

# TERRALTO

ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS



## APPEL A CANDIDATURE POUR LA LOCATION DE TERRES AGRICOLES

Quartier La Duranne

-

Aix-en-Provence

Cahier des charges



# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A CANDIDATURE .....</b>	<b>3</b>
<b>OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE.....</b>	<b>4</b>
1 SITUATION DES PARCELLES .....	4
2 PRESENTATION DES PARCELLES A LA LOCATION.....	4
<b>CARACTÉRISTIQUES AGRICOLES DES TERRAINS PROPOSÉS A LA LOCATION.....</b>	<b>8</b>
1 CLIMATOLOGIE DU SITE .....	9
2 POTENTIEL AGRICOLE.....	9
2.1 LOT N° 1.....	9
2.2 LOT N°2 .....	10
2.3 LOT N°3 .....	10
3 PRESENCE DE RAVAGEURS .....	12
4 CONDITIONS D'ACCES A L'EAU.....	12
5 MODALITES D'ACCES ET CHEMINEMENTS.....	12
<b>SERVITUDES ET CONTRAINTES .....</b>	<b>13</b>
1 SERVITUDES LIEES AUX RESEAUX.....	13
1.1 LOT N°1 .....	14
1.2 LOT N°2 .....	14
1.3 LOT N°3 .....	14
2 CONTRAINTES LIEES AU RISQUE INONDATION POUR LES BATIMENTS ET INFRASTRUCTURES LEGERES .....	15
2.1 LOTS N°1 ET N°2.....	16
2.2 LOT N°3 .....	16
<b>CONDITIONS DE LOCATION.....</b>	<b>17</b>
1 TYPE DE MISE A DISPOSITION.....	17
2 ACTIVITES AUTORISEES.....	17
3 CLAUSES ENVIRONNEMENTALES .....	17
4 MODIFICATIONS DES BIENS .....	17
5 ENTRETIEN DES BIENS .....	17
6 LOYER .....	18
7 DATE DE MISE A DISPOSITION PREVISIONNELLE .....	18
8 TRAVAUX PREALABLES A LA MISE A DISPOSITION.....	18
9 TRAVAUX POSTERIEURS A LA MISE A DISPOSITION .....	18
<b>MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A CANDIDATURE .....</b>	<b>19</b>
1 VISITE DES LIEUX .....	19
2 DOSSIER A CONSTITUER.....	19
3 MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS ET DATE LIMITE DE CANDIDATURE .....	20
<b>MODALITES DE SELECTION.....</b>	<b>21</b>
1 CRITERES D'EVALUATION .....	21
2 SELECTION DES LAUREATS.....	21

# CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A CANDIDATURE

De longue date, le contexte aixois met en évidence la pression foncière qui s'exerce sur le territoire agricole et les exploitations agricoles qui s'y déploient, notamment dans sa partie sud-ouest.

Ce contexte est caractérisé par :

- La disparition mécanique de surfaces agricoles dans le cadre d'opérations d'urbanisme qui entendent répondre aux besoins du territoire et des populations en termes d'activité, de logements et de déplacements.
- La réduction de la Surface Agricole Utile (SAU) de certaines exploitations qui s'en suit parfois.
- L'expression d'une demande agricole locale forte en foncier de remplacement.

Parallèlement à ce phénomène, on assiste aussi ces dernières années :

- A une augmentation significative du nombre de porteurs de projet désireux de s'installer en agriculture à Aix-en-Provence, dans différentes filières, et notamment en système maraîcher diversifié tourné vers la vente directe, en recherche de foncier.
- A l'expression d'une demande de plus en plus forte de la population en produits locaux, frais et de qualité.

Face à ce constat, le renforcement des synergies entre différents partenaires, acteurs du territoire, est à favoriser pour accompagner efficacement un développement agricole local qui réponde à la fois aux attentes des acteurs économiques du secteur et à celles de la société civile, désireuse de conserver et valoriser les terres fertiles pour y voir s'épanouir l'offre alimentaire et d'aménités qu'elle recherche.

C'est dans ce contexte et celui de la compensation agricole collective due au titre d'opérations d'urbanisation menées sur le territoire aixois, que la SEMEPA, acteur de l'aménagement local, conformément à la volonté de la Ville d'Aix-en-Provence elle-même, s'engage à son tour dans l'action en faveur du développement agricole local.

La première traduction de cet engagement porte sur un foncier agricole situé dans le secteur de la Duranne à Aix-en-Provence et s'inscrit dans le cadre d'une acquisition menée avec l'intervention de la SAFER PACA afin de garantir la vocation et l'utilisation agricoles pérennes des surfaces agricoles considérées.

L'acquisition de ces terres, précédemment propriété de la Ville, a eu lieu en novembre 2022, conformément à la décision préalable d'attribution des instances SAFER. Afin de sécuriser leur destination agricole sur le long terme, le transfert de propriété s'est réalisé sous cahier des charges SAFER renforcé, d'une durée de 30 ans. Concernant la présente opération, il est donc ici précisé que conformément au cahier des charges annexé à l'acte d'acquisition, la validation définitive des candidats présélectionnés par la SEMEPA entourée de ces partenaires, aura obligatoirement lieu dans le cadre des instances SAFER, et notamment au sein du comité technique départemental.

Aujourd'hui, l'objectif de la SEMEPA, en phase avec celui de la Ville, est que, suite au départ en retraite récent du fermier en place, se conduise sur le site une action de développement agricole d'envergure avec l'arrivée de plusieurs nouveaux exploitants fermiers. Le souhait de la SEMEPA, comme celui de la Ville, est ainsi de consolider et renforcer une production alimentaire locale de qualité, au bénéfice partagé du monde agricole et de la population aixoise, en œuvrant pour cela en faveur du renouvellement des générations en agriculture et pour le déploiement des circuits courts de proximité. L'installation et la consolidation d'installations en agriculture restant au cœur des préoccupations présentes.

# OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

## 1 Situation des parcelles

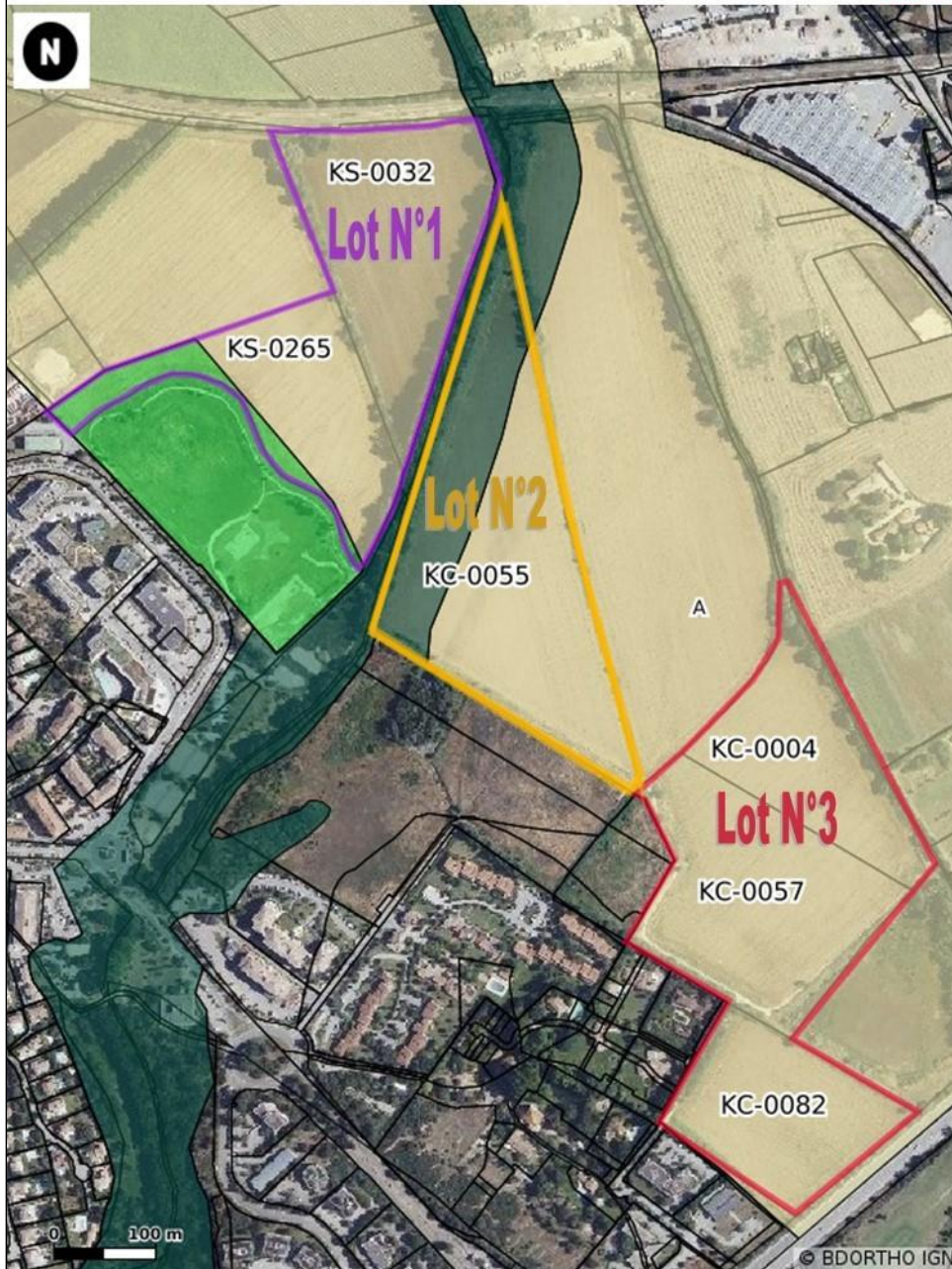
Les parcelles sont situées sur la commune d'Aix-en-Provence, quartier de La Duranne. Jusqu'en 2023, elles étaient valorisées en grandes cultures en conventionnel et plus anciennement en cultures légumières :



