



Étude Préalable Agricole – ZAC VARECOPÔLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DU VAR

Novembre 2023



SOMMAIRE

PREAMBULE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU PERIMETRE CONCERNE	5
L'AGRICULTURE COMME COMPOSANTE STRUCTURANTE DU TERRITOIRE	6
L'AGRICULTURE COMME PILIER ECONOMIQUE HISTORIQUE DU TERRITOIRE	12
ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE	22
MESURES D'EVITEMENT/REDUCTION/COMPENSATION.....	38

PREAMBULE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime prévoit la réalisation d'une étude préalable sur l'économie agricole pour les projets soumis à une étude d'impact. Ce décret précise les modalités d'application d'une nouvelle contrainte de protection des terres agricoles, créée par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014. Ce dernier induit l'obligation de produire une étude préalable pour le maître d'ouvrage d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole. Cette étude comporte notamment les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

La étude de compensation est rédigée au titre de l'article D. 112-1-18.-I du Code rural et de la pêche maritime selon lequel : « *Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :*

- *leur emprise est située en tout ou partie soit :*
 - o *sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;*
 - o *soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;[Le projet VarEcopôle entre dans ce critère]*
 - o *soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet.*

- *la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés. »*

L'étude préalable répond au contenu imposé par l'article Art. D. 112-1-19 du Code de rural et de la pêche maritime, et « *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 ;

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 bénéfiques, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;

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.

Dans le cas mentionné au II de l'article D. 112-1-18, l'étude préalable porte sur l'ensemble du projet. A cet effet, lorsque sa réalisation est fractionnée dans le temps, l'étude préalable de chacun des projets comporte une appréciation des impacts de l'ensemble des projets.

Lorsque les travaux sont réalisés par des maîtres d'ouvrage différents, ceux-ci peuvent demander au préfet de leur préciser les autres projets pour qu'ils en tiennent compte »

Selon l'article D. 112-1-20, les documents évaluant les impacts des projets sur l'environnement prescrits par le code de l'environnement tiennent lieu de l'étude préalable prévue à l'article D. 112-1-19 s'ils satisfont à ses prescriptions.

Dans le cas de présent, l'étude préalable est annexée à l'étude d'impact. Les données spécifiques de cette étude préalable sont incluses dans les chapitres correspondants concernant le contexte agricole et forestier ainsi que dans ceux concernant les incidences du projet sur l'agriculture communale.

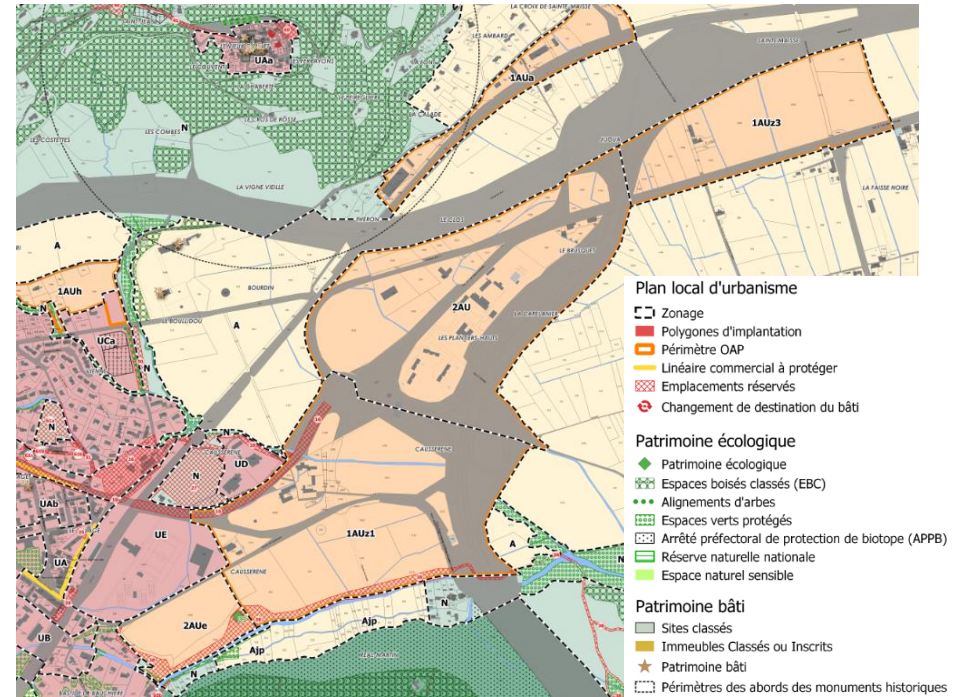
DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU PERIMETRE CONCERNE

Une description détaillée du projet et du site concerné est développée dans l'étude d'impact du projet.

Le secteur de projet étant classé comme zone à urbaniser par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, constitueront le périmètre sur lequel portera l'étude préalable de compensation agricole, l'ensemble des parcelles « affectée[s] à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ».

Les parcelles retenues pour l'étude préalable agricole sont les suivantes :

- F0149	- F1525	- F1660
- F0179	- F1546	- F1661
- F0620	- F1552	- F1662
- F0621	- F1554	- F1745
- F0841	- F1556	- F1746
- F0939	- F1557	- F1755
- F0975	- F1558	- F1756
- F1016	- F1560	- F1763
- F1024	- F1561	- F1764
- F1025	- F1563	- F1765
- F1028	- F1565	- G0230
- F1029	- F1566	- G0234
- F1043	- F1567	- G0235
- F1044	- F1568	- G0236
- F1102	- F1570	- G1200
- F1372	- F1588	- G2179
- F1462	- F1589	- G2181
- F1463	- F1590	- G2602
- F1515	- F1657	- G2603
- F1521	- F1658	
- F1523	- F1659	



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur // Source : PLU Cannet-des-Maures

L'AGRICULTURE COMME COMPOSANTE STRUCTURANTE DU TERRITOIRE

1. UN TERRITOIRE HISTORIQUEMENT AGRICOLE

- **L'agriculture élevée au rang de patrimoine communal**

Le passé agricole du Cannet-des-Maures est indéniable et a marqué le territoire communal durant de nombreux siècles. Les premières traces d'activités agricoles remontent à l'Antiquité. Entre le II^{ème} siècle avant JC et le V^{ème} siècle après JC, les vestiges retrouvés attestent de la présence d'activités viticoles sur le territoire. Les premiers châteaux et domaines liés à ces pratiques apparaissent à partir du XI^{ème} siècle et constituent aujourd'hui un patrimoine bâti remarquable. Au cours du XIII^{ème} siècle, c'est au tour des productions de figes et d'olives de faire leur apparition sur le territoire du Cannet. Le patrimoine paysager communal témoigne des différentes activités agricoles qui se sont succédées au cours du temps et qui ont modelé le territoire.

Malgré quelques épisodes critiques dans l'histoire agricole du territoire – tel que la destruction d'une part importante du vignoble communal au cours du XIX^{ème} siècle suite à une prolifération de phylloxéra – le Cannet-des-Maures se distingue par le fait que son activité agricole n'a connu que très peu de recul à travers le temps. A travers l'apparition des méthodes modernes de production (mécanisation, irrigation, bâtiments de conditionnement, etc...) et les variations contextuelles, les activités agricoles communales ont su s'adapter. De même pour la montée en croissance globale des conflits d'usage lié au foncier, qui tend généralement en faveur d'une artificialisation progressive des surfaces, et que la commune à gérer de façon à préserver son patrimoine agricole.

A l'échelle du territoire, cette situation se traduit par une urbanisation maîtrisée et par la création d'un tissu urbain dense, relativement bien défini et peu étalé.

- **L'évolution des espaces agricoles**

En s'intéressant à l'évolution du territoire du Cannet – des -Maures sur les 50 dernières années, il est possible de mettre en avant plusieurs tendances qui expliquent la structure actuelle de la commune et l'organisation de ses espaces agricoles.

Entre 1960 et 2014, le territoire est marqué par le développement de son tissu urbain : l'attractivité du territoire implique une croissance démographique avérée, qui contraint la

commune à s'adapter, en développant notamment ses infrastructures et ses équipements. Ces dernières années ont ainsi été marquées par un rythme relativement soutenu de la consommation foncière, notamment à destination d'habitat et des activités économiques.

De nombreux secteurs ont vu leurs occupations agricoles des sols disparaître progressivement au profit d'une artificialisation des milieux. La commune a notamment été grandement affectée par le passage de l'autoroute A8 et A57. Les zones à proximité de ces axes et le long de la route départementale nationale 7 (DN7) ont connu un important développement de leur tissu urbain.

Cette dynamique a inévitablement impliqué la consommation d'espaces qui étaient, à l'origine, naturels ou agricoles. Ces tendances ont mené à une profonde mutation du territoire marquée par une disparition graduelle des activités agricoles et par une extension des tissus urbains.

La commune a cependant œuvré pour un développement maîtrisé, en favorisant la création de centralités et en dessinant des limitations claires de l'urbanisation. De nouveaux espaces agricoles ont aussi vu le jour sur le territoire (Vallon de Bernadesse, la Basse Verrerie, Reillane), permettant ainsi un certain équilibre des surfaces agricoles dans le temps.



Photo aérienne du territoire communal en 2014 // Source : Géoportail



Photo aérienne du territoire communal en 1960 // Source : Géoportail



Photo aérienne du site de projet en 2014 // Source : Géoportail



Photo aérienne du site de projet en 1958 // Source : Géoportail

A l'image de la commune sur laquelle il est implanté, le site de projet a connu des mutations structurelles notables au cours des dernières décennies. A l'exception de la bâtisse agricole, localisée dans la partie Sud du site, l'intégralité du périmètre de ce dernier était, en 1960, entièrement destinée à des activités agricoles (principalement viticoles). La ripisylve du Réal Martin et les groupements boisés implantés en bordure Sud-Ouest étaient d'ores et déjà présents au milieu du XX^{ème} siècle et ont été conservés.

Le site accueille aujourd'hui les voies de l'échangeur entre les autoroutes A57 et A8, ainsi que la gendarmerie communale et une structure hôtelière. Quelques habitations individuelles ont pris place dans la partie Sud du site. Les autres secteurs ont conservé leur destination agricole, bien que certaines parcelles soient aujourd'hui en friche. Les parcelles cultivées entretenues supportent principalement des activités de type viticole.

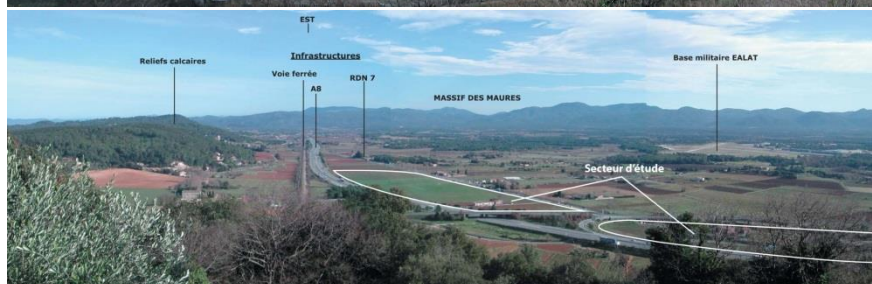
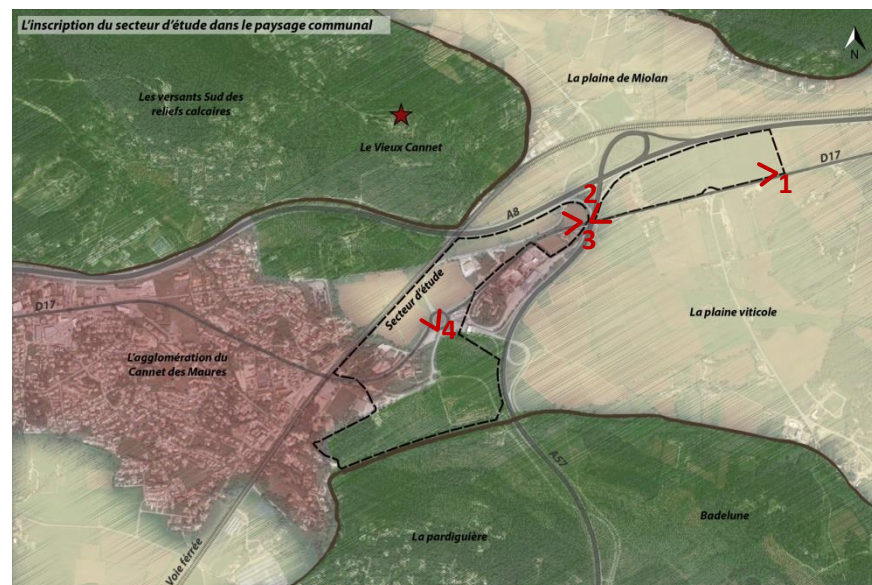
2. LE PAYSAGE AGRICOLE ACTUEL

La composante agricole est fortement représentée sur le territoire du Cagnet-des-Maures. Le patrimoine paysager communal témoigne des différentes activités agricoles qui se sont succédées au cours du temps et qui ont modelé le territoire communal. La composante agricole reste fortement représentée, constituant aujourd'hui près d'un quart de la surface communale. Les espaces agraires sont principalement représentés par des vignobles, qui couvrent les fonds de vallée et s'étendent dans la plaine. La viticulture représente ainsi la principale branche d'activité agricole sur la commune. Bien qu'occupant une surface plus restreinte, d'autres types d'activités, tels que les pratiques d'élevage ovin ou caprin sont observables sur le territoire.

