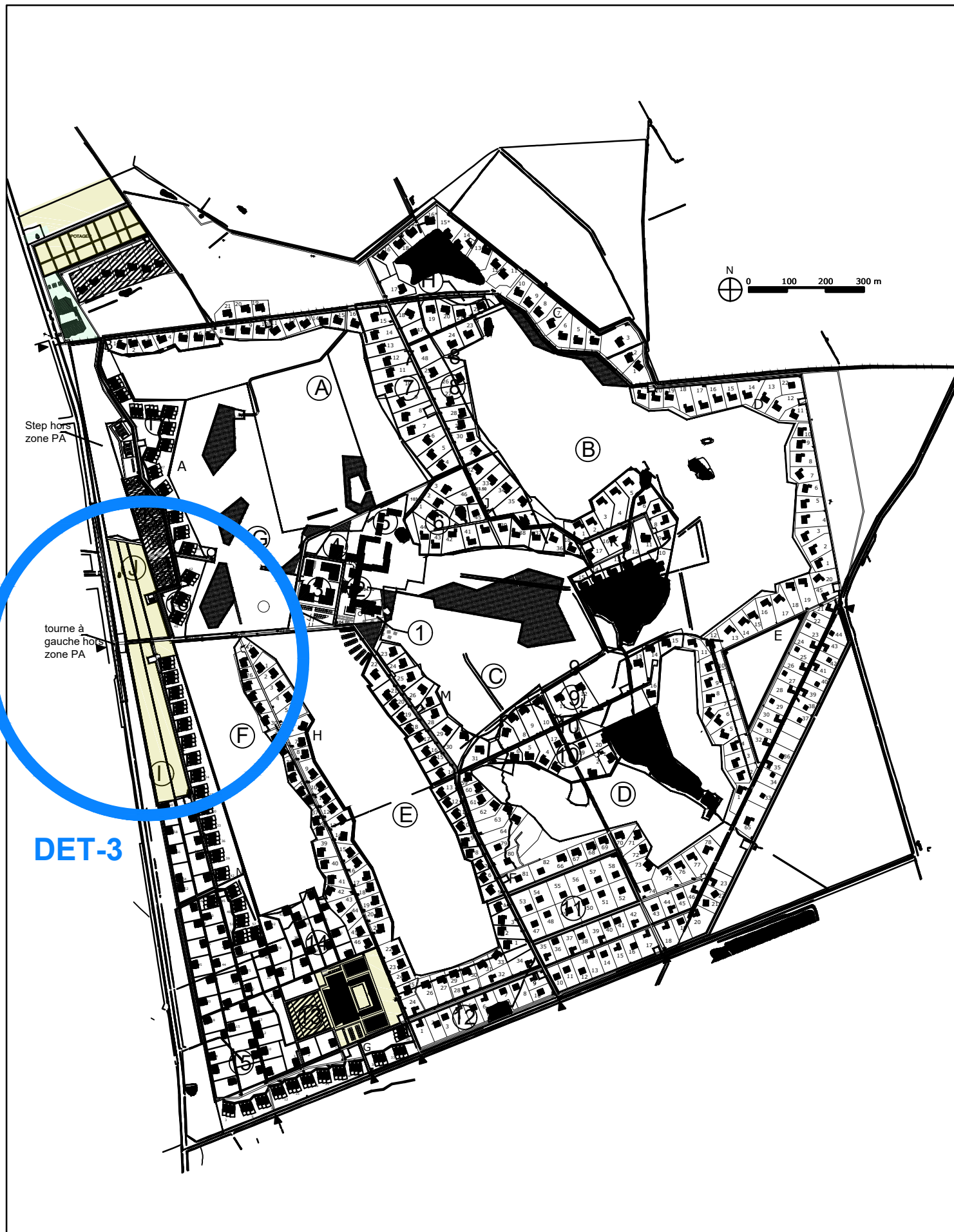
CHAMBORD COUNTRY CLUB

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

AMENAGEMENT

ZOOM COMMUNE SAINT LAURENT Ferme BIO

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

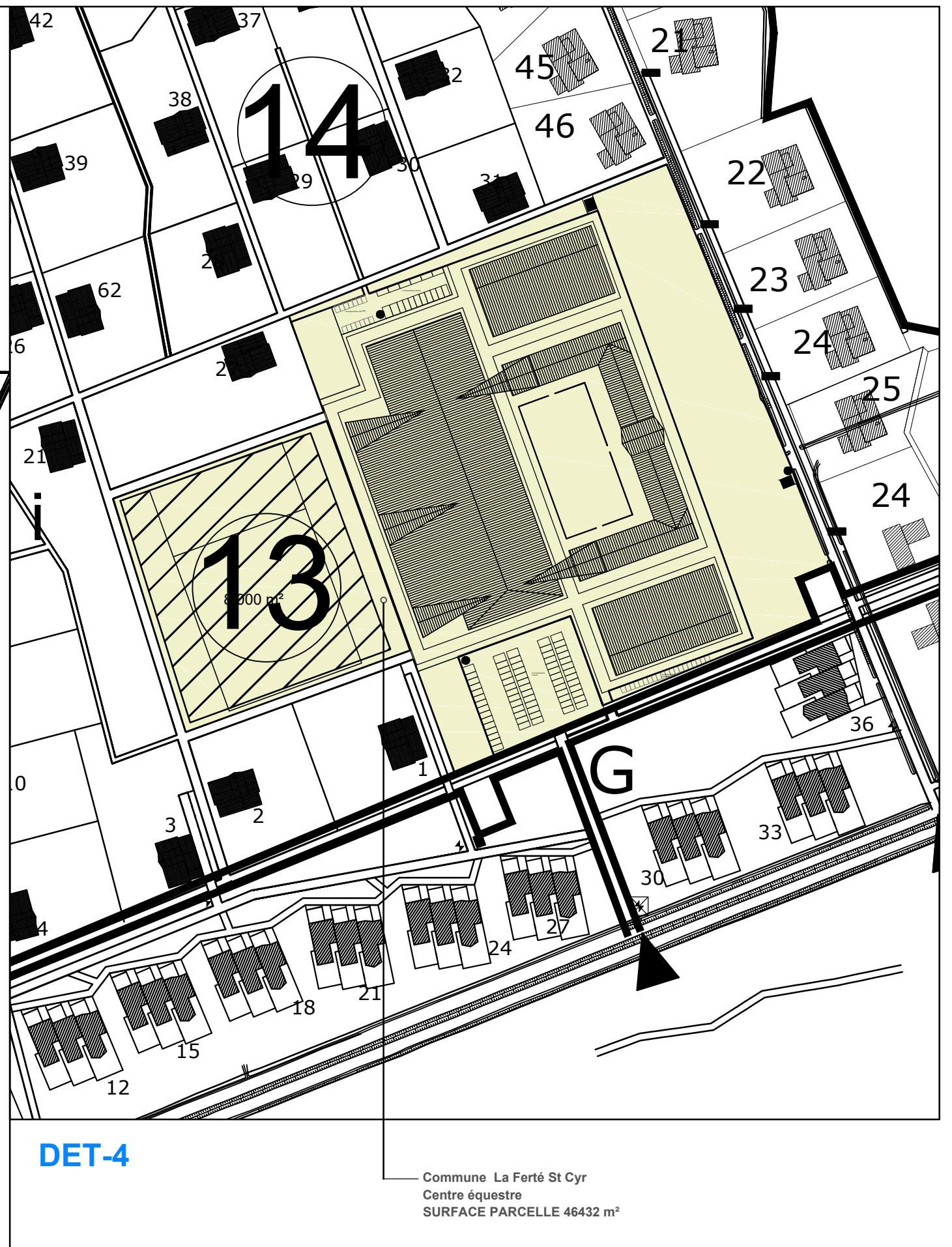
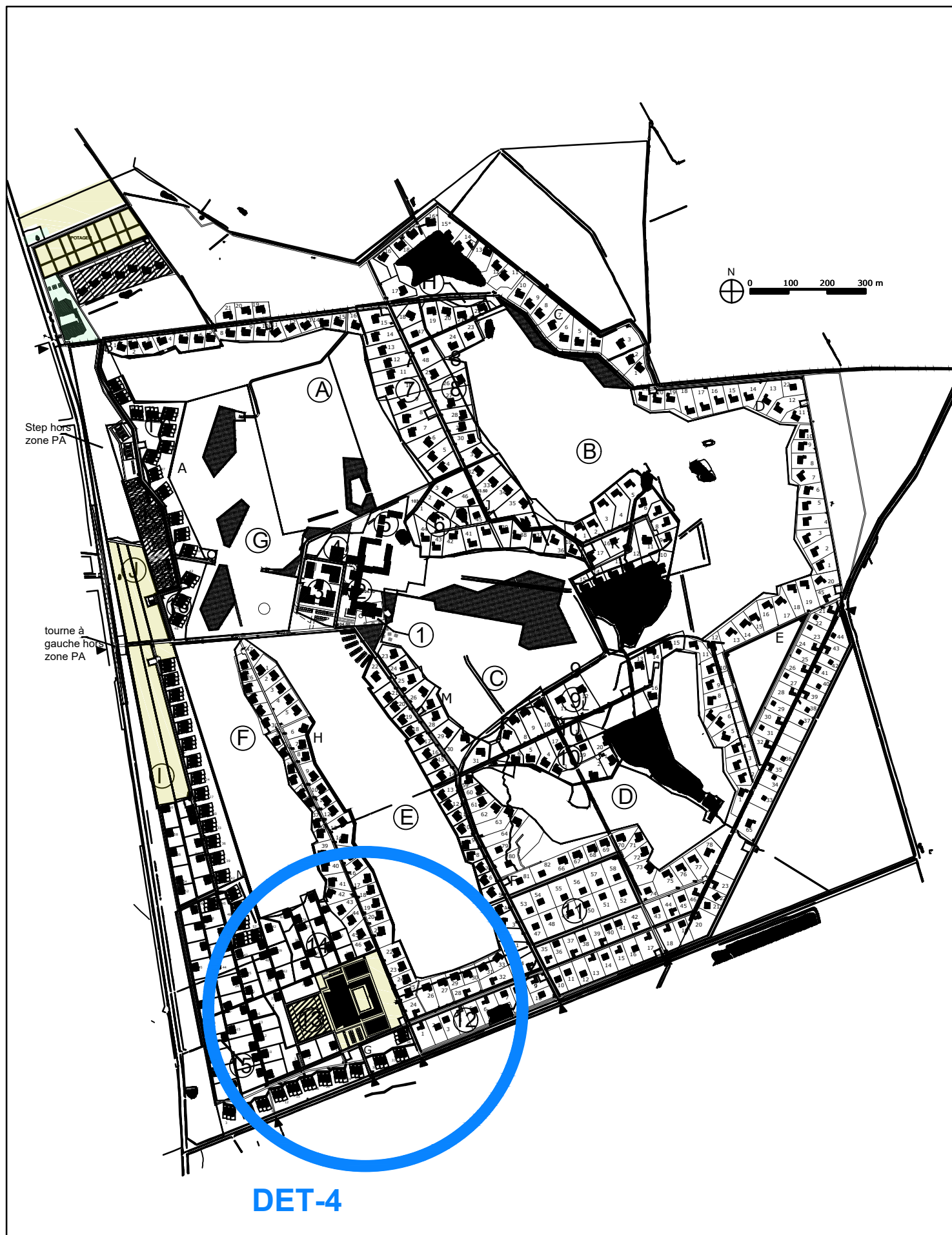


Maitrise d'oeuvre
W&A WILMOTTE & ASSOCIES SA SA d'architecture

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



<p>Maitrise d'oeuvre</p> <p>W&A WILMOTTE & ASSOCIES SA SA d'architecture</p>	<p>CHAMBORD NATURE-PASSION</p> <p>CHAMBORD COUNTRY CLUB</p> <p>LA FERTE-SAINT-CYR / SAINT-LAURENT-NOUAN Communauté de communes du Pays de Chambord Loir-et-Cher / Région Centre</p>	<p>AMENAGEMENT</p>	<p>ZOOM COMMUNE LA FERTE ST CYR Centre équestre</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="2107 1974 2478 2053">Numero AME-GEN-ZOM</td> <td data-bbox="2478 1974 2567 2053">Indice</td> <td data-bbox="2567 1974 2700 2053">Echelle</td> <td data-bbox="2700 1974 2878 2053">Date 11/05/2020</td> </tr> </table>				Numero AME-GEN-ZOM	Indice	Echelle	Date 11/05/2020
Numero AME-GEN-ZOM	Indice	Echelle	Date 11/05/2020							