Il s'agit d'un tènement foncier d'une surface cadastrale totale de près de 24 ha dans le secteur de la Duranne (parcelles KC 4, KC 55, KC 57, KC 82, KS 0265, KS 32, le tout sur Aix-en-Provence) représentant une Surface Agricole Utile (SAU) d'un peu plus de 17 hectares.

## 2 Présentation des parcelles à la location

Les parcelles concernées seront mises à disposition par bail à ferme. La surface objet de l'appel à candidature a été découpée en 3 lots distincts. Les candidats devront donc positionner leur candidature sur un ou plusieurs de ces lots. Il sera possible de candidater à plusieurs porteurs de projet dans le cadre d'un projet d'installation ou de consolidation sous forme sociétaire.



© BDORTHO IGM

Source : CA13

LÉGENDE

Zone A    Zone N    Zone Ns

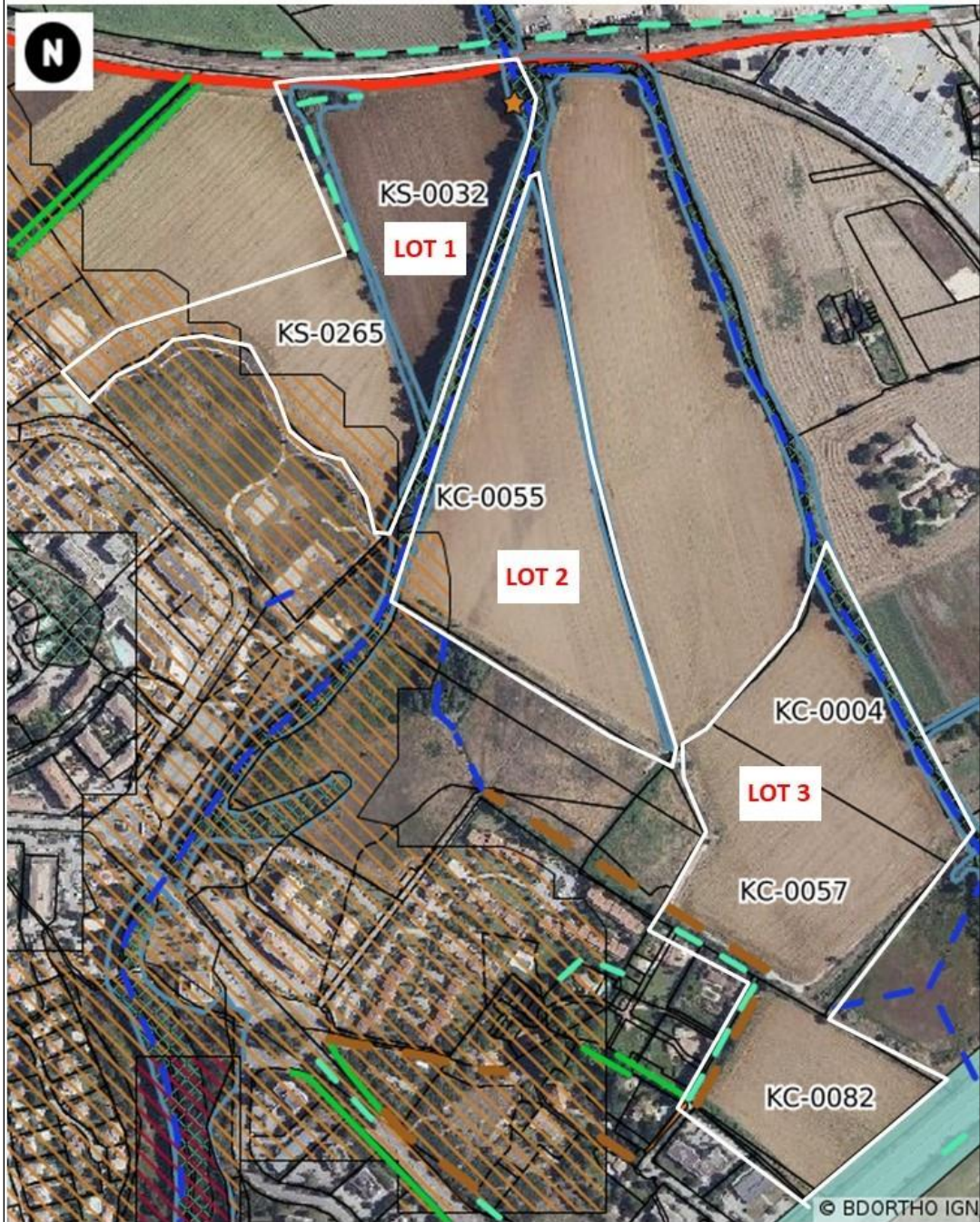
Lot 1 : SAT 7,5085 ha / SAU 5,60 ha

Lot 2 : SAT 6,4630 ha / SAU 4,90 ha

Lot 3 : SAT 9,7932 ha / SAU 7 ha (dont 0,28 ha soumis à différentes contraintes liées aux infrastructures)

L'essentiel des parcelles est en zone Agricole A au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, une partie du lot 2 est en zone naturelle N, et une partie du lot 1 en zone Ns. Les évolutions du PLUi à venir (projet arrêté le 12/10/2023 non approuvé à ce jour), ne changeraient pas les réglementations appliquées au projet. Ces zonages permettent de développer une activité agricole.

Les parcelles sont en revanche soumises à des restrictions (infrastructures, tunnels et plantations) liées aux prescriptions du PLU en vigueur, détaillées ci-après.



© BDORTHO IGN

Source : CA13

LÉGENDE

- Haie à créer
  Haie à conserver
  Alignement d'arbres
  Fossé et talweg remarquables
  
- Risque incendie : sensibilité moyenne Secteur urbanisé existant
- Risque incendie : sensibilité forte
  
- Trame bleue
  Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
  
- Marge de recul
  Emplacements réservés liaison vélos
  
- Elément patrimonial ponctuel (Noria du 19ème siècle)

Les éléments éco paysagers doivent être conservés. Les boisements doivent être conservés, sauf pour ce qui nous intéresse :

- Pour permettre l'aménagement d'un chemin et ou d'une voie d'accès nécessaires aux exploitations agricoles ou agricoles ou à la desserte des constructions.
- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires, permettre l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques ;
- Pour permettre la reconquête agricole compatible avec les enjeux de maintien des continuités écologiques.