Les milieux agricoles dominent nettement le paysage à l'échelle du site de projet et influence fortement l'ambiance paysagère de ce dernier. Ces espaces agricoles s'implantent dans un contexte d'interface entre les composantes naturelles et urbaines, permettant ainsi de créer une zone de transition entre les différentes entités. De manière globale, le secteur agricole tient une place particulière au sein du territoire du Cagnet-des-Maures ; aussi bien en termes d'occupation de l'espace, de poids économique, d'emplois ou encore de dynamisme local.



(1) Entrée de ville Est depuis la plaine cultivée // Source : CITADIA



Points de vue depuis le vieux Cagnet // Source : CITADIA



(2) Vue sur la partie Est du site depuis l'A57 // Source : CITADIA



(3) Vue sur la partie Ouest du site depuis l'A57 // Source : CITADIA



(4) Vue sur le Vieux-Cagnes en entrée de ville Est du Cagnes // Source : CITADIA

3. DES CONDITIONS PHYSIQUES FAVORABLES A LA CULTURE VITICOLE

Du fait de sa structure et de son organisation, le territoire du Cagnes-sur-Mer présente un microclimat et des modalités intrinsèques favorables aux productions agricoles. En effet, la topographie en plaine, bordée de collines et de reliefs boisés confèrent au territoire des conditions thermiques, pédologiques et hygrométriques favorables à la plupart des activités agricoles. La région du Cagnes-sur-Mer est soumise à un climat atypique caractérisé par :

- Des précipitations relativement faibles, concentrées sur les périodes d'intersaison (printemps et automne). Les saisons estivale et hivernale ne connaissent que de très rares précipitations ;
- Des températures moyennes à élevées tout au long de l'année, en comparaison aux données nationales ;
- Un taux d'ensoleillement exceptionnel, enregistré comme l'un des plus importants de France ;
- L'absence d'épisode de gel en période printanière.

Bien que présentant des caractéristiques favorables à l'implantation de nombreuses activités de type agricole, le territoire communal s'avère être particulièrement adapté à la viticulture. En effet, les épisodes pluvieux concordent avec périodes propices au développement des plants de vignes – période végétative, au printemps – et de régénération des sols et de ses ressources – en automne, après la phase de maturation et de récolte du raisin.

A l'inverse, les précipitations se font extrêmement rares, voire inexistantes, durant les phases de véraison et de maturation (juillet, août, septembre). De telles conditions permettent la concentration de sucres dans les grains de raisin et jouent ainsi un rôle crucial dans la détermination des futures qualités gustatives et qualitatives du produit. Les conditions thermiques communales, avec des températures relativement élevées durant les différentes phases de développement des fruits, permettent des variations de teneurs en acides (acide malique, acide tartrique, etc...) favorables au développement d'un raisin de qualité.

Le fort taux d'ensoleillement du territoire permet, pour sa part, de faciliter la synthèse de sucres par la vigne, et ainsi d'avoir la possibilité de travailler un fruit à fort potentiel aromatique. Ces conditions sont favorables au développement des vignes, notamment en période de maturation. Enfin, l'absence de gel printanier – période durant laquelle la vigne

se trouve en phase végétative – ne menace pas la récolte et l'activité globale d'une exploitation viticole.

En plus d'un microclimat favorable aux activités viticoles, le territoire du Cannet dispose de conditions pédologiques optimales, avec notamment une dominance de sols argilo-sableux et sablo-granitiques, pauvres en matières organiques et à forte capacités de drainage. Cette combinaison de facteurs naturels exceptionnels assure des conditions favorables au développement de la vigne et à une production de qualité.

4. EQUIPEMENTS, RESEAUX ET INFRASTRUCTURES

L'accès à la ressource hydrique est un facteur central pour l'implantation d'une exploitation agricole. Cette composante influe grandement sur l'implantation des espaces agricoles. La Société du Canal de Provence (SCP) est un acteur majeur de l'utilisation et de la distribution de l'eau en PACA. C'est ainsi que les activités agraires se sont développées à proximité du réseau du Canal De Provence, qui offre aux exploitants agricoles la possibilité d'établir des contrats leur assurant un accès à la ressource hydrique. Les infrastructures du SCP longent l'A8 et découpent le territoire communal d'Est en Ouest.



Réseau d'irrigation de la SCP // Source : Société du Canal de Provence

Le réseau reste cependant très peu utilisé, du fait des faibles disponibilités en ressources et des pressions limitées. Une liaison Verdon - Saint Cassien est en cours de réalisation. Elle traversera quatre communes le long de l'A8 (Cabasse, Flassans, Le Luc et Le Cannet). Les activités agricoles communales n'ont que très peu besoin de la ressource en eau qui est présente sur le territoire. De plus, la ressource en eau de surface tend à se raréfier, en

particulier en période estivale, alors qu'il s'agit de la période au cours de laquelle l'irrigation pourrait se montrer le plus nécessaire.

Le Cannet-des-Maures abrite des structures liées aux activités agricoles du territoire. On y retrouve notamment la cave coopérative de « La Guilde des Vignerons Cœur du Var », dont le vignoble s'étend sur plus 260 hectares. Née de l'union de deux caves coopératives fondées au début du XXème siècle, ce sont aujourd'hui plus de 50 vignerons qui perpétuent la tradition de la cave coopérative, et élaborent des vins de grande qualité.



Guilde des Vignerons du Cœur du Var // Source : Fédérations Coopérative 83

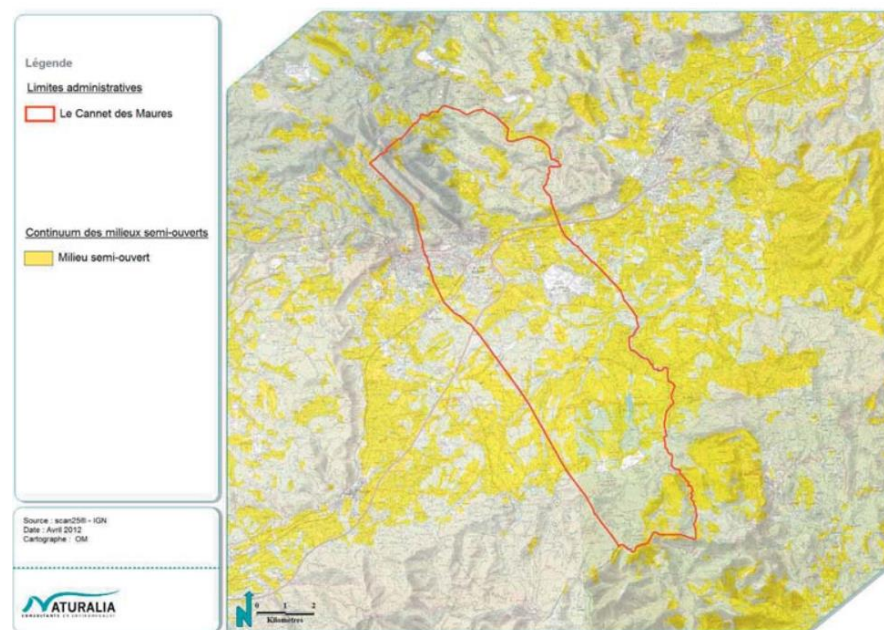
L'AGRICULTURE COMME PILIER ECONOMIQUE HISTORIQUE DU TERRITOIRE

1. ÉTAT DES LIEUX DU TERRITOIRE

• Localisation des secteurs agricoles

Les diverses caractéristiques et composantes du territoire communal ont menées à la formation de secteurs agricoles différenciés, à savoir :

- Les collines calcaires au Nord, sur lesquelles viennent s'implanter quelques vallons viticoles, au niveau des collines de la Brigue, de la plaine Miolan et du vallon du Recoux ;
- La plaine cultivée au centre du territoire offre un paysage rural, ouvert et relativement varié du fait de diverses occupations du sol : viticulture entrecoupée de boisements de pins parasols, patrimoine bâti traditionnel. Parmi les nombreux domaines agricoles anciens existants les domaines de Sainte Mâisse et de Coblert sont les plus remarquables ;
- La plaine des Maures, dans laquelle la vallée du Riautort rejoint l'Aille plus au Sud. Le vallon serré serpente dans la plaine des Maures, puis s'élargit vers l'aval en une cuvette cultivée de vignobles et de vergers. Le domaine de la Haute Verrerie est l'un des plus remarquables du secteur ;
- Le massif siliceux des Maures, nettement dominé par les composantes naturelles.



Diversité et localisation des espaces agricoles communaux // Source : Naturalia

2. UN TERRITOIRE QUI A SU S'ADAPTER AU CONTEXTE GLOBAL

• A l'échelle communale et intercommunale

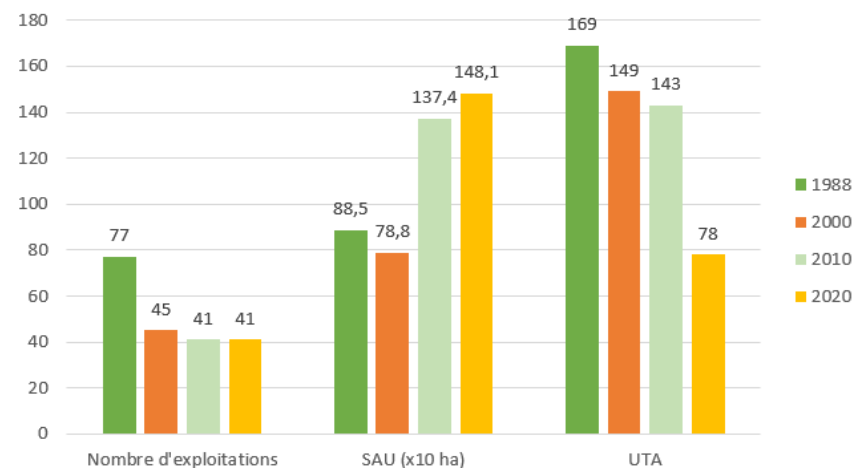
La commune a toujours constitué un bassin de production à l'échelle locale, dans lequel l'agriculture s'impose comme un véritable pilier du territoire. Les politiques d'aménagement et de développement de ces dernières décennies, ainsi que le contexte agricole global ont cependant engendré l'émergence de nouvelles difficultés altérant le caractère prospère de l'activité agricole.

Cette situation se ressent dans l'évolution des statistiques agraires relatives au territoire communal : en 1988, le Cannet-des-Maures n'abritait pas moins de 169 exploitations agricoles contre 41 structures recensées en 2020. La Surface Agricole Utile (SAU) communale suit une tout autre tendance, en passant de 885 hectares de terrains cultivées – soit près de 12% de la surface communale – en 1988, contre 1 481 hectares – soit 20% du territoire communal – au recensement agricole de 2020, marquant ainsi une hausse de 88% des surfaces agricoles en 32 ans.

Ces données restent toutefois à nuancer. En effet, entre les recensements de 2000 et 2010, 463 hectares de terrains agricoles sont inscrits comme étant destinés à des activités de type élevage ovins, caprins et autres herbivores. Or ces espaces, bien que non déclarés, existaient déjà lors du recensement 2000, justifiant ainsi la forte variation de SAU sur cette période. Pour garder une certaine cohérence dans le raisonnement, il convient ainsi de ne pas considérer cette surface : la SAU communale atteindrait ainsi 1 018 hectares et enregistrerait tout même une augmentation significative de la SAU par rapport au recensement 2000. Le territoire communal enregistre ainsi une SAU relativement stable dans le temps. Les tendances observées à plus large échelle affichent également une augmentation des surfaces agricoles (+11 % entre 2000 et 2020).

