

PREFECTURE DU VAR

12 JUL. 2023

Draguignan, le 3 juillet 2023

BUREAU DU COURRIER

ARRIVEE LE

12 JUL. 2023

Direction de la Coordination des Politiques
Publiques et de l'Accueil Territorial

Monsieur le Préfet

Préfecture du Var

Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial -Bureau de
l'environnement et du développement
durable - Bd du 112^{ème} Régiment d'Infanterie
CS 31209

83 070 TOULON Cedex

Service : Foncier Aménagement Territoires

Dossier suivi par : Emmanuelle LAN

Nos Réf : FJFA/EL/MA

Visa Responsable d'Equipe :

Visa Direction :

Siège Social

11 rue Pierre Clément CS 40203
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Antenne de Vidauban

70 av. du Président Wilson
83550 VIDAUBAN

Antenne de Hyères

727 av. Alfred Décugis
83400 HYÈRES

Contact

Tél. : 04 94 50 54 50

Mél : contact@var.chambagri.fr

Objet : Projet de création d'une Zone d'Aménagement Concertée Varecopole et demande de mise en œuvre d'une DUP.

Avis de la Chambre d'Agriculture du Var

Lettre R+AR

1A 206 128 57243

Monsieur le Préfet,

La Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du projet de création d'une zone d'aménagement concertée dite « Varecopole » sur la commune du Cannet des Maures ainsi que du dossier de déclaration d'utilité publique.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 15 mai 2023, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les deux mois impartis pour vous adresser notre avis en qualité de Personne Publique Associée.

Le projet Varecopole, d'une superficie de 54,6 ha, impacte des exploitations et des espaces agricoles en vigne, pâturés ou à potentiel, induisant une consommation de foncier agricole et des effets sur l'économie agricole. Ainsi, le dossier, en l'état où il nous a été transmis appelle de notre part des observations.

Avant toute chose, nous tenons à rappeler qu'au regard de la consommation foncière agricole du projet Varecopole, il est indispensable que celui-ci vise au maintien du potentiel de production agricole.

Pour ce faire, la CA83 s'appuie sur la méthode Eviter – Réduire – Compenser (ERC) appliquée à l'agriculture :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

Loi du 31/01/1924

Siret 188 300 024 00018

APE 9411Z



- « *Eviter* » : Eviter tout impact sur la zone ou espace agricole en étudiant d'autres sites potentiels d'accueil.
S'il est démontré l'impossibilité de reporter le projet hors de la zone ou espace agricole, il convient de justifier l'intérêt du projet et de réduire son impact.
- « *Réduire* » : Réduire l'impact du projet sur l'agriculture (par son dimensionnement, aménagement...) et mesurer les effets du projet sur l'agriculture (effets directs et indirects) afin de compenser les impacts.
- « *Compenser* » : Compenser les impacts du projet sur l'agriculture pour permettre :
 - o Aux exploitants impactés de poursuivre leurs activités (recherche de foncier...);
 - o Aux filières de pallier les effets du projet ;
 - o Au territoire de maintenir son dynamisme et ses perspectives agricoles.

Cette démonstration demandée par la CA83, est détaillée dans le « Guide méthodologique pour le maintien du potentiel de production agricole », issu d'un travail partenarial avec les co-signataires de la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires à vocation agricole ». Ce document est accessible sur notre site internet.

Cette approche vaut tant sur le foncier exploité que le foncier exploitable. En effet, sur ce dernier point, une parcelle agricole sous exploitée (friche) présente un potentiel agricole et doit être prise en compte dans l'analyse afin de viser au maintien du potentiel de production agricole.

Outre la consommation foncière, le projet Varecopole va générer des impacts sur deux exploitations agricoles qui possèdent des parcelles cultivées en vigne AOP et pour lesquelles les surfaces vont être réduites. Etant donné l'échec de la négociation amiable avec les propriétaires privés, des expropriations auront lieu.