Concernant les fossés et talwegs remarquables, les prescriptions sont les suivantes :

- Dans une bande de 10 mètres centrée sur les axes d'écoulement repérés au document graphique, toute occupation ou utilisation du sol de nature à perturber l'écoulement des eaux ou à contrarier de futurs aménagements hydrauliques nécessaires à l'assainissement pluvial (fossés, pose de canalisations, ...) est interdite. Sont concernées en particulier, les constructions et aménagements non transparents hydrauliquement, qu'elles soient en sol ou hors sol (par exemple la couverture des axes d'écoulement, les piscines enterrées...).
- Pour les clôtures qui ne sont pas constituées uniquement de 3 fils distants de 0,50 mètre, les poteaux supports étant distants d'au moins 2 mètres entre eux, une bande de 5 m centrée sur les axes de talweg repérés au document graphique doit être préservée. Seules les clôtures parallèles aux écoulements peuvent y être admises.

La Trame Bleue impose les dispositions suivantes :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Le caractère boisé des sites doit être préservé, en particulier les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales.
- Les constructions doivent s'implanter à plus de 5 mètres des limites extérieures de la trame bleue.
- Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements est interdit sur les berges pour les protéger du piétinement.

La trame Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

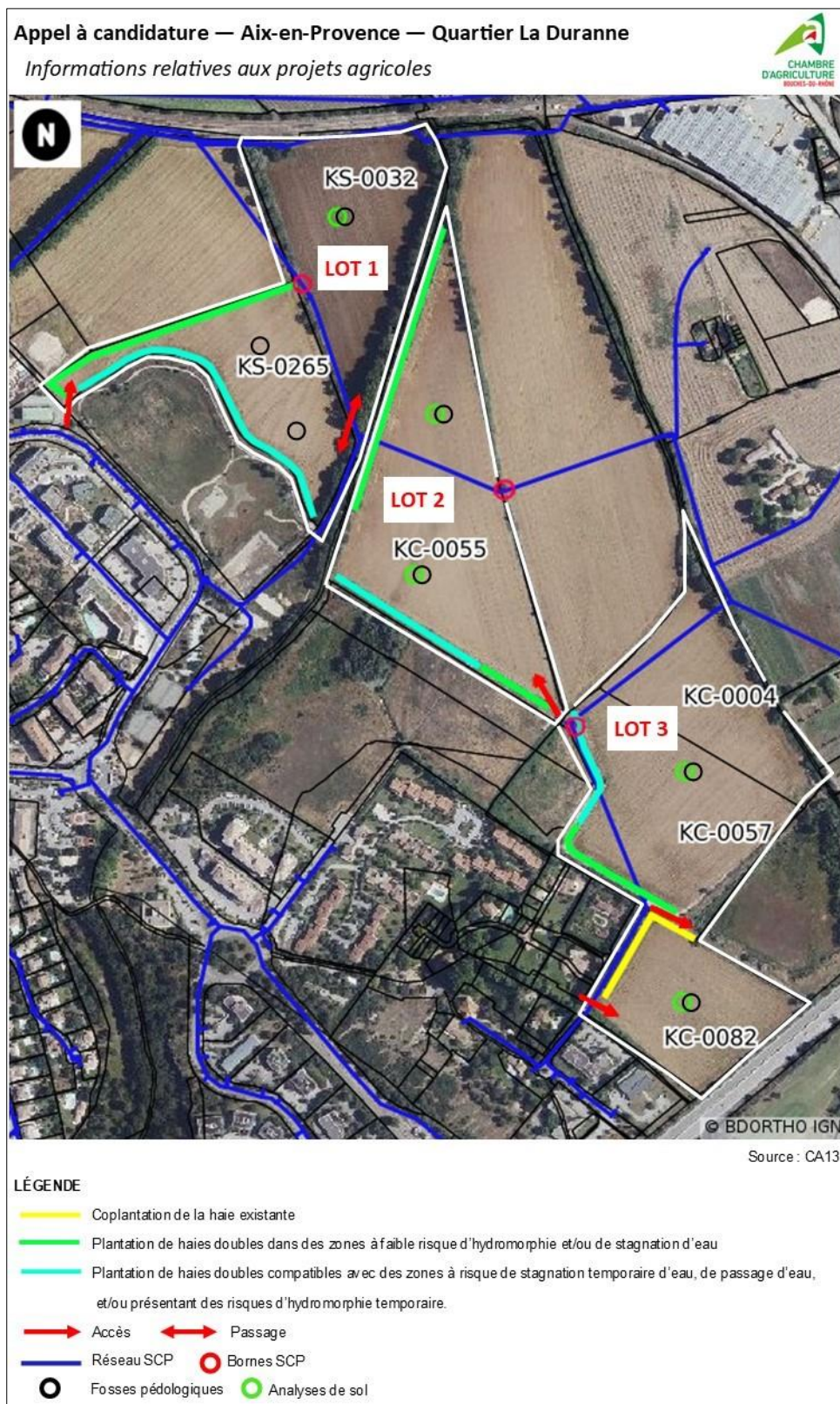
La parcelle KC-0082 (lot N°3) est concernée par une marge de recul liée à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques de « 70 mètres de part et d'autre ». Les constructions doivent, le cas échéant, être implantées au-delà de cette emprise. En se positionnant sur l'axe de la RD9 ceci impacte la parcelle sur une largeur de 16 mètres environ.

En bordure de la parcelle KS-0032 (lot N°1) se situent des emplacements réservés pour des liaisons vélos (Chemins de la Valette et la Duranne et Chemin de la Valette et la route d'Apt). La création de ces chemins va générer un trafic d'usagers à pied ou vélos à proximité de la parcelle, qu'il conviendra de protéger du vol et de la pollution par jet de déchets.

La parcelle KS-0032 (lot N°1) comprend l'élément patrimonial ponctuel « Noria du 19ème siècle ». Les travaux de démolition ponctuelle d'éléments du patrimoine bâti ou de modification de leur aspect extérieur, ne peuvent être autorisés qu'à condition qu'ils aient pour objet d'assurer l'entretien, la conservation, la mise en valeur de l'élément ou qu'ils ne soient pas de nature à en compromettre l'intérêt historique, culturel ou architectural ainsi que son inscription dans le site.

# CARACTÉRISTIQUES AGRICOLES DES TERRAINS PROPOSÉS A LA LOCATION

La carte ci-dessous récapitule l'ensemble des informations utiles au développement des activités agricoles pour chaque lot :





# 1 Climatologie du site

Le périmètre d'étude est soumis à un climat de type méditerranéen (Classification de Köppen : Csa) avec des pics de chaleurs caniculaires en été et un hiver plutôt doux. On note les caractéristiques suivantes :

- Des gelées tardives de longue durée sont présentes jusqu'en avril (parfois jusqu'à la mi-mai).
- Une longue période avec un large déficit hydrique concentrée sur la période de juin, juillet et août.
- Des pics de températures moyennes journalières à plus de 36°C sur la période de juillet et août.

# 2 Potentiel agricole

## 2.1 LOT N° 1

Sur ce lot, trois fosses ont été réalisées, ainsi qu'une analyse de sol (cf carte ci-dessus pour les emplacements).

Deux fosses sont situées sur la parcelle KS-0265, il a été réalisé une observation générale avec recherche de signes d'hydromorphie. La fosse la plus au sud présente des traces d'hydromorphie prolongée dès le premier horizon. Le premier horizon organo-minéral prend en masse avec une rupture à environ 20 cm marquant le travail du sol. La charge caillouteuse est forte avec peu d'éléments > 6 cm. L'horizon minéral sous-jacent (60 à 130 cm) présente également des traces d'hydromorphie prolongée et un activité racinaire faible. On y retrouve aussi plus d'éléments grossiers. La texture est équilibrée en surface et très fortement sableuse à partir de 50 cm. De l'eau est présente à 130 cm et humidifie seulement une quinzaine de centimètres au-dessus du niveau. Cela démontre un faible potentiel de remontée par capillarité, à mettre en lien avec la texture grossière du deuxième horizon. La fosse souligne bien la présence d'une mouillère en hiver à cet emplacement ce qui rend la zone délicate à cultiver avec un caractère très séchant en été par la texture grossière du sol et son manque de méso-porosité.