Malgré une certaine stabilité des surfaces agricoles communales, le nombre d'exploitations a connu une diminution progressive, avec la disparition de 36 d'entre elles entre 1988 et 2020. Ces données s'expliquent par l'expansion et l'agrandissement des exploitations communales, et notamment des domaines viticoles. Ces derniers sont plus vastes, c'est ainsi que la SAU moyenne par exploitation est passée de 11,5 ha en 1988, à 36,1 ha en 2020. Vient s'ajouter à cela le développement et la diversification de la filière viticole sur la commune. Que ce soit aussi bien au stade de l'entretien des plantations que de la récolte

ou encore de la transformation, la filière viticole nécessite une main d'œuvre conséquente. Cette tendance justifie l'évolution croissante des UTA, qui ont augmentées entre 1988 et 2020, passant respectivement de 169 à 78 UTA en 32 ans.



		1988	2000	2010	2020	VARIATION 2000-2020
CONTEXTE AGRICOLE COMMUNAL	Nombre d'exploitations	77	45	41	41	-9%
	SAU (x10ha)	88,5	78,8	137,4	148,1	+88%
	UTA	169	149	143	78	-48%

Figure 1 : Contexte agricole communal // Source : Données AGRESTE

		1988	2000	2010	2020	VARIATION 2000-2020
CONTEXTE CŒUR DU VAR	Nombre d'exploitations	1 103	750	533	511	-32%
	SAU (x10ha)	797,3	684,0	585,5	609	-11%
	UTA	1 154	890	652	616	-31%

Figure 2 : Contexte agricole de la CC Cœur du Var // Source : Données AGRESTE

A titre de comparaison, le bassin de production – assimilé ici au périmètre de la Communauté de Communes Cœur du Var, constitué des communes de Besse-sur-Issole,

Cabasse, le Cannet-des-Maures, Carnoules, Flassans-sur-Issole, Gonfaron, le Luc, les Mayons, Pignans, Puget-Ville, et le Thoronet – suit des tendances différentes et enregistre une diminution du nombre de ses structures agricoles, de surfaces agricoles utiles et des emplois agricoles. Ainsi, l'ensemble du territoire Cœur du Var enregistre une diminution de 11% de sa SAU entre 2000 et 2020, la commune du Cannet-des-Maures a observé une augmentation de 88% sur cette même période. De même pour l'employabilité du secteur, qui révèle une baisse des UTA, estimées à 890 en 2000 et à 616 en 2020 (soit une baisse de 31%) pour le Communauté de Communes, contre respectivement 149 UTA et 78 UTA (soit une baisse de 48%) pour la commune du Cannet-des-Maures.

Ainsi, au cours des dernières décennies, l'agriculture communale a acquis une place de plus en plus prépondérante au sein de son bassin de production. Alors que l'ensemble des exploitations implantées sur le territoire du Cannet-des-Maures constituait 7% des structures agricoles de la Communauté de Communes en 2010, occupent une part de près de 7,4% en 2020. De même pour la part de SAU, qui est passée de 19% en 2010 à 24,3% en 2020. Les UTA suivent des tendances inverses : alors qu'en 2010 la commune concentrait 21,9% des emplois agricoles au sein du Cœur du VAR, la commune abrite 12,7% des postes en 2020.

A l'échelle de la Communauté de Communes, l'agriculture est soumise à une forte pression foncière, qui fragilise sa pérennité depuis plusieurs années. Cette sensibilité se fait principalement ressentir sur les espaces en continuité directe avec l'urbanisation. La maîtrise du foncier demeure donc un enjeu de plus en plus prégnant face à l'urbanisation et le développement des activités. Outre la perte d'espaces agraires au profit de l'urbanisation, le déclin agricole peut s'expliquer par la concurrence accrue dans certaines filières, notamment due au développement de ces types d'activités dans des pays à faibles coûts de main-d'œuvre ou bénéficiant d'un climat naturel plus favorable. Cela se répercute sur le territoire par la diminution de certaines productions.

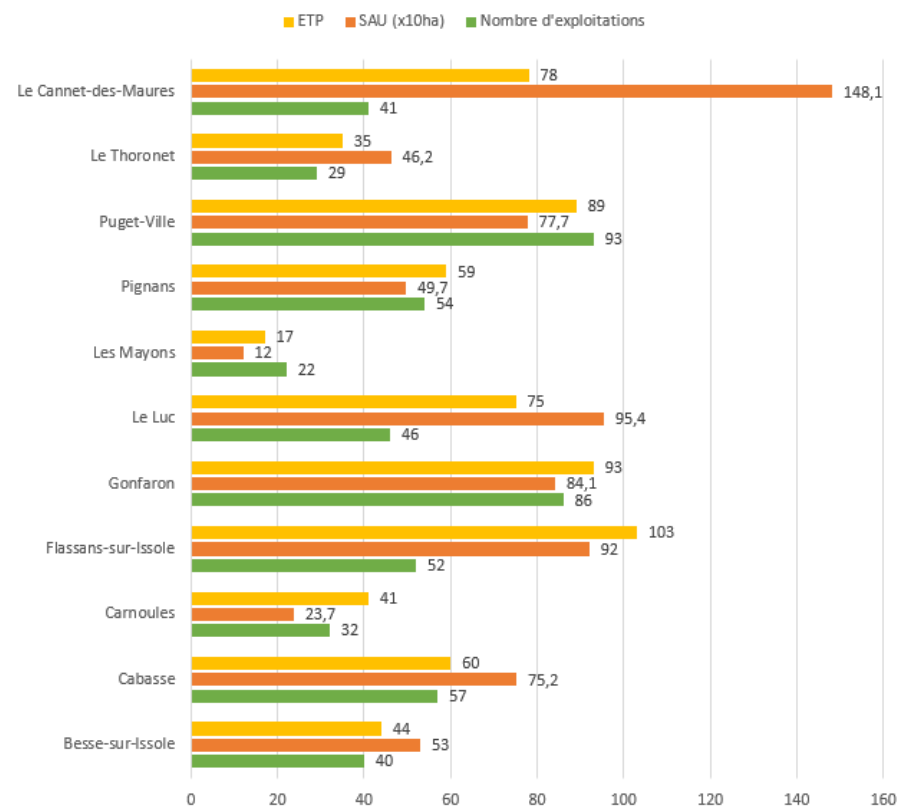


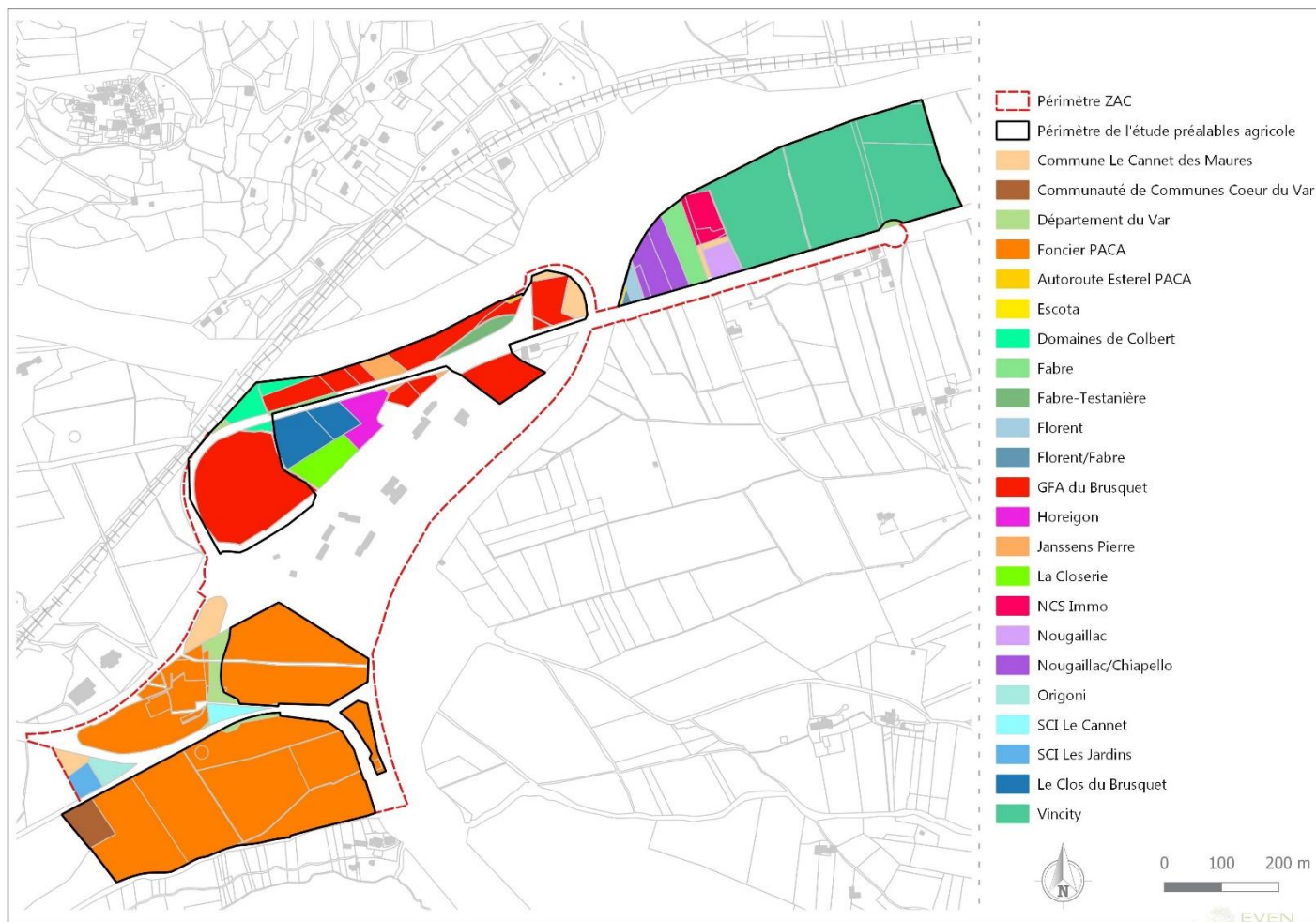
Figure 3 : Contexte agricole des communes CC Cœur du Var en 2010 // Source : AGRESTE

	NBR D'EXPLOITATIONS			SAU (x10HA)			UTA		
	2000	2010	2020	2000	2010	2020	2000	2010	2020
Le Cannet-des-Maures	45	41	41	78,8	137,4	148,1	169	149	156
C.C. Cœur du Var	684	723	757	797,3	684	722,9	1 154	890	817
% communal dans la C.C.	6%	7,1%	7,4%	11,5%	23,5%	24,3%	16,7%	21,9%	12,7%

Figure 4 : L'agriculture du Cannet-des-Maures dans la CC Cœur du Var // Source : AGRESTE

- **A l'échelle du site de projet**

Le périmètre d'étude agricole comprend 28,8 hectares de terrains, dont 6,26 ha présentant une activité viticole encore effective. L'ensemble des parcelles du périmètre d'étude sont partagées entre 18 propriétaires fonciers.



