

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

MISE À DISPOSITION DE TERRAINS POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET D'AGRICULTURE URBAINE QUARTIER COSTE CHAUDE

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objet d'identifier les porteurs de projet agricole intéressés par la mise à disposition d'un terrain municipal de 3,07 hectares pour y développer une agriculture urbaine compatible avec les attentes de la Ville, détaillées dans la présente note.

CONTEXTE

La Ville de La Seyne-sur-Mer, dans le cadre de sa politique agricole, entend mener des actions de préservation mais aussi de valorisation du foncier susceptible de permettre l'installation d'exploitations sur son territoire.

Afin d'inverser la tendance inexorable de pertes des exploitations et de rendre attractif son territoire, la Ville a demandé une étude agronomique sur des terrains communaux à la Chambre d'Agriculture de Var (CDAV) avec pour objectif d'impulser la remise en culture de terres avec un potentiel agronomique.

Cet AMI s'inscrit dans le cadre plus large d'une réforme de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le classement de nouveaux terrains en zone Agricole et l'élaboration d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) intercommunale avec les villes limitrophes d'Ollioules et de Six-Fours les Plages. Enfin, les objectifs déclinés répondent aux enjeux du Projet Alimentaire Territorial (PAT) de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

OBJET DU PRÉSENT AVIS

L'appel à candidature est lancé pour l'installation d'un opérateur (cf article 5), dans le cadre d'une installation ou d'une extension d'exploitation agricole, par la mise à disposition d'un terrain municipal d'une superficie globale de 3,07 hectares.

La Ville de La Seyne-sur-Mer publie le présent appel à manifestation d'intérêt afin de permettre à toute personne intéressée par cette occupation de se manifester en vue de la réalisation d'un projet de cette nature.

CAHIER DES CHARGES

Le candidat devra s'assurer que son projet s'inscrit dans les enjeux que la Commune a définie pour cette mise à disposition et vérifier qu'il ne s'oppose à aucun d'entre eux.

- Participer à la transition agroécologique par une agriculture de proximité et durable,
- Répondre à la demande sociétale en produits frais et locaux,
- Dynamiser son tissu économique,
- Défendre la biodiversité par une agriculture respectueuse de l'environnement,
- Améliorer le cadre de vie.

Le candidat devra tenir compte de l'étude agronomique des terrains réalisée par la Chambre d'Agriculture du Var (CDAV), en novembre 2021.

Son projet devra être conforme à l'arrêté préfectoral fixant la surface minimale d'assujettissement pour le département du Var (document annexé).

La vocation agricole du site devra être garantie et afin de permettre l'amortissement des investissements importants dans la remise en culture des terres, tout autant que ceux relatifs aux infrastructures et conformément aux articles L311-1 et L722-1 du code rural :

Le porteur de projet pourra au titre des critères d'affiliation des professions agricoles à la MSA, définir son projet dans ce cadre :

« Exploitations de culture et d'élevage de quelque nature qu'elles soient, exploitations de dressage, d'entraînement, haras ainsi qu'établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique, précisées par décret, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration. »

Tout en apportant une attention particulière au contexte urbain du site et la proximité des habitations.

Ceci afin de garantir la viabilité de son projet et sa pérennisation.

LES ÉTUDES REALISEES

1/ ÉTUDE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR

La Commune a missionné la CDAV, pour une étude du potentiel agronomique du site. Cette étude spécifie les caractéristiques physiques (superficie, orientation, nature du sol, situation, surface...) qui sont favorables et permettent une remise en culture (document annexé).

Elle détaille les points suivants :

- Environnement et accès,
- Accès à l'eau,
- Topographie,
- Occupation du sol,
- Sol et potentiel agronomique,
- Travaux de remise en culture,
- Conclusions.

Il appartiendra au porteur de projet d'actualiser et d'établir son propre chiffrage des travaux de remise en culture.