Globalement, la configuration du sol de la seconde fosse sur la parcelle est similaire mais la présence de l'eau y est différente. Bien que l'on retrouve une couche d'eau à 130 cm, le sol ne présente des traces de redox qu'à partir de 60 cm et ne présente pas de trace d'hydromorphie de longue durée comme la fosse précédente. Les racines sont également présentes jusqu'à 60 cm.

Le drainage peut être une option pour la mouillère du bout de parcelle. Cependant l'impact de la mouillère s'estompe assez rapidement vers l'est et le potentiel de sol reste faible et ne justifie peut-être pas la pose d'un drain.

La fosse située sur la parcelle KS-0032 présente un sol à fort potentiel avec un horizon organo-minéral profond de 70 cm et peu de charge caillouteuse avec une bonne structure verticale. Le deuxième horizon (70 à 110 cm) montre une accumulation calcique avec une charge caillouteuse élevée. Il reste perméable avec de la présence racinaire. Le troisième horizon minéral humide se situe entre 110 et 150 cm. Une hydromorphie passagère n'a pas pu être identifiée avec certitude, à travers des potentiels dépôts de Manganèse sur galet. L'activité racinaire est très faible. Il n'y a pas de signe de Matière Organique (MO) bloquée. Le dernier horizon est une couche d'argile avec dépôt de carbonates qui ne présente pas de trace d'hydromorphie.

Une analyse de sol sur la parcelle KS-0032 a complété ces observations. Il est relevé une texture fine présentant des risques d'asphyxie racinaire mais plutôt bien équilibrée par un taux de matière organique convenable. Une vision à long terme de la fertilité de ces sols est également primordiale pour les porteurs de projets pour pouvoir pleinement profiter de la haute Capacité d'Echange Cationique (CEC) et de la Réserve Utile (RU) que ces sols présentent actuellement. Cela se traduit par des méthodes culturales qui encouragent des apports réguliers de MO ainsi qu'un travail de sol raisonné (avec des couverts végétaux) afin de favoriser une structure poreuse. Les parcelles, bien qu'entourées de cours d'eau, ne présentent pas de caractère d'aluviosols. Le pH est basique, le taux de phosphore est élevé à très élevé, tout comme l'azote total.

Un point d'attention doit être porté sur le calcaire actif qui est le plus haut de l'ensemble du parcellaire à 14%. Le calcaire actif est à la base des calculs de l'Indice de Pouvoir Chlorosant (IPC). La forte teneur en calcaire actif dans un sol indique que le calcaire (plus précisément l'élément Calcium) peut créer des carences induites, c'est-à-dire qu'en forte concentration il peut bloquer d'autres éléments présents dans le sol et en empêcher l'absorption par la plante. Le cas le plus récurrent est le blocage du Fer en arboriculture et viticulture. On parle de taux élevé de calcaire actif entre 10 et 20% et donc un IPC « moyennement chlorosant » à « chlorosant ».

Compte tenu de l'ensemble des éléments énoncés ci-avant, il est possible d'envisager, sur ce lot, du maraichage et cultures légumières, des grandes cultures, des prairies. La parcelles KS-0032 peut également accueillir de l'arboriculture.

## 2.2 LOT N°2

Sur ce lot, deux fosses et deux analyses de sol ont été réalisées (cf carte ci-dessus pour les emplacements).

Pour la fosse la plus au sud a été réalisé une observation générale et une observation de la texture impactée par le passage de l'eau lors du débordement de la rivière. Le premier horizon organo-minéral est de 30 cm avec une charge caillouteuse, sans présenter de pierres ou blocs > 6 cm. La structure est grumeleuse avec une bonne pénétration racinaire.

Le deuxième horizon minéral augmente en charge caillouteuse jusqu'à être très chargé avant la couche argileuse sous-jacente à 60 cm. Ce gradient de charge caillouteuse apporte un point d'attention sur le labour profond qui aura tendance à faire remonter la charge caillouteuse.

La texture plus grossière du sol entraîne une Réserve utile plus faible et plus de difficultés pour des cultures sensibles au stress hydrique. La couche argileuse, bien qu'à seulement 60 cm, n'est pas complètement fermée. Cela peut grandement aider la résilience hydrique de cette partie de parcelle compte tenu que les deux premiers horizons ont un caractère plus séchant et que l'argile à l'inverse présente une bonne rétention d'eau avec peu de traces de redox.

Pour la seconde fosse plus au nord, le premier horizon est sain sur 50 cm avec une prise en masse graduelle sans discontinuité de progression racinaire marquée. La charge caillouteuse similaire à l'autre fosse.

Le deuxième horizon minéral de 50 à 110 cm présente de fortes traces redox et une charge caillouteuse homogène et forte, accompagnées de migration de carbonates.

La couche argileuse sous-jacente présente des couleurs plus claires et grisâtres. Ceci additionné à une forte odeur de poisson et une teneur en nitrates élevée indique une stagnation de l'eau et un processus de fermentation des matières organiques suite aux conditions anaérobiques.

L'hydromorphie semble cependant se cantonner aux horizons plus profonds, laissant environ 50 cm de sol sain, ce qui reste intéressant pour de nombreuses cultures annuelles.

Concernant les analyses de sol, on retrouve une texture équilibrée et grossière de limon argilo-sableux. Il n'est pas observé de variations fortes de texture en lien avec les entrées d'eau lors de crues par le bosquet au sud de la parcelle. Le risque d'asphyxie racinaire est modéré, tout en gardant une CEC et une RU convenable, notamment grâce à un taux de MO élevé (3,2%). L'enjeu sur cette parcelle est à nouveau de maintenir le taux de matière à ce seuil élevé.

Le pH et le calcaire actif sont basiques mais ne présentent pas de risques importants de chlorose.

L'azote et le phosphore sont élevés. Le phosphore étant un élément peu labile dans le sol, son origine peut être ancienne.

Compte tenu de l'ensemble des éléments énoncés ci-avant, il est possible d'envisager, sur ce lot, du maraichage et cultures légumières, des grandes cultures et des prairies.

## 2.3 LOT N°3

Sur ce lot, deux fosses et deux analyses de sol ont été réalisées (cf carte ci-dessus pour les emplacements).

Pour la fosse située sur la parcelle KC-0082, le premier horizon s'exprime sur une large profondeur et met en avant un fort potentiel de production avec une structure aérée même en profondeur et sans marque de discontinuité. Il semble adapté aux cultures annuelles non sensibles au pH basique. Les horizons 3 et 4 ont des traces d'hydromorphie passagère, sûrement causée par la couche argileuse dense à partir de 140 cm. L'horizon calcique est à prendre en compte particulièrement pour des cultures pérennes fruitières : son caractère hydromorphe, bien que passager, peut causer de la nécrose racinaire et de la maladie tellurique. De plus, par l'accumulation des carbonates en profondeur, il peut présenter des conditions fortement basiques qui, à moyen terme, peuvent impacter fortement la santé d'arbres sur porte greffe à moyenne et forte vigueur. L'horizon calcique n'a pas été sujet à une étude en laboratoire pour qualifier la virulence de son pH.

Une forte odeur de « poisson » émane de la fosse. Lorsque l'on met en lien les taux d'azote (et de MO) important, la texture fine avec les traces de redox observées dans la fosse, l'hypothèse que cette odeur émane d'Oxyde d'azote dû à des conditions anaérobiques semble pertinente.

Il est donc conseillé de choisir des cultures dont l'activité racinaire se cantonne au premier 80 cm du sol -ce qui est le cas pour la plupart des annuelles ou des fruitiers sur porte greffe nanifiant, à très faible vigueur.

La deuxième fosse est située sur la parcelle KC-0057 qui constitue un seul îlot homogène avec la parcelle KC-0004. L'organisation des horizons est similaire à la fosse précédente. L'horizon organo-minéral est moins profond sur 40 cm avec une bonne structure et faible charge caillouteuse. L'horizon calcique est de 40 à 80 cm avec une forte charge caillouteuse et plus sableux. L'horizon est perméable par la présence de racines. On note une présence faible de tâche de redox.