Propriétaire n°1 <i>Domaine de Colbert</i>	- F1521 - F0179	- F0975	
Propriétaire n°2 <i>Groupement foncier agricole du Brusquet</i>	- F0939 - F1102 - F1525	- F1546 - F1552 - F1554	- F1556 - F1588 - F1589
Propriétaire n°3 <i>Département du Var</i>	- F1523 - F1560 - F1563 - F1565	- F1566 - F1568 - F1657	- F1659 - F1661 - G2603
Propriétaire n°4 <i>FABRE/TESTANIERE</i>	- F1558		
Propriétaire n°5 <i>ESCOTA</i>	- F1462		
Propriétaire n°6 <i>Georges FABRE</i>	- F1028	- F1557	
Propriétaire n°7 <i>Le Cannet-des-Maures</i>	- F1745 - F1746	- F1756 - F1764	
Propriétaire n°8 <i>VINICITY</i>	- F1029 - F1043	- F1044 - F1658	- F1660 - F1662
Propriétaire n°9 <i>NCS Immo</i>	- F0620 - F0621	- F1755 - F1765	
Propriétaire n°10 <i>Jean Emile FABRE</i>	- F1028	- F1557	
Propriétaire n°11 <i>Colette FLORENT</i>	- F1016		
Propriétaire n°12 <i>Pierre JANSSENS</i>	- F1515		
Propriétaire n°13 <i>NOUGAILLAC/CHIAPELLO</i>	- F0841	- F1024	- F1025
Propriétaire n°14 <i>NOUGAILLAC</i>	- F1763		
Propriétaire n°15 <i>FLORENT/FABRE</i>	- F1463		
Propriétaire n°16 <i>Foncier PACA</i>	- F0149 - F1372 - F1561	- F1570 - G0230 - G0234	- G0236 - G2179 - G2181

	- F1567	- G0235	- G2602
Propriétaire n°17 <i>Autoroute Esterel PACA</i>	- F1590		
Propriétaire n°18 <i>Communauté de Communes Cœur du Var</i>	- G1200		

3. UNE PRODUCTION SPECIALISEE ET FORTEMENT VALORISEE

- **Un territoire viticole**

Les activités viticoles dominent l'ensemble du territoire communal. Les recensements AGRESTE (de 1988 à 2010, les données de 2020 n'étant pas encore accessibles) s'accordent sur le fait que les activités viticoles occupent la quasi-totalité de la SAU communale. L'élevage et les pratiques de polyculture se partagent le reste de la surface agricole communale.

	1988	2000	2010	
ORIENTATIONS TECHNICO- ECONOMIQUES	<i>Grandes cultures</i>	-	-	-
	<i>Maraîchage et horticulture</i>	-	-	-
	<i>Viticulture</i>	815	676	881
	<i>Cultures fruitières et cultures permanentes</i>	-	-	-
	<i>Ovins, caprins, autres herbivores</i>	23	-	463
	<i>Polyculture, polyélevage, autres</i>	7	-	12

Figure 5 : Orientations technico-économiques communales // Source : AGRESTE

A noter l'important regain de ces pratiques lors du recensement 2010. Cette forte variation s'explique par la modification des pratiques et des critères de recensement qui ont, en 2010, inclus certaines parcelles (prairies naturelles, pâturages, etc...) qui existaient auparavant mais qui n'étaient pas prises en compte par l'AGRESTE.

Dans le périmètre du site de projet les vignes viennent s'implanter sur l'ensemble des parcelles agricoles situées au Nord de la route nationale départementale 7 et à l'Ouest de l'A57. Les autres espaces agricoles recensés sur le site sont des terrains sur lesquels aucune activité de type agricole n'a été entreprise dans ces dernières années. Ces parcelles « abandonnées » sont alors identifiées comme étant des friches agricoles.

- **Des productions à forte valeur ajoutée**

Les productions et les savoirs faire agricole du territoire du Cagnet-des-Maures sont souvent reconnus par des signes d'identification de l'origine et de la qualité des produits. Divers IGP, AOC et AOP sont identifiables sur le territoire.



Figure 6 : Signes reconnus par l'Etat // Source : INAO

L'IGP est un signe officiel européen d'origine et de qualité. Elle est attribuée à un produit alimentaire spécifique portant un nom géographique et lié à son origine géographique (hormis les vins et spiritueux). Cette indication certifie l'origine du produit. Le territoire communal est concerné par cinq IGP :

- IGP « Agneau de Sisteron » : agneau jeune de 70 à 150 jours, élevé avec sa mère au minimum 60 jours et en bergerie ;
- IGP « Maures », réservée aux vins tranquilles et mousseux de qualité, rouges, rosés, blancs ;
- IGP « Méditerranée », réservée aux vins tranquilles et mousseux de qualité, rouges, rosés, blancs ;
- IGP « Miel de Provence » : miel mono floral ou poly floral ;
- IGP « Var » réservée aux vins tranquilles et mousseux de qualité, rouges, rosés, blancs.

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) est un label officiel national, qui garantit l'origine des produits alimentaires traditionnels. Les AOC sont reconnues faisant parties des Appellations d'Origine Protégée (AOP) européennes. Le territoire est concerné par deux AOC/AOP :

- AOC/AOP « Côtes de Provence », réservée aux vins tranquilles de qualité, rouges, rosés, blancs ;

- AOC/AOP « Huile d'olive de Provence » : huile douce, à intensité olfactive discrète mais de bonne finesse, avec des arômes de pomme mûre et des fruits secs (noisette, amande).

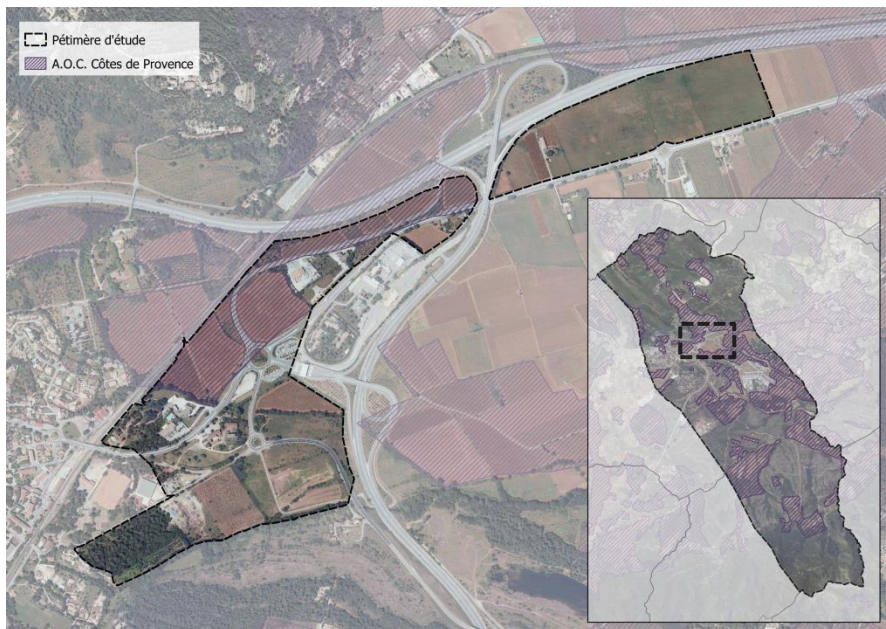


Figure 7 : Périmètre AOC/AOP « Côtes de Provence » sur le site de projet // Source : INAO

Lors du recensement AGRESTE 2010, près de la moitié des exploitations communales (20 sur 41) proposent au moins un produit sous signe de qualité (AOC, AOP, IGP), majoritairement de nature viticole. Au sein du périmètre d'étude, seules les parcelles agricoles situées au Nord de la route nationale départementale 7 et à l'Ouest de l'A57 sont comprises dans le périmètre AOC/AOP « Côtes de Provence », soit l'équivalent de 9,75 ha. L'ensemble des autres AOC/AOP et IGP concernent l'intégralité du territoire du Cannet-des-Maures.

- **La diversification de l'activité : opportunité peu privilégiée par les exploitations communales**

Pour l'analyse suivante, les données 2020 ne sont pas encore disponibles pour ces thématiques.

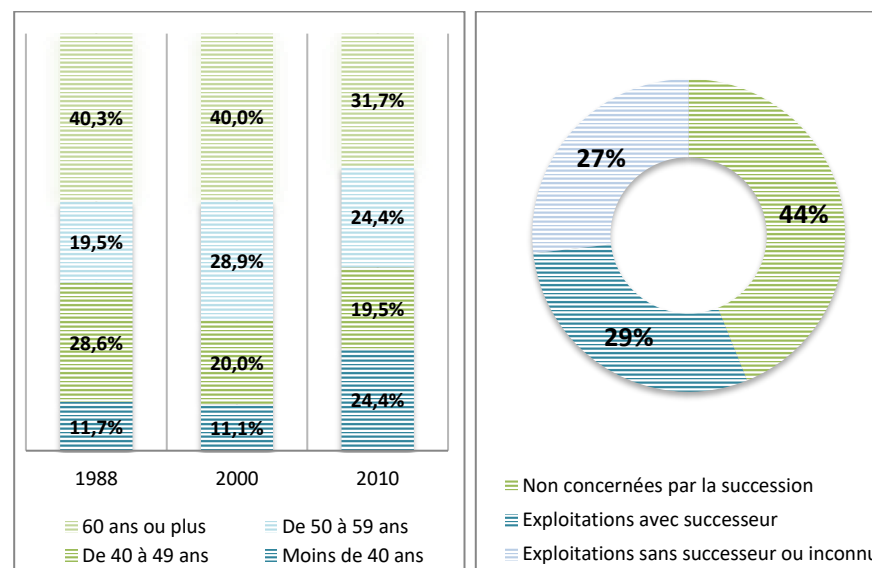
D'une manière globale, la diversification des exploitations agricoles (transformation et vente de produits agricoles, agrotourisme, travaux à façon, diversification des productions, etc...) participe au dynamisme économique des territoires ruraux et constitue un véritable complément de revenu. En 2010, seules 3 des 41 exploitations (≈7%) implantées sur la commune ont été recensées par l'AGRESTE comme étant engagées dans une démarche de diversification. Cette donnée vient appuyer la tendance à la spécialisation des activités observée au sein des exploitations communales.

A défaut d'avoir d'opter pour des stratégies de diversification de production et d'activité, certaines exploitations ont préféré développer des modes de vente directe et des commercialisations en circuit courts. Ce choix privilégie les relations producteur-consommateur et favorise la diversification des débouchés de vente. En plus de représenter un véritable avantage économique pour les exploitations agricoles, cette démarche favorise une dynamique globale bénéfique pour l'ensemble du territoire. Que ce soit aussi bien sur le plan économique, social, culturel ou environnemental, la commercialisation en circuit court se présente comme un atout avéré pour le développement – durable – du territoire communal et se doit d'être encouragée.

4. UNE FILIERE AGRICOLE PERENNE

Pour l'analyse suivante, les données 2020 ne sont pas encore disponibles pour ces thématiques.

Contrairement aux tendances observées sur le reste du territoire français, le Cagnet-des-Maures ne connaît pas d'augmentation significative de l'âge moyen de la population agricole. Cette situation assure ainsi la pérennité dans le temps et dans l'espace, de l'ensemble du secteur agricole local. En matière de reprise d'activité, la commune suit cependant les tendances régionales et reste menacée par un faible taux de succession des exploitations.



		1988	2000	2010
SUCCESSION DE L'ACTIVITE	Non concernées par la succession	31	14	18
	Exploitations avec successeur	13	15	12
	Exploitations sans successeur ou inconnu	33	16	11

Figure 8 : Répartition en classe de l'âge des chefs d'exploitation et problématique de succession // Source : Données AGRESTE

À l'échelle communale, la répartition des structures agricoles en fonction de l'âge des chefs d'exploitation est relativement stable et ne connaît pas de bouleversement majeur entre 1988 et 2010. La répartition entre les différentes classes tend à s'équilibrer progressivement. Ce sont les classes extrêmes (« 60 ans et plus » et « Moins de 40 ans ») qui connaissent les plus importantes variations. En effet, la part des moins de 40 ans parmi les chefs d'exploitations et coexploitants en 1988 est mesurée à 11,7%, alors qu'elle était estimée à 24,4% en 2010. Celle des 60 ans et plus passe de 40,3% à 31,7% sur la même période. Ces données appuient l'équilibre de la rotation et du renouvellement des chefs d'exploitation sur le territoire du Cannet-des-Maures.

Parmi les 41 exploitations identifiées par le recensement agricole de 2010, 18 d'entre elles (soit près de la moitié de l'ensemble des structures) ne sont pas concernées par la problématique de succession d'activité ; il s'agit des structures agricoles dont le chef d'exploitations à moins de 50 ans. Sur les 23 exploitations considérées comme « concernées par la succession », la moitié sont sans successeur connu. L'absence de reprise connue menace l'activité agricole communale. A noter cependant que cette information est à relativiser, notamment du fait de la forte valeur ajoutée des exploitations communales, qui renforcent leur attractivité en termes de reprise. En effet la part des exploitations concernées par la succession et avec un successeur inconnu sur le territoire du Cannet-des-Maures reste relativement faible par rapport aux observations faites à plus large échelles (communes voisines, département, région).