Nos observations sur cet aspect sont mentionnées dans la suite du présent avis. A noter que deux parcelles cultivées en vignes, situées à l'ouest du secteur 2 (références cadastrales F1527 et F157), sont incluses dans le périmètre de la DUP cependant, elles ne font pas partie du projet de ZAC ni du projet d'aménagement. Nous demandons que ces parcelles soient sorties du périmètre de la DUP.

Par ailleurs, page 245 de l'étude d'impact, il est indiqué que le site Varecopole accueillera le Centre du Rosé et le siège de la Chambre d'Agriculture et cet équipement est également mentionné sur les cartes p 272. Ces éléments étant erronés, nous souhaitons qu'ils soient supprimés.



Impact du projet sur l'agriculture

Le projet tel que présenté, cumule les trois conditions suivantes :

- Projet soumis à étude d'impact environnementale systématique ;
- Projet ayant une emprise définitive sur un foncier affecté à l'activité agricole dans les 3 dernières années ;
- Surface agricole prélevée d'au moins 1 ha.

Par conséquent, il est nécessaire de réaliser une étude préalable agricole comme prévu par le décret du 31 Août 2016. Cette étude préalable doit être réalisée par le maître d'ouvrage et vise à éviter et réduire les effets négatifs notables du projet et, le cas échéant, proposer des mesures de compensation permettant de consolider l'économie agricole du territoire.

Cette étude est annexée à l'étude d'impact du projet, page 471. Dans un 1^{er} temps, nous souhaitons que cette étude ne constitue pas une annexe du dossier de DUP mais bien un document à part entière, permettant d'apprécier l'impact du projet sur le foncier et l'activité agricoles.

Cette étude fait état, page 484, de 28 ha de parcelles agricoles impactées par le projet dont :

- 21,9 ha en friche ;
- 6,23 ha plantés en vignes AOP Côtes de Provence.

D'une part, notre analyse porte à 29,8 ha la surface agricole impactée, dont 5,7 ha de vignes AOP et 24,1 ha de surfaces pâturées (Source RPG 2021). Nous souhaitons que ces chiffres soient mis à jour.

D'autre part, il n'est nulle part démontré quelles sont les mesures identifiées par l'aménageur pour éviter et réduire les impacts du projet sur le foncier agricole, 1^{er} préalable de la séquence Eviter, réduire et compenser, lorsque le projet consomme du foncier agricole.

Un des objectifs de l'étude préalable agricole est de déterminer les effets négatifs directs du projet. Dans le cas présent, le projet aura pour effet de supprimer 29,8 ha de foncier agricole cultivé et pâturé. Or, on note, page 494, que l'étude préalable agricole propose l'évaluation financière des impacts du projet au regard de la disparition de 6,23 ha de vignes. L'étude ne tient donc pas compte des espaces non cultivés consommés, constitués aujourd'hui de parcelles pâturées déclarées à la PAC. Ces espaces autrefois cultivées présentent un réel potentiel agricole (cf. Etude Pédologique SCP / sols profonds et irrigables possédant une bonne aptitude agronomique). Il est important de rappeler que l'abandon de l'agriculture sur ces espaces ne provient pas d'une inaptitude à la mise en culture mais du changement



de zonage au PLU (zone AU depuis 2012), et de leur rachat pour le projet Varecopole, entraînant une attente de concrétisation du projet sans valorisation agricole. Ainsi, la CA83 est en désaccord avec ce calcul et estime que la consommation de ce foncier constitue une perte de potentiel pour l'économie agricole du territoire. Dans ce cadre, nous demandons que, conformément à la méthodologie approuvée par les membres de la CDPENAF, le calcul de l'impact agricole tienne compte du potentiel agronomique de toutes les terres impactées. Pour toutes ces raisons, nous souhaitons que ce calcul soit revu.

Il est également à noter que le décret sur la compensation agricole collective demande que soient étudiés les effets cumulés des autres projets connus du territoire sur l'économie agricole du territoire. A cet effet, l'étude préalable indique qu'aucun autre projet n'a de conséquences sur l'agriculture. A notre sens, ceci est inexact. En effet, il s'avère qu'au-delà des limites communales, plusieurs projets de développement impactent le foncier agricole de façon irréversible, dans un rayon de 5 km autour de Varecopole. A notre sens, ces projets sont donc à prendre en compte dans l'analyse des effets cumulés des projets d'aménagement sur l'économie agricole du territoire élargi.