Le troisième horizon est une couche d'argile non pénétrée par les racines avec de larges tâches de redox.

Le potentiel de fertilité est plus limité sur cette parcelle avec un horizon organo-minéral plus fin mais qui reste intéressant pour des cultures annuelles. La RU de l'ensemble du profil est limitée en Horizon 1 par une plus faible rétention due à une granulométrie plus grossière accompagnée d'une épaisseur plus fine. De plus, la charge caillouteuse et la granulométrie grossière de l'horizon sous-jacent pointent vers une plus faible RU et un potentiel de remontée d'eau par capillarité plus faible. Une attention devra donc être portée au caractère plus séchant du centre de la parcelle.

Les tâches de redox montrent une hydromorphie passagère et faible en Horizon 2 qui n'est pas alarmant pour des cultures annuelles et qui se concentre sûrement autour de l'hiver, à un moment où l'exploration racinaire des cultures d'hiver se cantonne en surface.

L'échantillon analysé sur la parcelle KC-0082 présente une texture du sol fine avec une dominance de limons fins et d'argiles. En lien avec ces particules fines, la CEC (Capacité d'Échange en Cation) et la RU (Réserve Utile) sont relativement élevées. L'impact agronomique est à double tranchant : c'est un sol à haut potentiel de fertilité si les pratiques culturales permettent un maintien de sa structure. La CEC élevée se traduit par un accès aux nutriments facilité pour les cultures et la RU élevée par une meilleure résistance aux sécheresses. Si la structure du sol perd en porosité, alors il y a un fort potentiel de prise en masse et de risques d'asphyxie racinaire.

Le pH est basique, relativement élevé à 8,3, accompagné d'un calcaire actif également élevé (13%). Le pH basique écarte quelques cultures comme de nombreux petits fruits.

Les indices de pH ne sont pas « réhibitoires » cependant il faut s'assurer que les cultures mises en place puissent le tolérer, notamment à travers un choix adapté de porte greffe pour les fruitiers. L'impact d'une forte teneur en oxyde de calcium (CaO) est également à surveiller car il se manifeste sous forme de carences induites. Bien que les éléments Fer, Magnésium, Phosphore, Potassium, Bore, Manganèse et Zinc soient présents en quantité convenable dans le sol, leur absorption par les racines peut être bloquée par la forte teneur en CaO.

Le taux de matière organique (2,3%) est satisfaisant, en particulier pour de la céréale. Il est important de garder ce taux élevé pour maintenir une structure non-asphyxiante, une CEC et une RU élevées ainsi qu'un pH plus proche de la neutralité. Un bilan humique serait opportun pour les prochains porteurs de projets afin de s'assurer des apports minimaux pour au moins conserver les taux actuels.

Le second échantillon a été prélevé sur la parcelle KC-0057. La texture du sol est plus grossière que précédemment avec une dominance de sables grossiers. Cela a pour impact de diminuer les risques de prise en masse du sol et donc d'asphyxie racinaire. En contrepartie, la CEC et la RU sont plus faibles. Le pH ainsi que le calcaire actif sont moins élevés (7,9 et 7,6% respectivement). La MO est élevée pour une texture grossière (3,4%) et correspond à peu près à une teneur optimale pour maintenir une structure de sol aérée. L'enjeu ici est de la maintenir à ces taux élevés plutôt que d'essayer de l'augmenter.

La parcelle a reçu des boues d'épuration dans le cadre d'un plan d'épandage réglementaire pendant plusieurs années, mais plus depuis au moins 2019 : cela pourrait expliquer un taux de MO élevé et une teneur en phosphore particulièrement haute.

Une forte teneur en Phosphore peut également engendrer des carences induites sur Potassium, Cuivre, Fer et Zinc. Une analyse de cuivre et plomb a été menée en lien avec l'utilisation ancienne de boues. La teneur observée pour les deux éléments restent bien en dessous des seuils d'alerte.

Compte tenu de l'ensemble des éléments énoncés ci-avant, il est possible d'envisager, sur les 3 parcelles de ce lot, du maraichage et cultures légumières, de la grande culture et des prairies, ) ainsi aussi que de l'arboriculture sur la parcelle KC-0082.

### **3 Présence de ravageurs**

Quelques sangliers sont signalés en contexte de grandes cultures, présence dont il faudra tenir compte en fonction des productions réalisées. Concernant les volatiles, il y a également présence possible de choucas, pies, palombes dont il faut tenir compte. Il n'y a pas de lapin signalé.

### **4 Conditions d'accès à l'eau**

Les lots 1 et 3 bénéficieront d'une borne SCP dédiée, avec chacune la possibilité d'un contrat de 50 m<sup>3</sup>/h.

Le lot 2 aura une borne à partager avec l'exploitant présent sur la parcelle voisine à l'est. Un contrat de 50 m<sup>3</sup>/h pourra être partagé, sinon il pourra être souscrit deux contrats distincts respectivement de 15 m<sup>3</sup>/h et de 30 m<sup>3</sup>/h à se répartir. La demande maximale théorique (toutes les productions irriguées lors de la période la plus chaude), est de 34 m<sup>3</sup>/h pour ce lot et 52 m<sup>3</sup>/h pour la parcelle voisine. Cette information devra être prise en compte dans le choix des cultures implantées sur ce lot et dans la gestion de l'irrigation avec l'exploitant voisin.

La souscription de l'abonnement auprès de la SCP pour l'usage de la borne sera à la charge des preneurs, ainsi que la mise en place des réseaux après la borne.

### **5 Modalités d'accès et cheminements**

Pour le lot N°1, les parcelles KS-0265 et KS-0032 sont enclavées entre le Grand Vallat à l'est, la voie ferrée au nord et la zone urbaine à l'ouest. La SEMEPA doit créer avant la mise à disposition du lot, un accès à l'ouest de la parcelle KS-0265 accessible par l'avenue Augustin Fresnel. L'accès à la parcelle KS-0032 ne pourra se faire que par la parcelle KS-0265 (cf carte ci-dessus pour les emplacements).

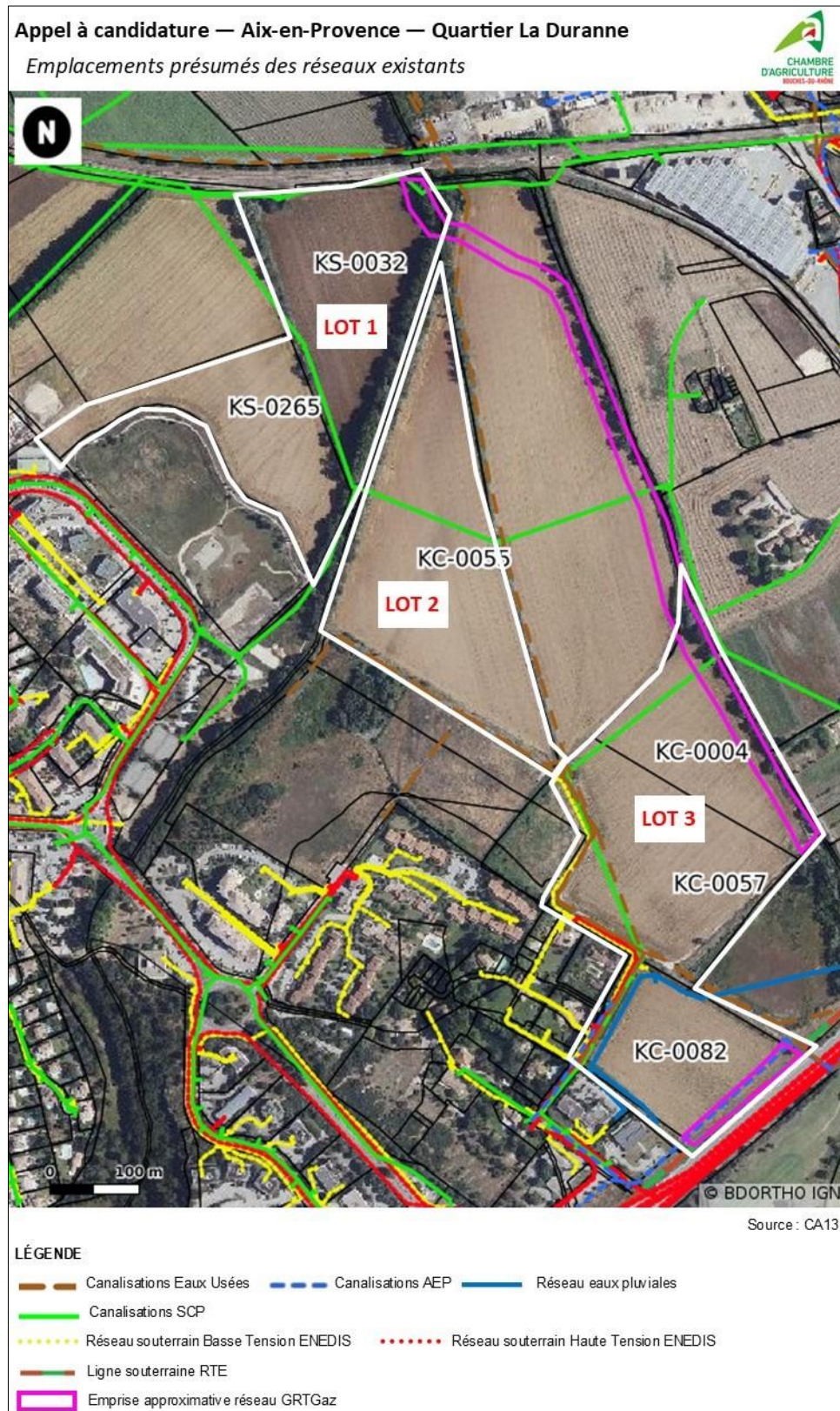
Pour le lot N°2, l'accès à la parcelle KC-0055 se fait par le sud. Il se fait par le chemin qui prolonge la nouvelle voirie à l'est d'un petit rond-point.