5. SYNTHÈSE ET ENJEUX RELATIFS AUX ESPACES AGRICOLES

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Une certaine stabilité du secteur agricole à travers le temps, avec notamment l'augmentation de la SAU et des UTA • Contexte physique du territoire – topographie, climat et hydrographie – favorable au d'activités agricoles • Réputation et qualité intrinsèque du territoire pour la production agricole. Productions à forte valeur ajoutée. • Présences de périmètres de nombreux signes et sigles de qualité • Important réseau viaire, facilitant la desserte de l'ensemble du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Contexte de forte pression, pouvant inciter à la spéculation/rétention foncière. • Emergence de nombreuses parcelles en friche • Problématique de passation et de reprise d'exploitation, bien que moins probante que sur les territoires alentours • Instabilité des marchés, accompagnés d'une potentielle perte de compétitivité face aux marchés étrangers • Peu de pratiques de diversification observées sur la commune
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> • Reconnaître l'agriculture comme levier de développement économique et pilier de l'aménagement territorial • Favoriser une cohésion territoriale pour optimiser l'émergence de nouveaux projets agricoles et la pérennité des activités en cours 	

ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU 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. Effet sur les coopératives et exploitations (perte de production, morcellement de l'exploitation, etc...), problématiques générées (déplacements agricoles, création de délaissés agricoles, morcellement du foncier agricole, etc...)

La consommation de terrains au caractère agricole par l'extension des tissus urbains ou l'aménagement de nouvelles infrastructures implique :




- La diminution des productions agricoles, impactant ainsi l'intégralité des entreprises et structures de la filière concernée, aussi bien en amont qu'en aval, et ce, sur tout le territoire ;
- La réduction du nombre d'emplois au sein du secteur ;
- La déstabilisation du contexte locale et des exploitations par la réduction de la part et du poids du secteur agricole sur le territoire.

À partir de du diagnostic agricole et de la présentation du projet, la phase d'étude des effets positifs et négatifs consiste à déterminer les diverses incidences du projet VarEcopôle sur l'agriculture. Le terme d'incidences peut se décliner en deux catégories :

- *Les incidences directes et indirectes :*
 - Une incidence directe se traduit par l'effet immédiat du projet sur l'agriculture ;
 - Une incidence indirecte découle d'une relation de cause à effet ayant pour origine une incidence indirecte. L'effet indirect peut concerner une spatialité autre ou venir impacter le périmètre d'étude dans une temporalité différente.
- *Les incidences permanentes et temporaires :*
 - Une incidence permanente induit un effet collatéral du projet qui persiste dans le temps, il peut être dû à la construction elle-même du projet ou à son exploitation ;
 - Une incidence temporaire implique un effet limité dans le temps. Le temps du chantier est l'une des causes de ces incidences temporaires,


lorsqu'il s'arrête, l'effet disparaît immédiatement ou dans un laps de temps plus ou moins long.

Trois différents types d'incidences seront à différencier dans la suite du rapport :

- Les incidences positives 
- Les incidences négatives 
- Les incidences nulles 

Dans le cas où les incidences seraient négatives, des mesures prises pour éviter ou réduire les impacts du projet seront présentées en lien avec les effets observés.

1. LES EFFETS SUR LE FONCIER AGRICOLE ET LA CONSOMMATION DE SURFACES AGRICOLES


 La réalisation du projet implique l'artificialisation et la consommation d'espaces agricoles. Il va donc nécessairement engendrer un recul des surfaces agricoles communales et une consommation nette d'espace.

Le foncier pouvant être considéré comme une ressource finie et l'urbanisation comme un processus irréversible, les espaces artificialisés et le potentiel agricole qui leur est associé sont évalués comme définitivement perdus. Dans le cadre du projet VarEcopôle, ce sont 24,4 hectares de milieux considérés comme aptes à accueillir une activité agricole qui sont amenés à être urbanisés. Cette urbanisation se répartit de la manière suivante :

Secteurs	Surface totale	Surface avec un potentiel agricole	Surface imperméabilisée
1	16,2 ha	9,48 ha	11,8 ha
2	10,9 ha	5,97 ha	3,7 ha
3	9,9 ha	8,96 ha	8,1 ha
TOTAL	37 ha	24,41 ha	24,2 ha

A noter, que le projet prévoit un coefficient de **30%** des unités foncières à aménager en espaces verts.


Les études techniques et les choix politiques menés lors de la réalisation du SCoT ont justifié la pertinence de la localisation en se basant sur la disponibilité et la localisation stratégique du foncier à l'échelle du territoire ainsi que sur l'ensemble des problématiques et enjeux environnementaux en présence. Le choix de la situation du projet a pour objectif de limiter la perte de potentiel agricole, en préférant consommer des terrains « moins aptes » à soutenir une activité agricole : difficultés d'accès, proximité des habitations, faible potentiel agronomique, etc...

 Le choix des terrains et de la localisation du projet a été fait en s'assurant de ne pas avoir d'impact – ou du moins, un impact moindre – sur la structure foncière agricole. En effet, de nombreux projets urbains ont pour effet de découper, morceler et diviser l'espace agricole, sans pour autant prendre en compte la viabilité de son exploitation par la suite. Les milieux agricoles se désagrègent alors face à une pression urbaine croissante et perdent progressivement de leur potentiel. Dès lors les terrains localisés à proximité des pôles urbains suscitent un tout autre intérêt et attirent les investisseurs qui misent sur la potentielle valeur de conversion de ces espaces. Cette dynamique ne fait qu'accroître le phénomène de spéculation foncière et, indirectement, celui de consommation de l'espace.

Dans le cadre du SCoT, ce dernier cible le projet VarEcopôle à différentes reprises et le présente comme le projet économique phare du territoire qui, par sa desserte exceptionnelle et sa situation stratégique autour de l'échangeur autoroutier au Cannet des Maures, En effet e SCoT souhaite la création d'un espace d'activités, vitrine et locomotive du territoire, présentera un rayonnement départemental voire régional. L'espace de développement VarEcopôle est enserré dans un réseau d'infrastructures de transports qui fragmente fortement l'espace et qui présente à ce jour des connections écologiques globalement restreinte, fragilisés et dans un état de conservation jugé dégradé. Le périmètre VarEcopôle a été défini de façon à privilégier l'artificialisation de terrains enclavés, déconnectés de toute fonctionnalité agricole spatiale. La cohérence et la forme de l'ensemble foncier ont été réfléchies de façon à ne pas engendrer de morcellement de l'espace agricole. Son artificialisation n'aura ainsi d'impacts que sur les terrains eux-mêmes, et ne « condamnera » pas d'autres espaces agricoles.

- Mesures prises pour éviter ou atténuer les effets négatifs :**
- Le projet assurera une forte densité des infrastructures et du bâti afin de limiter l'espace nécessaire à l'accueil des structures et activités concernées, et ainsi, la consommation d'espace ;
 - Le projet prévoit le maintien de quelques surfaces agricoles en l'état, notamment au Nord-Est du site, où la Chambre d'Agriculture du Var planifie une revalorisation viticole sur une partie de ses terrains.

2. LES EFFETS DIRECTS SUR LES STRUCTURES ET LES ACTIVITES AGRICOLES

 La réalisation du projet VarEcopôle mobilise 54,5 ha, dont 24,4 ha sont actuellement considérés comme agricoles. Ces terrains agricoles seront directement impactés par le projet VarEcopôle, de façon irréversible : ils constituent la perte nette en espaces agricoles.

Sur les dernières années, contexte agricole communal révèle un regain des surfaces agricole à l'échelle communale. Entre 2010, la SAU du Cannet-des-Maures est supérieure à 900 hectares – en retirant les espaces dédiés à l'élevage (cf. ci-dessus, *Un territoire qui a su s'adapter au contexte global*, p. 13) – enregistrant une augmentation de près de 120 hectares par rapport au recensement 2000. Sur cette période, l'augmentation de la SAU peut alors être chiffrée à une dizaine d'hectares par an. De fait, et si l'on admet une certaine pérennité des tendances observées à l'échelle de la commune, les effets de la perte définitive de 24,4 ha par la réalisation du projet VarEcopôle peuvent être atténués à l'échelle du territoire.

De plus, en connaissance de la taille moyenne des exploitations agricoles communales dans les filières affectées, la consommation des espaces agricoles par le projet VarEcopôle ne remet pas directement en cause la viabilité et l'activité des structures concernées. Au sein du périmètre de projet de VarEcopôle, deux exploitations agricoles sont concernées. Il s'agit de deux structures viticoles, qui verront leur SAU réduite de 2,7 ha pour l'une et 2,76 pour l'autre. Les exploitants concernés possèdent d'autres terrains sur la commune. La perte en foncier occasionnée est moindre par rapport à la surface de leur exploitation : elle ne menace pas la pérennité de la structure. A noter que les agriculteurs concernés percevront le montant de l'achat des terrains, permettant ainsi de compenser la perte de revenus lié à la diminution de la surface agricole cultivée. La réalisation du projet n'a pas d'incidence sur la prospérité et sur le nombre d'exploitations communales.

L'impact direct sur les structures et activités agricole peut être évalué comme permanent, mais restera limité. Le projet VarEcopôle n'a, à l'échelle du territoire, que de faibles impacts sur les structures et les activités agricoles de la commune.

3. LES EFFETS SUR L'ECONOMIE AGRICOLE LOCALE

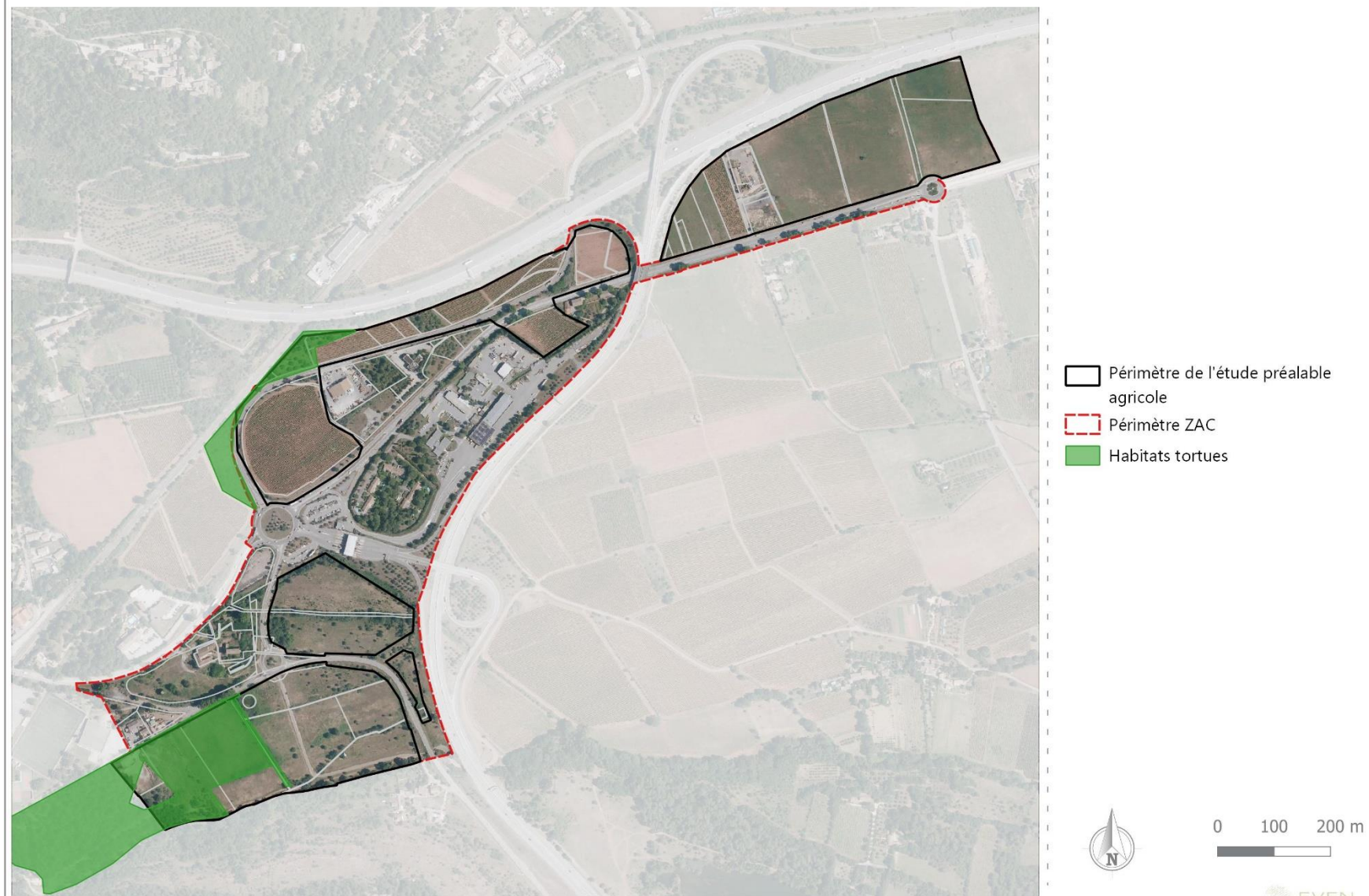
- **Prise en compte des parcelles concernées par le projet et identification des cultures**

Les inventaires faunes-flores réalisés dans le cadre du projet de ZAC ont permis de mettre en évidence la présence de la Tortue d'Hermann sur le secteur. Cette espèce est protégée et inscrite en liste rouge PACA en tant qu'espèce **en danger**, avec une patrimonialité représentative de la région Sud PACA. Elle est concernée par un Plan National d'Actions (PNA) localisé sur le département du Var essentiellement et dont les efforts de conservation sont deux fois plus importants. L'abandon des cultures a permis à la tortue de trouver un habitat favorable. Les habitats potentiellement favorables à la Tortue d'Hermann ont pu être identifiés ainsi que les impacts bruts sur ces derniers. Considérés comme des secteurs à forts enjeux écologiques, ces espaces seront compensés au travers d'un dossier de dérogation espèce protégée.