Enfin, en p 496, les mesures de compensation agricole collective sont présentées. Il est indiqué qu'il s'agira de subventionner la mise en place d'un PAT sur la Communauté de Communes Cœur du Var. Pour rappel, le décret de 2016 indique que des mesures de compensation devront être mises en place pour permettre de consolider l'économie agricole du territoire. Or à ce jour, la mise en œuvre du PAT est déjà financée par le biais de l'appel à projet du Programme National Alimentaire, pour lequel l'intercommunalité a été retenue il y a un an. Nous souhaitons donc que ces mesures soient revues et complétées pour permettre de répondre pleinement aux objectifs du décret.

Par conséquent, nous estimons que cette étude est incomplète au regard des termes du décret et nous souhaitons qu'elle soit retravaillée pour répondre pleinement aux objectifs de la Loi et à la prise en compte des enjeux agricoles de territoire.

Indemnisations des impacts agricoles

Différentes indemnités sont à prévoir pour tous les aménagements du projet impactant du foncier ou de l'activité agricole.

Pour les impacts temporaires sur le foncier exploité par des exploitants agricoles, il est demandé l'application du « Barème d'Indemnisations des Dommages aux Cultures ». Ce document, établi par les Chambres d'Agriculture des deux régions



Provence Alpes Côte d'Azur et Occitanie, définit les indemnités à prévoir. Le document d'incidence précise que le projet aura des incidences temporaires en matière :

- D'émission de poussières ;
- De ruissellement des eaux issues des zones de chantier.

Ces incidences peuvent entraîner des conséquences sur les cultures présentes en continuité du chantier. Nous souhaitons qu'elles soient prises en compte.

De plus, les phases chantier sont également à corréliser avec le calendrier cultural agricole de la même manière que cela est pris en compte pour les enjeux environnementaux.

Pour les impacts permanents sur le foncier exploité par des exploitants agricoles, en complément des éléments suscités, les évaluations financières du foncier agricole, au propriétaire et si différent, au fermier, devront prendre en compte l'ensemble des critères visant à la reconstitution du potentiel de production de l'exploitation agricole en intégrant l'ensemble des dommages générés. La Chambre d'Agriculture du Var doit y être associée. Des attentes fortes sont formulées sur ce point qui nécessite un travail de précision et de concertation. A toutes fins utiles, la Chambre d'Agriculture du Var a mis en place un protocole intitulé « Accord départemental relatif aux préjudices subis par les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles évincés » et signé par les différents syndicats agricoles du département.

Enquête parcellaire

Le maître d'ouvrage présente conjointement le dossier d'enquête parcellaire au dossier de demande de DUP. A la lecture du document, nous notons que certaines parcelles en vigne font l'objet d'un bail rural. Dans ce cadre, outre les indemnités que l'aménageur négocie avec les différents propriétaires, il est primordial d'évaluer les pertes pour les fermiers également concernés. Pour rappel, les protocoles auxquels nous faisons référence supra ont été établis pour tous les exploitants agricoles. Ainsi, une enquête auprès de tous les exploitants qu'ils soient propriétaires ou fermiers est donc obligatoire pour prendre en compte tous les impacts de ce projet Varecopole.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sous réserves** :



- De modifier le périmètre de la DUP pour intégrer seulement les parcelles de la ZAC ;
- De répondre pleinement aux objectifs du Décret du 31 août 2016 par la mise à jour de l'étude préalable agricole présente dans le dossier et la mise en œuvre concrète des actions de compensation agricole collective pour consolider et développer l'économie agricole du territoire ;
- Pour tous préjudices sur l'activité agricole, de mettre en place les indemnités à l'exploitant agricole visant à la reconstitution du potentiel de production agricole.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY
Présidente de la Chambre d'Agriculture