Pour le lot N°3, il y aura deux accès distincts. L'accès à la parcelle KC-0082 peut se faire uniquement par l'ouest le long de la nouvelle voirie desservant le nouveau quartier. Il est protégé par une barrière. La largeur est d'environ 3 mètres, ce qui devrait suffire pour un tracteur maraîcher et ses équipements. L'accès aux parcelles KC-0057 et KC-0004 peut se faire au sud de la parcelle KC-0057. Cet accès peut être plus compliqué pour des engins larges en raison des bordures de trottoir (3,70 mètres de large au plus étroit), ce qui nécessitera éventuellement une reprise des maçonneries.

# SERVITUDES ET CONTRAINTES

## 1 Servitudes liées aux réseaux

La carte ci-dessous récapitule les informations à prendre en compte pour le développement des projets.



Le secteur est concerné par le passage du réseau SCP. Toutes les canalisations SCP bénéficient d'une servitude non aedificandi d'une largeur de 3 mètres (sauf dans le cas de doublage où la servitude est de 6 mètres). Aucune intervention (construction, fondation, terrassement) ne devra être effectuée à moins de 1,50 mètres de l'axe des canalisations.

Il faut veiller aux conditions de franchissement de ce réseau, notamment en cas de circulation d'engins lourds sur les ouvrages SCP. Dans ce cas, l'entrepreneur devra réaliser à ses frais une protection provisoire qu'il soumettra préalablement pour accord au service maintenance). Il conviendra de se référer à la convention de servitude fournie au propriétaire pour connaître les règles de servitude (notamment avant installation de tunnels ou mise en place de haies).

### 1.1 LOT N°1

Le lot N°1 est concerné par le passage du réseau GRTGaz au nord-est de la parcelle KS-0032 (cf carte). Ce dernier crée une servitude à proximité de l'ouvrage. Il faut se référer à la convention de servitude au profit de GRTGaz qui précise notamment l'existence d'une zone non-aedificandi de plusieurs mètres autour de l'ouvrage. L'arrêté N°2018-378 SUP concernant la commune d'Aix-en-Provence annexé au PLU définit des servitudes de 5 mètres à 7 mètres de part et d'autre de la canalisation pour les réseaux enterrés. Les informations communiquées par GRTGaz indiquent que dans la bande de servitude de la canalisation sont interdits :

- Toute modification de profil du terrain.
- Toute construction à l'exception de murets de moins de 40 cm de hauteur.
- Toute plantation d'arbres/arbustes dont la taille adulte sera supérieure à 2,7 mètres et dont les racines descendront à plus de 0,6 mètre de profondeur.

Il est également rappelé que doivent être déclarés :

- Toute création de tranchées, opération de drainage, de sous-solage ou de curage des fossés (avec ou sans reprofilage).
- Tout prélèvement de terre par carottage.
- Toute pose de piquets, pieux ou poteaux.
- Toute plantation d'arbres ou dessouchage.
- Toute construction de murets, hangars ou bâtiments.
- Seuls les travaux agricoles et horticoles de préparation superficielle du sol qui ne descendent pas à plus de 40 cm de profondeur peuvent être réalisés sans déclaration de travaux. Tous les autres, sans exception, doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

### 1.2 LOT N°2

En bordure est et sud-ouest (cf carte) des conduites d'eaux usées sont signalées. Aucune construction ne sera autorisée à 2 mètres linéaires de part et d'autre de la conduite ou canalisation. Aucune plantation ne sera également autorisée (arbres à hautes tiges, arbustes...) dans l'emprise de cette servitude.

### 1.3 LOT N°3

On retrouve pour ce lot une servitude du réseau GRTGaz (cf carte) dont les contraintes sont équivalentes à celles détaillées pour le lot N°1. Des conduites d'eaux usées sont également signalées, avec les mêmes contraintes que celles exposées pour le lot N°2 (cf carte). Un réseau d'Adduction en Eaux Potables (AEP) est aussi présent (cf carte) avec les mêmes contraintes que pour le réseau des eaux usées.

La parcelle KC-0082 est également concernée pour une partie de ses bordures par le réseau d'assainissement pluvial. En zone agricole, les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

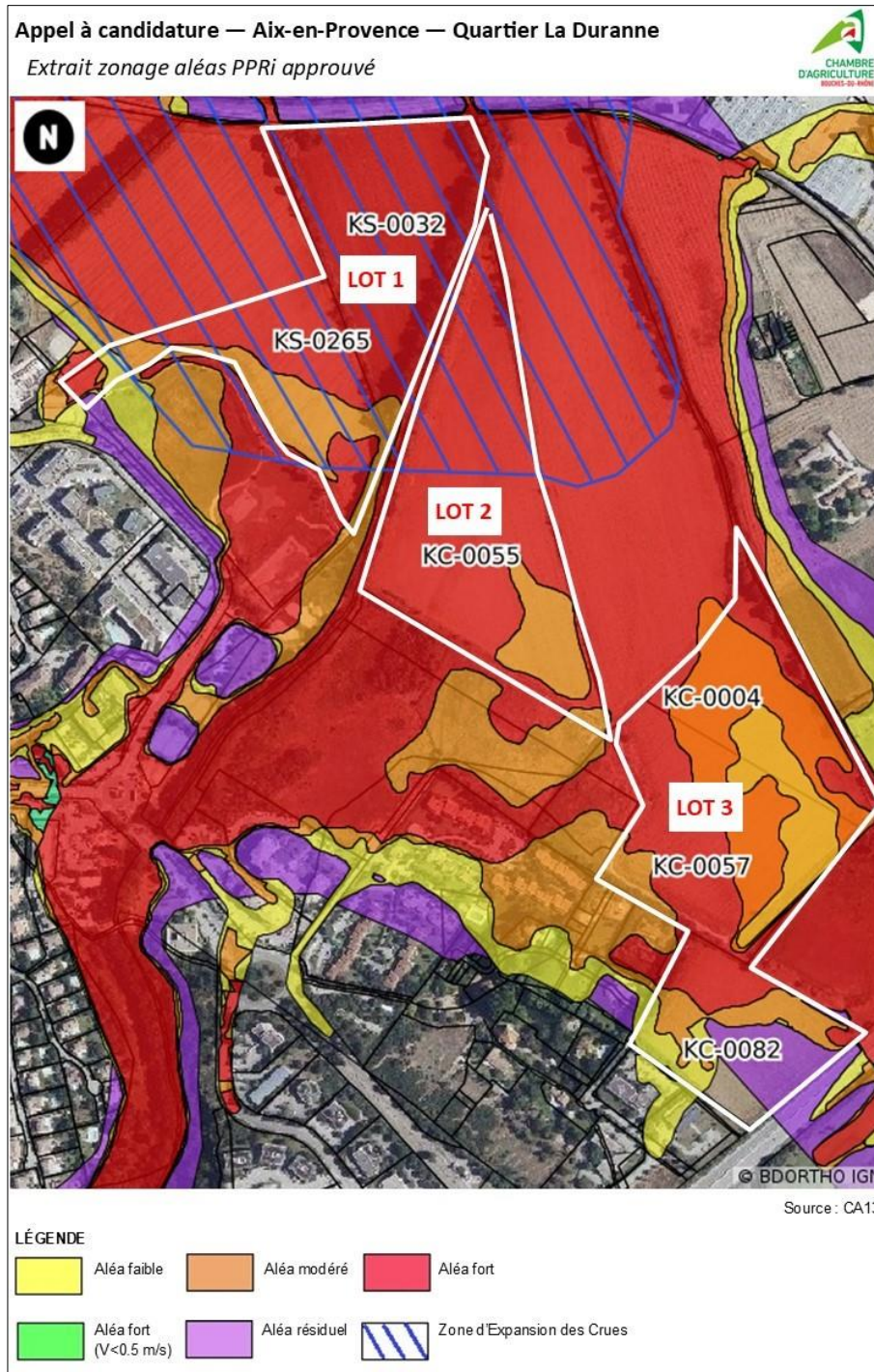
En bordure des parcelles KC-0057 et KC-0082 passent également des réseaux ENEDIS. Il conviendra de vérifier l'existence d'une servitude empiétant sur les parcelles au sein de la convention de servitude auprès de la SEMEPA.