Le projet constitue un projet vitrine qui prouve qu'il est possible de développer un projet d'envergure tout en mettant en place des mesures répondant aux actions du PNA. Afin de répondre aux attentes du PNA, notamment l'action 3.2 (Améliorer le réseau d'espaces protégés, sous maîtrise foncière ou sous convention) et dans l'optique de compenser la perte de son habitat, il a été décidé de favoriser une compensation pour cette espèce au détriment de la compensation agricole.

ZAC Varécopole

Secteur d'habitat tortue non retenu dans le montant de compensation



Septembre 2023 / Source : Ecotonia, CC Cœur du Var

EVEN
ÉQUIPEMENT

Concernant les parcelles ne recensant aucune activité agricole, l'analyse se portera sur le potentiel agronomique défini par l'étude de sol réalisée sur le sillon permien par la Société du Canal de Provence (SCP).

Cette dernière identifie au niveau du secteur de projet des terres à vocation :

- Toutes cultures annuelles ou pérennes au sec ou à l'irrigation – précautions à prendre plus accentuées : parfois protection contre les crues et façons culturales adaptées ainsi que les vitesses d'irrigation dans certains cas de sols battants
- Au sec cultures rustiques (vignes, amandiers, oliviers) et cultures légumières ou autres à l'irrigation
- Cultures rustiques (vignes, amandiers ou oliviers) mais surtout reboisement.

Concernant le secteur 1, les cultures retenues seraient donc la vigne et l'oléoculture. La parcelle F1570 est identifiée entièrement en vigne en cela qu'elle est majoritairement concernée par une zone préférentielle de cultures rustiques et que d'anciens plants de vignes ont été identifiés sur ce secteur.



- Périètre de l'étude de compensation agricole
 - Périètre de la ZAC
- Vocations principales**
- Au sec cultures rustiques (vignes, amandiers ou oliviers), à l'irrigation sur pentes faibles cultures légumières
 - Cultures rustiques (vignes, amandiers ou oliviers) mais surtout reboisement
 - Toutes cultures annuelles ou pérennes au sec ou à l'irrigation

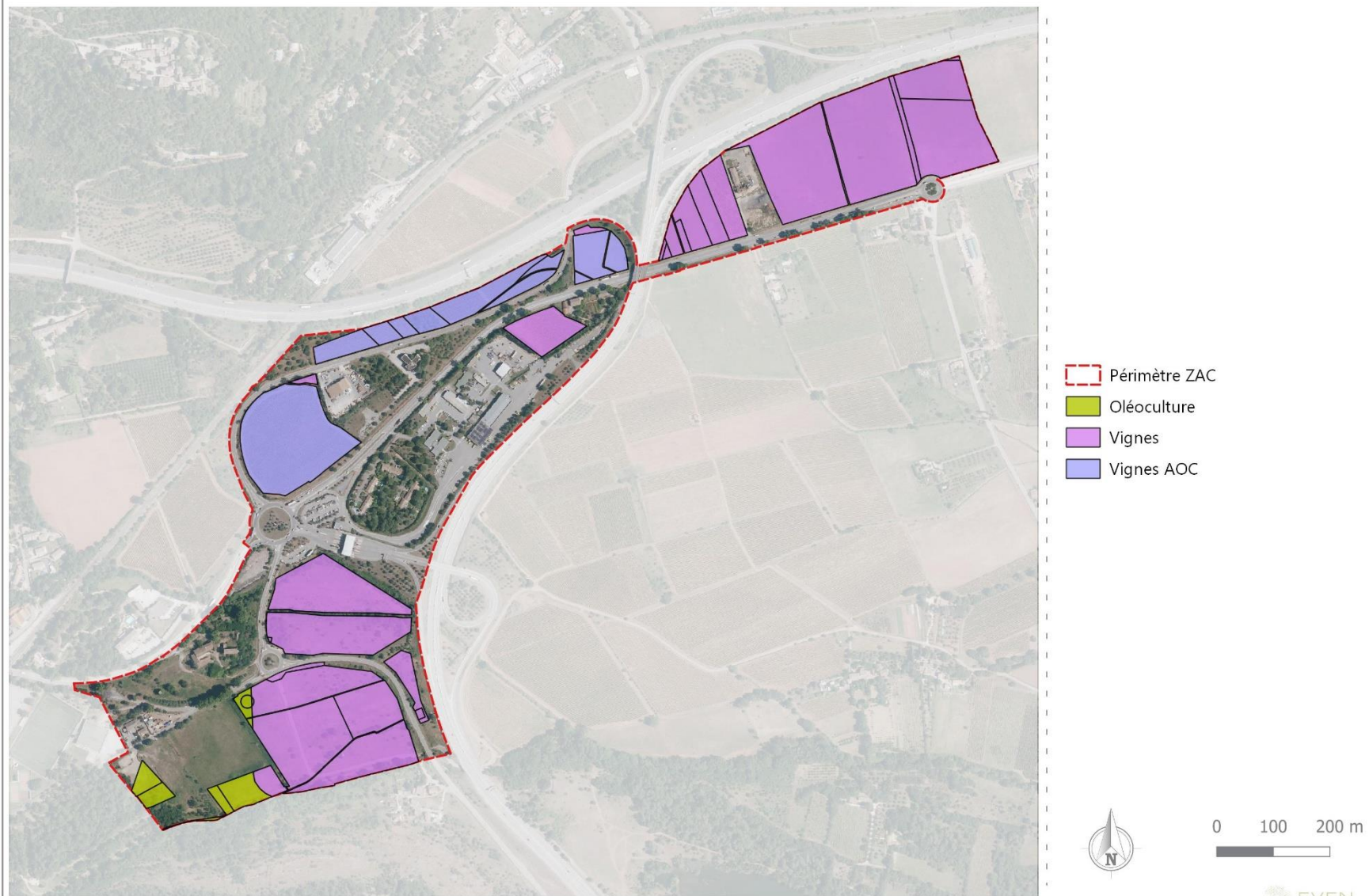
Figure 9 : Potentiel agronomique des sols selon la Société du Canal de Provence

Concernant le secteur 2, ce dernier présente déjà des parcelles viticoles en activité.

Enfin pour le secteur 3, l'INAO définit ce secteur présentant des sols argileux, rouges et profonds avec un potentiel de production très intéressant pour les IGP viticoles. La culture retenue est donc la viticulture dont une partie en IGP.

ZAC Varécopole

Culture retenue selon le potentiel agronomique de la Société Canal de Provence



Septembre 2023 / Source : Société du Canal de Provence, CC Coeur du Var

- **Evaluation des effets sur l'économie agricole**

La réduction des surfaces agricoles de la commune implique inévitablement une diminution de l'activité de la ou des filière(s) concernée(s), et ainsi un bouleversement de la dynamique local. La perte d'une surface exploitable n'est pas sans effet sur les équilibres économiques du territoire.

Le département du Var a défini en 2021 un cadre méthodologique pour évaluer les impacts financiers du projet sur l'économie agricole. Il s'agit ici d'évaluer la perte annuelle de potentiel agricole territorial au travers du calcul de l'impact direct et de l'impact indirect du projet.

- **L'impact direct**

Cet impact se calcule à partir de la Production Brute Standard (PBS), du recensement agricole de 2017, et la surface impactée.

Secteur	Culture retenue	PBS (en €/ha)	Surface impactée	Impact direct
Secteur 1	Vignes	11 600	8,57	99 412 €
	Oléoculture	5 414	0,91	4 926,7 €
Secteur 2	Vignes	11 600	0,77	8 932 €
	Vignes AOC	12 500	5,2	65 000 €
Secteur 3	Vignes IGP (selon INAO)	6 500	8,43	54 795 €
	Vignes	11 600	0,53	6 148 €
Impact direct total				239 213,7 €

- **L'impact indirect**

Le calcul de cet impact permet de définir les impacts sur les filières amont et aval des exploitations impactées. La région Sud PACA a estimé le ratio de « Valeur ajoutée régionale » à 0,91.

$$\text{Impact indirect} = \text{impact direct} \times 0,91$$

$$\text{Impact indirect} = 217 684,5 \text{ € soit } 8 918 \text{ €/ha}$$

- **L'évaluation financière des impacts**

En France, selon les régions et la nature production, la durée de reconstitution du potentiel économique agricole a été estimée entre 7 et 15 ans. Cela correspond aux nombres d'années nécessaires pour qu'un investissement permette de retrouver le produit agricole brut perdu.

En région PACA, et plus spécifiquement dans le Var, au vu de la réduction des terres agricoles et des productions viticoles dominantes, la chambre d'agriculture propose une durée de reconstitution de 10 ans.

Les mesures de compensation proposées dans le cadre du projet ont pour objectif de « contrebalancer les dommages causés par la réalisation d'un projet d'aménagement qui n'ont pu être évités ou limités » à travers la mise en place d'un ensemble d'actions en faveur de l'agriculture.

La valeur du fond de compensation collective correspond au montant de l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique agricole territorial. En région PACA, un euro investi dans le secteur agricole génère 7,80€ de produits. En divisant la perte totale de potentiel agricole par cette donnée, on obtient ainsi le montant minimum à investir pour compenser le préjudice et reconstituer le potentiel agricole.

$$\text{Evaluation financière} = \frac{(\text{impact direct} + \text{impact indirect}) \times 10}{7,80}$$

$$\text{Evaluation financière} = 585 767 \text{ € soit } 23 997 \text{ /ha}$$

- **Les effets sur l'emploi**

⊖ La réalisation du projet VarEcopôle induit une réduction de la surface agricole exploitée, qui s'accompagne d'une diminution de la main d'œuvre nécessaire pour l'entretien et l'exploitation de ces surfaces. En effet, bien que la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles concernées ne soient pas directement remises en cause, cette procédure peut s'accompagner d'une suppression d'emplois dans la filière agricole concernée.

Les impacts du projet sur l'emploi peuvent être évalués et estimés à partir des indicateurs principaux exposés précédemment. Lors du raisonnement qui suit, on admettra ainsi que le besoin de main d'œuvre par hectare est de 0,12 (+/- 0,01) UTA pour un hectare de vignes. Seules les parcelles supportant actuellement, ou ayant supporté au cours des trois dernières années, une activité agricole sont prises en compte dans l'évaluation des impacts de la réalisation du projet VarEcopôle sur l'emploi de la filière. En effet, les parcelles caractérisées comme étant « en friche » ne nécessitent aucune intervention, et ne génèrent donc aucun emploi à proprement parlé.

En connaissance de la taille moyenne des exploitations agricoles communales dans la filière viticole – de 30,38 ha –, la consommation des espaces agricoles par le projet VarEcopôle ne remet pas directement en cause la viabilité et l'activité des structures concernées. Elle implique cependant une réduction du besoin de main d'œuvre. Ainsi, d'après l'analyse des recensements AGRESTE, l'estimation des pertes en UTA est évalué à 1,21 (+/-0,1) UTA pour la filière viticole.

A l'échelle de la commune, cela représente une perte de 1,14% des UTA dans la filière viticole. Au total l'impact de la consommation des espaces agricoles au sein du périmètre VarEcopôle peut être estimé entre 1,11 et 1,31 UTA, soit une perte globale de 0,86% des UTA communales.

A l'échelle du territoire du Cannet-des-Maures et des filières concernées, la perte directe d'emploi engendrée par la réalisation du projet VarEcopôle est non significative.

- **Les effets sur l'économie agricole globale**

⊖ La réduction des espaces cultivés s'accompagne d'une diminution des volumes de productions, portant ainsi atteinte à l'ensemble de la filière concernée. Des effets peuvent être observés sur les coopératives, magasins de vente et autres structures liées à la filière.

Pour la cave coopérative, la base de rémunération « en chiffre d'affaires » est établie à :

- Pour le vin en vrac : 1€/litre ;
- Pour de grands contenants types Bag in Box : 4 €/litre
- Pour une bouteille : 6€/litre

Sur la base d'une production de 5 000 litres/ha/an, cette dernière se répartit de la manière suivante :

- 50% pour du vin en vrac (1€/litre) soit 2 500 litres soit 2 500 €
- 35% pour de grands contenants (4€/litre) soit 1 750 litres soit 7 000 €
- 15% pour les bouteilles(6€/litre) soit 750 litres soit 4 500 €

Ainsi la perte est évaluée à 14 000 €/ha/an pour la filiale AOC. Pour une surface concernée de 5 ha en AOC, la perte est estimée à **70 000 €/an**.

A noter que la viticulture, sur le territoire du Cannet-des-Maures, connaît actuellement une période d'incertitudes et de difficultés vis à vis du marché, avec une importante chute des prix. Consciente de la conjoncture actuelle, la cave coopérative du Cannet des Maures a récemment fusionné avec celle du Thoronet, afin de consolider la pérennité de la filière.

⊖ La réduction des surfaces cultivées et des productions peut potentiellement affecter l'ensemble des structures agricoles liées aux filières concernées. La consommation de surfaces en vignes peut notamment avoir des effets sur la coopérative communale. Cette dernière est cependant alimentée par une cinquantaine de viticulteurs, cultivant plus de 250 hectares de vignes. La part des productions « perdues » par la réalisation du projet VarEcopôle reste minime par rapport aux volumes traités par la coopérative et ne menace aucunement la pérennité de cette dernière. Les incidences du projet sur le réseau agricole communal peuvent ainsi être évaluées comme non significatives.

4. EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS

Le décret du 31 août 2016 précise que l'étude des effets positifs et négatifs du projet devra intégrer (...) les effets cumulés avec les autres projets connus.

L'étude préalable agricole liste les projets en cours impactant les différentes exploitations en parallèle de la consommation foncière pour la construction de la ZAC VarEcopôle. Les communes voisines présentes quelques zones ouvert à l'urbanisation situées en zone agricole. Ce sont 65,4 ha qui sont concernés par ces ouvertures à l'urbanisation.

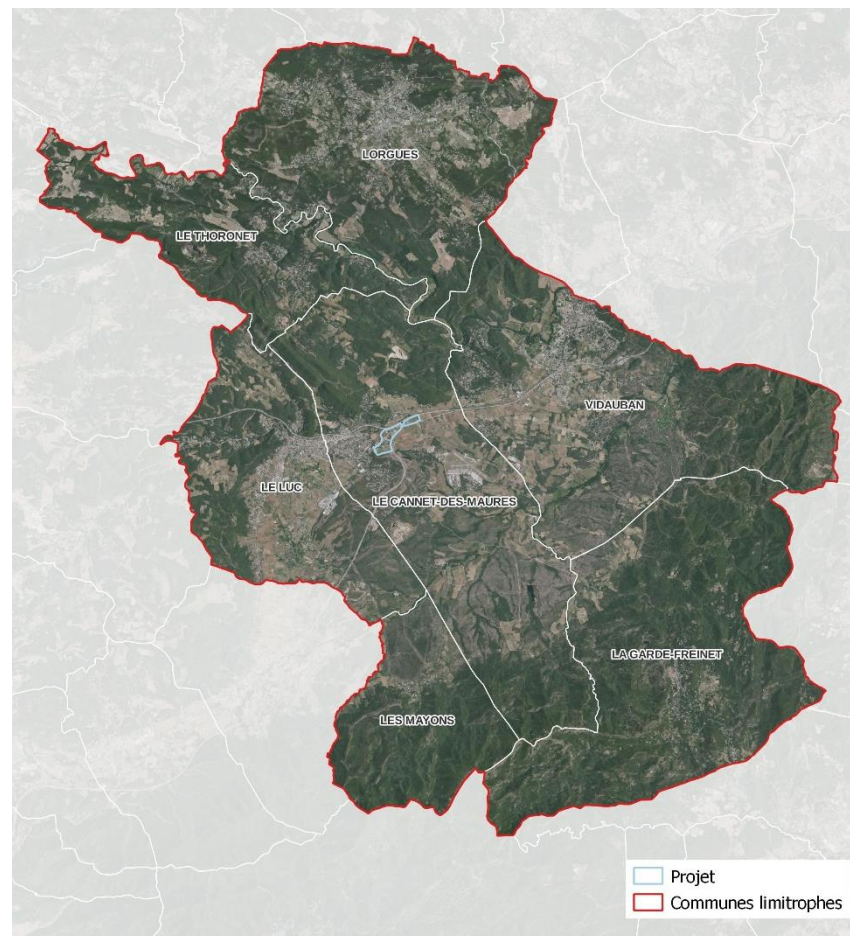


Figure 10 : Communes où les projets sont susceptibles de produire des effets cumulés

- **Le Luc**

La commune recense :

- La zone 2AU de 25,2 ha est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat ainsi que les fonctions d'équipements qui en sont le complément. Le secteur recense 4,6 ha identifiés par le MOS de la Communauté de Communes Cœur du Var en tant que prairies et 0,3 ha en oliveraie. Seul 0,5 ha sont déclarés à la PAC.
- La zone 3AU de 10,4 ha devra s'urbaniser sous la forme d'un aménagement d'ensemble composé en éco-quartier, avec un programme d'équipements publics. Selon le MOS, le secteur comprend 4,9 ha identifiés en prairies et 4,9 ha de vignes avec 6,3 ha déclarés à la PAC.
- La zone 4AU de 13,6 ha devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics. Selon le MOS, le secteur comprend 0,1 ha identifiés en tant qu'oliveraies et 6,7 ha de prairies avec 5,5 ha déclarés à la PAC.
- La zone 5AU de 15,8 ha devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics. Selon le MOS, le secteur comprend 0,9 ha identifiés en tant qu'oliveraies, 6,2 ha de prairies et 3,4 ha de terres arables avec 3,8 ha déclarés à la PAC.
- La zone 6AU de 11,2 ha devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics. Selon le MOS, le secteur comprend 0,7 ha identifiés en tant que vignes, 2,9 ha de prairies, 0,6 ha d'oliveraies et 3,8 ha de terres arables avec 3,9 ha déclarés à la PAC.
- La zone 7AU de 3,37 ha devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics. Selon le MOS, le secteur comprend 0,7 ha identifiés en tant que vignes, 2,6 ha de prairies.

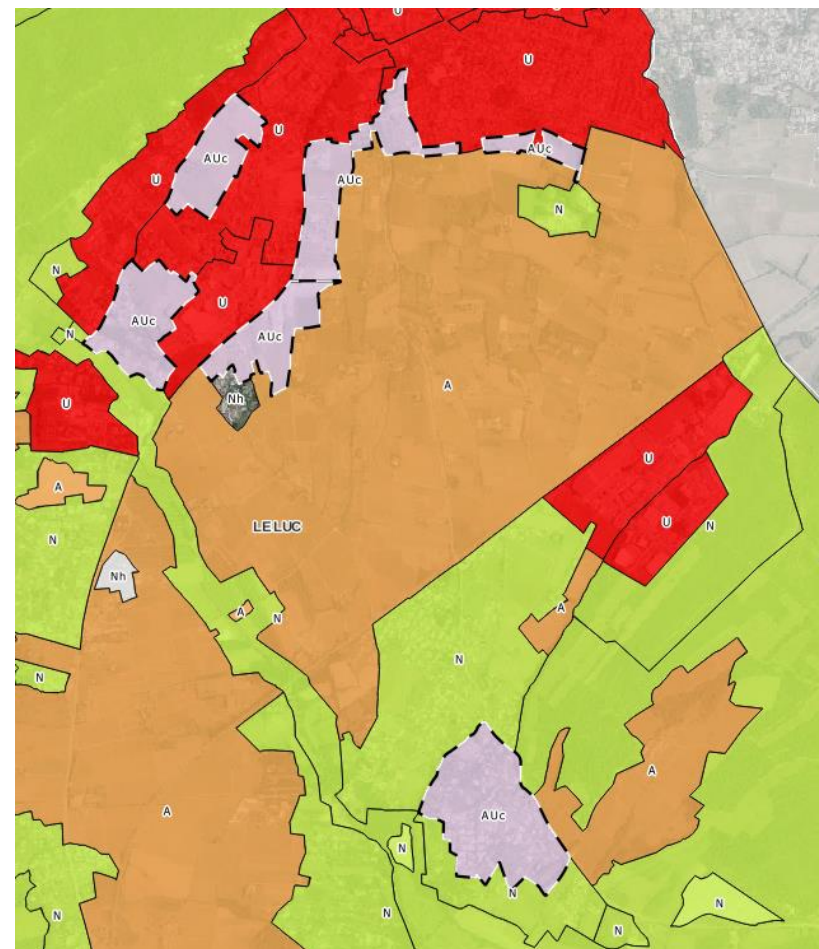


Figure 11: Extrait du plan de zonage du PLU du Luc

Au total, ce sont donc 23 ha non déclarés à la PAC avec une vocation agricole et 20,1 ha de terres agricoles déclarées à la PAC 2020, qui ont été classées dans des zones de projets communaux. Ce sont autant de surfaces agricoles à disparaître en cas de réalisation de tous les projets.

- **Le Thoronet**

La commune recense :

- La zone 1AUa de 1,7 ha est à vocation d'habitat et d'équipement public. Le secteur recense 1,3 ha identifiés par le MOS de la Communauté de Communes Cœur du Var en tant que prairies.
- La zone 1AUb de 0,7 ha a pour ambition de participer au développement de la commune en permettant la création de logements sous la forme d'une greffe villageoise. Selon le MOS, le secteur comprend 0,3 ha identifiés en prairies et 0,5 ha de vignes avec 0,2 ha déclarés à la PAC.
- La zone 1AUC de 13,6 ha a pour ambition de conforter et de densifier le village en proposant une opération d'aménagement mixte qui puisse s'intégrer au contexte villageois. Selon le MOS, le secteur comprend 0,1 ha identifiés en tant que prairies.
- La zone 1AUt de 4,95 ha où il est envisagé la réalisation d'une résidence touristique de vacances. Selon le MOS, le secteur comprend 0,7 ha identifiés en tant qu'oliveraies.
- La zone 2AUx de 3,37 ha destinée à terme à accueillir une zone artisanale. Selon le MOS, le secteur comprend 1,2 ha identifiés en tant que vignes, 0,6 ha de terres arables, et 1,3 ha de prairies avec 1,8 ha déclarés à la PAC.
- La zone 2AU de 0,6 ha dont l'objectif est d'étoffer le noyau villageois au sud et de réaliser une continuité urbaine pour la zone commerciale Saint Marie. Selon le MOS, le secteur comprend 0,07 ha identifiés en tant que prairies et 0,3 ha de vignes.