Enfin, sur la parcelle KC-0082, en bordure de la Route Départementale, il existe une servitude pour le passage d'un réseau enterré RTE. Le réseau étant situé dans la marge de recul de la voie, il n'entraîne pas de contrainte supplémentaire relative à la constructibilité. Cette servitude relative à

l'établissement des canalisations électriques oblige à laisser un libre accès aux agents. La convention précise la ou les parcelles grevées de servitude, ainsi que l'emprise des lignes (« bande de servitude »), il conviendra de s'y référer.

## 2 Contraintes liées au risque inondation pour les bâtiments et infrastructures légères

Le risque inondation impacte réglementairement les trois lots, notamment par l'existence d'une Zone d'Expansion de Crue et d'un Plan de Prévention des Risques Inondations.



La majorité des parcelles sont situées en zone réglementaire rouge, ce qui correspond pour les trois lots étudiés aux aléas faible, modéré et fort. Seule une partie de la parcelle KC-0082 est en zone réglementaire violette avec un aléa résiduel. Le coin sud-ouest de la parcelle KC-0082 n'est pas concernée par le risque inondation.

La Zone d'Expansion de Crues (ZEC) se situe au nord du périmètre d'étude.

Le périmètre se situe dans le zonage d'assainissement pluvial du bassin versant Jouine – Grand Vallat. Toute surface nouvellement aménagée supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation. Il est recommandé de faire appel à un bureau d'étude hydraulique pour étudier l'impact de tels travaux. Il conviendra de respecter la doctrine de la DDTM 13 définissant les principes de gestion des eaux pluviales, ainsi que le règlement du SAGE en la matière.

## 2.1 LOTS N°1 ET N°2

Ces lots sont situés pour partie en ZEC, et concerné par un aléa modéré à fort (secteurs en rouge et orange sur la carte ci-dessus. En ZEC (hachuré bleu), la réglementation interdira toute nouvelle construction y compris pour le bâti agricole.

Sur le lot N°1, il ne pourra être envisagé aucune implantation de construction et infrastructures agricoles. Sur le lot N°2, dans la partie hors ZEC en aléa modéré, la création de serres et de tunnels / bi-tunnels agricoles, sans limite d'emprise au sol, est admise.

Sur ces lots, la délimitation de parcs destinés à l'élevage nécessite de prévoir une zone de repli pour les animaux situés en dehors de la zone inondable, ce qui n'est pas possible.

La création ou modification de clôtures est autorisée à condition d'en assurer la transparence hydraulique.

## 2.2 LOT N°3

La création de bâtiments neufs est admise dans les zones d'aléa modéré (a fortiori d'aléa faible figurant en jaune/jaune orangé sur la carte ci-dessus).

La création de serres et de tunnels / bi-tunnels agricoles, sans limite d'emprise au sol, est admise uniquement dans les zones d'aléa modéré (a fortiori d'aléa faible).

La création ou modification de clôtures est autorisée à condition d'en assurer la transparence hydraulique.

Est également autorisée la création de structures ouvertes (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

La zone violette ne crée pas de contraintes supplémentaires.



# CONDITIONS DE LOCATION

## 1 Type de mise à disposition

La location des terrains sera encadrée par la signature d'un bail à ferme à clauses environnementales, pleinement soumis au statut du fermage, qui sera établi entre le lauréat et la SEMEPA à l'issue de la procédure d'appel à candidature.

Sur le lot N°3, est prévue la réalisation d'un bâtiment agricole qui sera mis à disposition du lauréat du lot pour une date encore à définir. Cette mise à disposition, susceptible d'être décalée dans le temps par rapport à celle des terres, fera le cas échéant l'objet d'un avenant au bail préalablement établi sur les parcelles agricoles, notamment dans le cas où le lauréat souhaiterait disposer des terres avant la réalisation du bâtiment par la SEMEPA.

## 2 Activités autorisées

Ainsi que prévu par les dispositions encadrant le bail à ferme, les terrains devront être exploités pour y exercer une activité agricole, telle que définie à l'article L. 311-1 du Code rural. Tout autre mode d'occupation ou d'usage des sols sera donc exclu.

Tout échange de jouissance ou cession du bail seront prohibés, en dehors du strict respect du cadre organisé par les règles d'ordres public relatives au statut du fermage.

La sous-location est strictement interdite.

## 3 Clauses environnementales

Les candidats sont informés que le bail à ferme comporte les clauses environnementales suivante :

- Pour le lot N°3 uniquement, la conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (Article R411-9-11-1, 15° du code rural et de la pêche maritime).
- Pour l'ensemble des lots, le maintien de tous les éléments de structure écologique ou paysagère tels que ripisylve, haies, bosquets (présentés en point 10). Une taille douce des arbres et haies sera tolérée en période hivernale et bien avant la période de nidification (article R411-9-11-1, 15° du code rural et de la pêche maritime). Il est cependant précisé qu'en l'occurrence, l'entretien et la taille des éléments visés resteront à la charge de la SEMEPA.

## 4 Modifications des biens

Le preneur devra obtenir une autorisation préalable et expresse (écrite) du bailleur pour effectuer tout changement non prévu au bail à ferme, dans les conditions prévues par le statut des baux ruraux, y compris ceux visant à améliorer l'exploitation.

Il sera également tenu de respecter la réglementation d'urbanisme en vigueur. La construction de bâtiment agricole de son fait ne sera pas autorisée.

## 5 Entretien des biens

Les candidats sont informés d'une obligation de gestion et d'entretien des terrains proposés à la location par la SEMEPA. Il s'agit notamment pour les preneurs de :

- Entretien en bon état de viabilité les chemins et voies privées localisés sur l'emprise du bail à ferme.
- Entretien en temps et saisons convenables tous les fossés, nécessaires à l'assainissement des terres louées ;
- Réaliser les réparations locatives et d'entretien courant des bâtiments et équipements, le cas échéant.

Par ailleurs, il est précisé que l'entretien régulier, et notamment la taille d'entretien des ripisylves, haies et alignements d'arbres présents sur les parcelles affermées resteront à la charge de la SEMEPA, en articulation le cas échéant avec les missions et les préconisations de l'EPAGE MENELIK.