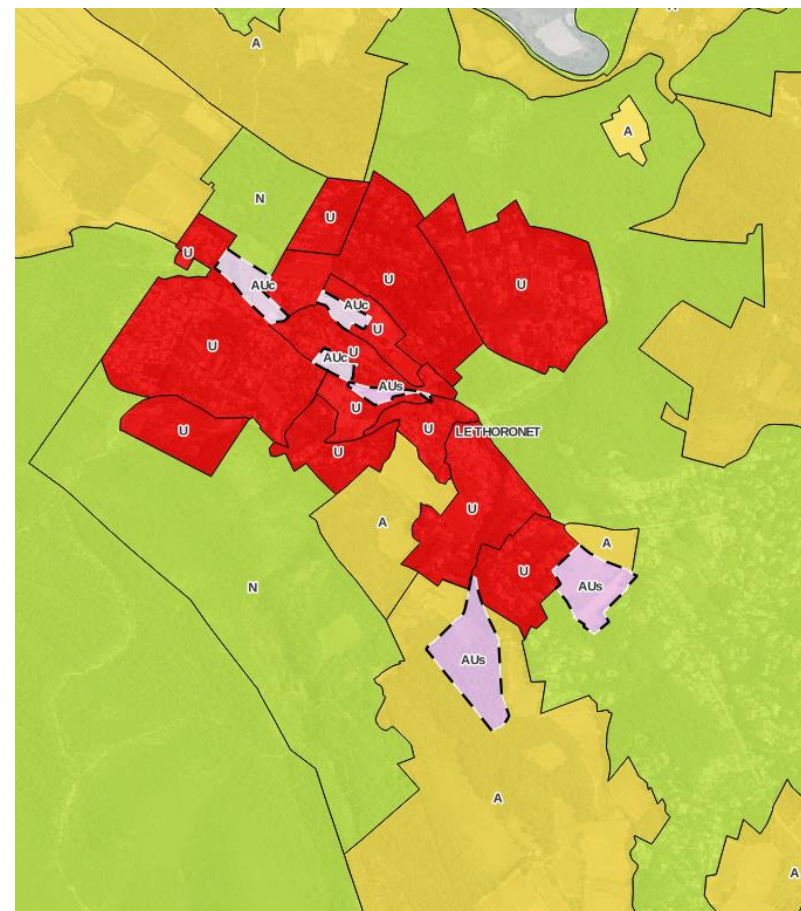


Figure 12 : Extrait du plan de zonage du PLU Le Thoronet

Au total, ce sont donc 3,2 ha non déclarés à la PAC avec une vocation agricole et 2 ha de terres agricoles déclarées à la PAC 2020, qui ont été classées dans des zones de projets communaux. Ce sont autant de surfaces agricoles à disparaître en cas de réalisation de tous les projets.

- **Vidauban**

La commune recense :

- La zone IAU de 18 ha est à vocation d'habitat et d'équipement public. Le secteur recense 6,9 ha de vignes déclarés à la PAC et 0,2 ha de Surface Boisée déclarée à la PAC.
- La zone IAU de 19,8 ha a pour ambition de participer au développement de la commune en permettant la création de logements sous la forme d'une greffe villageoise. Selon le MOS, le secteur comprend 6,1 ha identifiés en vignes et 0,6 ha de prairies avec 3,7 ha déclarés à la PAC.

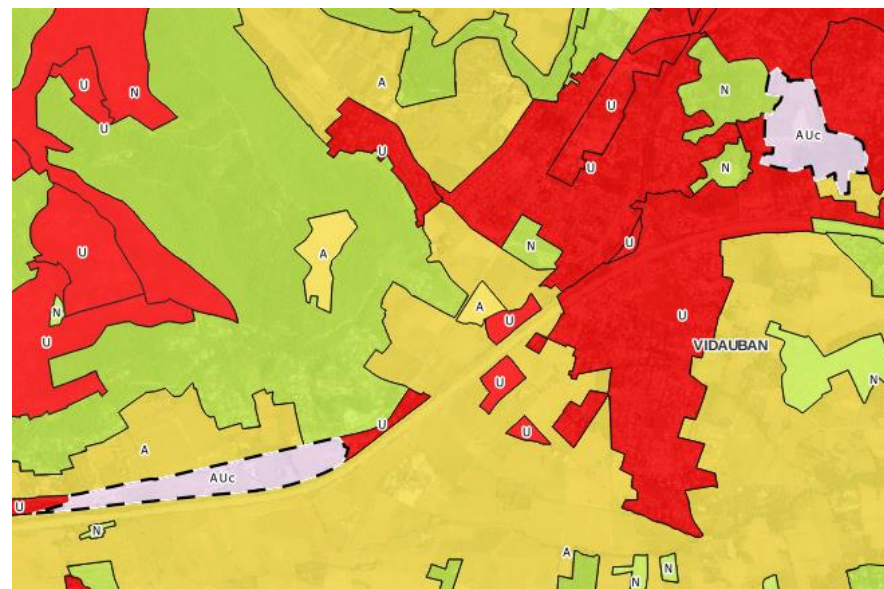


Figure 13 : Extrait du plan de zonage du PLU Vidauban

Au total, ce sont donc 3 ha non déclarés à la PAC avec une vocation agricole et 10,8 ha de terres agricoles déclarées à la PAC 2020, qui ont été classées dans des zones de projets communaux. Ce sont autant de surfaces agricoles à disparaître en cas de réalisation de tous les projets.

- **Les Mayons**

La commune recense :

- La zone 2AU de 1,7 ha est à vocation d'habitat et d'équipement public. Le secteur recense 0,4 ha identifiés par le MOS de la Communauté de Communes Cœur du Var en tant que prairies.

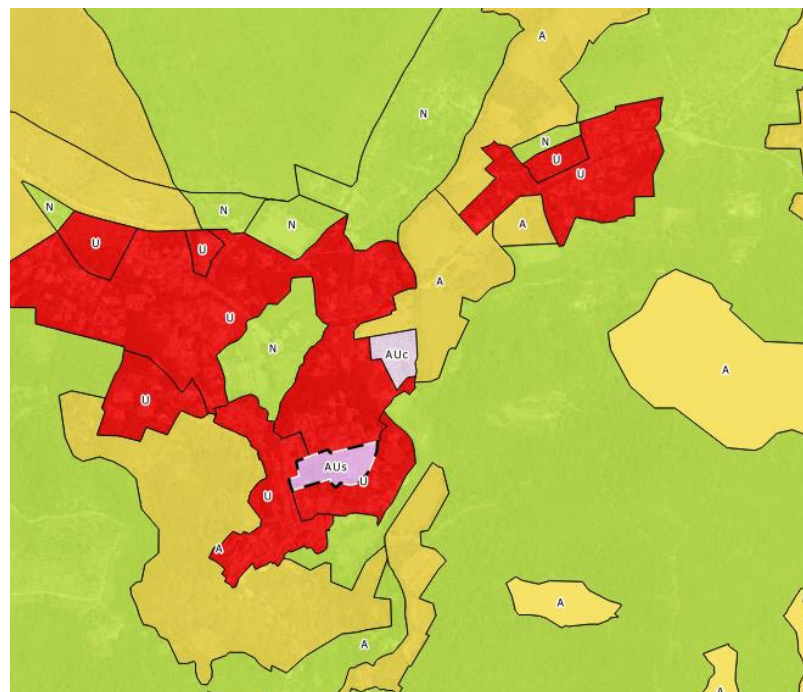


Figure 14 : Extrait du plan de zonage du PLU Les Mayons

Au total, ce sont donc 0,4 ha non déclarés à la PAC avec une vocation agricole qui ont été classés dans des zones de projets communaux. Ce sont autant de surfaces agricoles à disparaître en cas de réalisation de tous les projets.

- **Conclusion**

Dans un périmètre proche du projet de ZAC VarEcopôle, ce sont donc 62,5 ha de foncier agricole affectés à la réalisation de projets divers. A noter néanmoins que la mise en œuvre de certains projets peut demander plus de temps que ceux définis par les PLU.

Sur l'ensemble de ces 15 zones, 10 seront susceptibles de faire l'objet d'une Etude Préalable Agricole en cela qu'elle pourrait ponctionner plus de 1 ha de surface agricole. C'est donc 61,5 ha d'espaces agricoles qui pourraient être compensés.

MESURES D'ÉVITEMENT/REDUCTION/COMPENSATION

Cette partie a pour objet de définir toutes les mesures d'évitement, de réduction et de compensation retenues.

1. LES MESURES D'ÉVITEMENT ET DE REDUCTION ENVISAGÉES POUR LIMITER L'IMPACT SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Une **mesure d'évitement** vise à abandonner le projet ou bien alors choisir un autre site d'exploitation sans ou de moindre impact pour l'agriculture.

La localisation du projet VarEcopôle émane tout d'abord de la position géographique stratégique de la commune du Cagnet-des-Maures et des objectifs assignés à ce territoire (Cœur du Var) en termes de développement de l'habitat et de l'activité économique. Sa localisation répond à deux enjeux : une accessibilité remarquable (gare, routes et autoroutes) et un espace peu qualitatif en termes de biodiversité et de pérennité de l'activité agricole. Des études portées par le SCoT et le PLU ont permis de démontrer la nécessité de la création d'un espace d'activités d'envergure départementale. La localisation constitue une porte d'entrée du territoire depuis deux autoroutes répondant ainsi à la demande en emplois locaux.

Une **mesure de réduction** vise à réduire autant que possible la durée, l'intensité et/ou l'étendue des incidences d'un projet sur l'agriculture qui ne peuvent pas être intégralement évités, notamment en mobilisant les meilleures techniques possibles.

L'étude d'aménagement du projet a permis de définir différents scénarii qui présente une esquisse des principales solutions de substitution. Le scénario choisi consiste à resserrer le projet sur les espaces les moins sensibles écologiquement et de proposer des aménagements paysagers qualitatifs.

2. LA COMPENSATION AGRICOLE

La compensation agricole s'inscrit dans la démarche « éviter, réduire, compenser », dans laquelle la compensation n'intervient que si aucune autre solution que la consommation de terres n'est envisageable.

Il ne s'agit pas ici d'indemniser les individus concernés, ce qui ressort des mécanismes du droit de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il ne s'agit pas non plus, à l'instar du remplacement d'une zone de biodiversité par une autre zone d'égale valeur écologique, de remplacer une zone agricole par une nouvelle zone qui serait « créée ». L'objectif est donc de compenser la destruction d'espaces agricoles par des investissements permettant de maintenir, voire d'accroître, le potentiel économique des activités agricoles sur le territoire concerné.

Le principe de compensation agricole a pour objectif de contrebalancer les effets négatifs de projets d'aménagement sur l'économie agricole d'un territoire. Elle consiste à mettre en œuvre des actions, financées par le maître d'ouvrage, destinées à consolider l'économie agricole. Ces actions peuvent ainsi être dirigées vers différents niveaux de la filière de production, de l'amont à l'aval. Ces mesures seront le plus souvent, dans la pratique, négociées avec les organisations agricoles, qui pourront même se voir confier leur mise en œuvre. Elles pourront notamment consister dans le versement d'une somme d'argent destinée à financer des projets de renfort de l'économie agricole du territoire

La Communauté de Communes Cœur du Var (CCCV) a ainsi défini les projets suivants :

- **Des mesures sous maîtrise d'ouvrage communale :**

La commune présente un projet de remise en culture des terres appartenant à la commune sur le foncier des angles à Besse ainsi que l'aménagement d'un forage communal sur place. Ce projet représente un coût de 40 000€ pour la remise en culture et 220 000€ pour la réhabilitation de la bâtisse.

La commune est propriétaire de 3,8 ha de terres agricoles et souhaite favoriser la culture maraîchère. Pour permettre l'installation des agriculteurs, le projet prévoit la réhabilitation d'une bastide provençale de 90 m² au sol. L'objectif est de mettre en culture les terres et de

soutenir la mise en place d'une exploitation maraîchère en circuit court en agriculture bio ou HVE de niveau 3. L'opération est programmée sur 2024.

L'étude préalable pourra financer une partie de la mise en culture soit **40 000€** sur 2024.

- **Consignation auprès de la Banque des Territoires :**

Le reste du montant soit 545 767 € sera consigné auprès de la Banque des Territoires pour mettre en place des mesures de compensation collective agricole. Ces dernières sont destinées à être réalisées localement, sur le territoire impacté par la consommation des terres agricoles, et tel que délimité dans l'étude préalable.

Pour cela, une structure de gouvernance sera créée pour déterminer les mesures de compensation, sa constitution sera indiquée dans la convention pour la consignation des sommes avec la banque des territoires. Il est proposé que cette instance soit composée de l'aménageur qui consignera les sommes, de la Communauté de communes Cœur du Var qui est le porteur de projet, de la DDTM et de la Chambre d'agriculture. Les porteurs de projet agricoles collectifs présenteront alors les projets qu'ils souhaitent voir financer grâce aux sommes consignées à cette instance.

Après examen, sur la (ou les) mesure(s) de compensation collective agricole présentée(s), un arrêté de déconsignation est délivré. Ce dispositif fonctionnera jusqu'à ce que les sommes soient épuisées.