A noter par ailleurs que les haies périphériques à créer par la SEMEPA telles que figurant sur la carte en page 9 seront aussi par la suite entretenues par ses soins.

## **6 Loyer**

Dans le respect de la réglementation en vigueur, le loyer sera calculé conformément à l'arrêté préfectoral qui fixe chaque année les dispositions particulières s'appliquant aux clauses des baux ruraux et constatant l'indice du fermage agricole et sa variation. Le loyer évoluera conformément aux indices du fermage paraissant chaque année.

## **7 Date de mise à disposition prévisionnelle**

La mise à disposition est prévue au 1<sup>er</sup> octobre 2024.

## **8 Travaux préalables à la mise à disposition**

En préalable de la mise à disposition des différents lots, la SEMEPA réalisera les travaux suivants :

- Mise en service de l'accès au lot 1.
- Curage des fossés et installation des barrières sécurisant l'accès au lot 2.
- Elagage des arbres bordant la ripisylve et pouvant poser problème.
- Aménagements hydrauliques nécessaires pour l'irrigation des lots (y compris pour l'arrosage des haies périphériques à mettre en place).

## **9 Travaux postérieurs à la mise à disposition**

Après la mise à disposition, la SEMEPA réalisera la plantation des haies en période hivernale. Les preneurs concernés devront souffrir l'ensemble des interventions nécessitées par ces travaux.

Pour le lot N°3, un bâtiment agricole sera réalisé et mis à disposition par la SEMEPA. La superficie exacte et sa zone d'implantation restent à préciser. La mise à disposition des surfaces pouvant débiter avant cette détermination précise et les travaux de réalisation correspondants, Tout candidat preneur potentiel est donc informé que les travaux, ainsi que l'emprise au sol du bâtiment in fine, impacteront par définition le parcellaire du lot.

# MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A CANDIDATURE

## 1 Visite des lieux

Une visite des lieux sera organisée pour les candidats le **mercredi 22 mai 2024 à 10h00**.

L'inscription pour cette visite est **obligatoire** et sera réalisée auprès de Christophe Porry, Conseiller à la Chambre d'agriculture, par téléphone au 06.33.11.57.07 ou par mail à l'adresse suivante : [c.porry@bouches-du-rhone.chambagri.fr](mailto:c.porry@bouches-du-rhone.chambagri.fr).

## 2 Dossier à constituer

Pour la constitution de leur dossier, il est demandé aux candidats de prendre un rendez-vous auprès de Laura Brondino, Conseillère d'entreprises à la Chambre d'agriculture, **le jour de la visite ou à défaut entre le 14 mai et le 31 mai 2024**, par téléphone au 06.79.41.08.02 ou par mail à l'adresse suivante : [l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr](mailto:l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr).

Pour que la candidature soit prise en compte, il est nécessaire, en parallèle de cette prise de rendez-vous, de notifier son intention de candidater par mail auprès de la SAFER le **02 juin 2024 au plus tard** à [mathilde.collot@safer-paca.com](mailto:mathilde.collot@safer-paca.com).

Le dossier, qui sera élaboré sur la base des informations fournies par le candidat, et rédigé par la Chambre d'agriculture, comprendra l'ensemble des éléments suivants :

- Une présentation du candidat. Dans le cas d'une candidature en groupement ou en association, les candidats détailleront les composantes du montage juridique et financier les unissant, et les modalités de gouvernance prévues. Devront être indiqués dans cette présentation :
  - o La situation professionnelle actuelle du candidat.
  - o Son niveau de qualification (agricole et non agricole).
  - o Ses expériences professionnelles passées (agricoles et non agricoles, avec indication du statut pour chacune d'elles) et mettant en exergue toute expérience pertinente pour son projet (expérience technique, gestion de projet, gestion financière, ...).
  - o Le(s) lot(s) sur lequel le candidat se positionne.
  - o Le cas échéant, le candidat indiquera également son statut social agricole actuel (vis-à-vis de la MSA) et son éventuelle éligibilité à la Dotation Jeune Agriculteur.
- Une description détaillée du projet d'installation et/ou de l'exploitation existante et de sa consolidation le cas échéant, comprenant notamment les éléments suivants :
  - o Les objectifs et l'ambition du projet.
  - o Les productions envisagées (type de productions, surfaces), la démarche qualité et les pratiques culturales choisies ; les hypothèses de volumes de production et de charges.
  - o Le système de commercialisation prévu, détaillant les hypothèses de prix, les modalités concrètes de commercialisation.
  - o Le cas échéant, les activités de transformation prévues et le lieu de transformation envisagé.
  - o L'échéancier de réalisation des différentes composantes du projet.
  - o L'organisation du travail.

- Les équipements nécessaires au projet (bâti, matériel, etc.).
- Le plan de financement des investissements envisagés (apport personnel / aides publiques / montant total de l'emprunt et annuités d'emprunt).
- Les statuts juridiques, fiscaux et sociaux envisagés.
- Le réseau professionnel / type d'accompagnement technique ou économique prévu.

Les candidats seront libres de compléter le document réalisé en collaboration avec la Chambre d'agriculture par tous documents complémentaires et illustrations graphiques le cas échéant permettant la bonne compréhension de leur démarche, engagements, propositions et fonctionnement.

Lors du rdv, une fiche de candidature SAFER pour la location sera complétée afin d'être transmise à la conseillère SAFER en charge de l'intermédiation locative avec le dossier de présentation une fois ce dernier validé par le candidat.

### **3 Modalités de remise des dossiers et date limite de candidature**

Les candidats devront valider leur dossier complet (document rédigé par la Chambre d'agriculture, documents annexes éventuels, fiche de candidature SAFER) auprès de Laura Brondino au plus tard le 21 juin 2024, par mail à l'adresse suivante : [l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr](mailto:l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr).

# MODALITES DE SELECTION

L'attention des candidats est attirée sur le fait que toute candidature incomplète à l'issue de l'éventuelle demande de compléments pourra être éliminée.

La SEMEPA se réserve le droit d'interrompre le processus d'appel à candidatures à tout moment sans avoir à en justifier et sans que les candidats puissent demander une indemnisation en contrepartie.

## 1 Critères d'évaluation

Les critères retenus pour l'évaluation seront les suivants :

Critères	Attendus	Pondération
1-Capacités techniques du candidat	Formations et expériences en agriculture ou en relation avec le projet (notamment en conduite de culture ou d'exploitation agricole ; gestion de projets ; gestion financière)	25 %
2- Adéquation du projet avec les objectifs de l'appel à candidatures	Cohérence entre les ambitions du projet et les objectifs du présent appel à candidatures, notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- Exploitation en vue d'une production à valoriser sur le plan économique,</li><li>- Mise en place de productions alimentaires.</li><li>- Respect du cahier des charges de l'Agriculture Biologique pour le lot N°3,</li><li>- Pratiques culturales respectueuses de l'environnement et prise en compte des infrastructures écologiques et paysagères, notamment en lien avec les règles d'urbanisme,</li><li>- Statut social des candidats dans le cadre du projet d'installation ou de consolidation,</li><li>- Pertinence relative à la nécessité de disposer du bâtiment agricole proposé sur le lot N° 3.</li></ul>	25 %
3-Faisabilité technique du projet	Cohérence itinéraires techniques-capacité technique du candidat, adéquation superficies- équipements prévus, cohérence superficies-volumes de travail-calendrier de mise en œuvre, suffisance de l'accompagnement technique prévu, vivabilité, etc. Circuits de commercialisation identifiés et cohérents avec le projet	25 %
4-Viabilité du modèle économique	Réalisme de l'estimation des recettes de vente, correcte évaluation des charges, capacités financières confirmées sur la base d'un prévisionnel ou de la comptabilité existante	25 %

## 2 Sélection des lauréats

La sélection des lauréats sera réalisée par la SEMEPA, avec l'appui technique de la Chambre d'Agriculture et validé par le comité de technique départemental de la SAFER PACA. Toute personne ou organisme dont l'expertise spécifique rendrait la participation technique pertinente pourront être sollicités en phase préparatoire et non décisionnelle.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que l'appel à candidatures pourra faire l'objet d'une audition.