2/ ÉTUDE HISTORIQUE ET DE SENSIBILISATION ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre de l'acquisition faite des terrains par l'EPF PACA, une étude historique et de sensibilisation environnementale a été réalisée en 2015. Depuis cette date, la destination et l'usage des terrains étant inchangés, voici les conclusions :

- Un site déjà aménagé dans sa configuration actuelle en 1931, à usage agricole (champs, arbres fruitiers, vignes, pâturages ou friches) ;
- L'absence de source de pollution potentielle recensée à la surface du site, hormis une cuve de fioul aérienne à proximité de la villa à l'ouest du site. La villa n'a pas été visitée ;
- Un environnement du site peu susceptible d'être à l'origine d'impacts sous la zone du projet

via l'eau souterraine, du fait de l'absence d'activité potentiellement polluante recensée en amont hydraulique supposé du site ;

- Un contexte géologique présentant au droit du site des alluvions (cailloutis, graviers) reposant sur des argiles rouges permienes ;
- Des terrains favorables aux circulations d'eau, présentant une probable nappe phréatique entre 0,6 et 10 m de profondeur, variant selon les endroits et les saisons ;
- Des eaux souterraines vulnérables aux pollutions de surface, et considérées comme sensibles du fait de sa probable utilisation privative au droit du site et en aval hydraulique supposé.

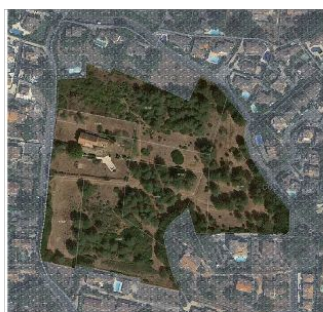
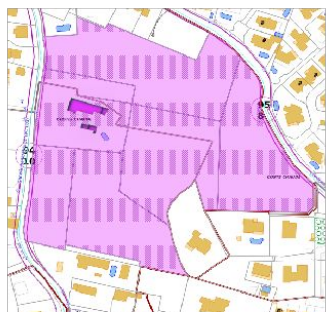
Au regard des éléments précédents, le risque de pollution des sols et des eaux souterraines au droit du terrain d'étude peut être considéré comme faible. Aucune source avérée de pollution n'a été identifiée sur ce terrain. La seule source de pollution potentielle serait une cuve de fioul aérienne qui aux dires du propriétaire, n'a jamais fait l'objet d'aucun incident susceptible d'impacter les sols. Néanmoins, les activités agricoles ont pu avoir un impact sur les terres de surface.

DESCRIPTIF DU SITE

Le périmètre du Projet :

La Ville propose d'implanter le projet agricole sur des parcelles comprises dans son domaine privé situés quartier Coste Chaude sur le chemin de Mauvéou :

- Coste Chaude : regroupement de 9 parcelles (BE 1931, BE 1932, BE 1933, BE 2081, BE 2082 et BH 0642, BH 0456, BH 0457, BH 0459) pour une superficie totale de : 30.720 m².



BH0642 / Sup. 5.329 m²	BH0457 / Sup. 2.686 m²
BH0459 / Sup. 3.562 m²	BH0456 / Sup. 3.027 m² + bâti
BE1932 / Sup. 2.079 m²	BE1933 / Sup. 5.612 m²
BE1931 / Sup. 288 m²	BE2081 / Sup. 1.037 m²
BE2082 / Sup. 7.100 m²	Pour un total de 30.720 m²

Dans le cadre de la modification n°5 du PLU en vigueur, attendue pour le premier trimestre 2025, le classement en zone AU des parcelles objets du présent AMI, sera modifié et les parcelles seront classées en Zone Agricole (A). Les neuf parcelles susvisées ne sont grevées d'aucun Espace Boisé Classé (EBC).

Le site est bordé par deux voies de circulation avec pour chacune d'elles un emplacement réservé pour l'élargissement de la voie : Chemin de Mauvéou - Emplacement réservé 94/10 et Chemin Fernand Bonifay – Emplacement réservé 95/8.

Le bâti :

Sur la parcelle BH0456 est édifiée un bâti ancien de 130 m² (hors dépendance) élevée d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

Le bâti n'est pas habitable et nécessite d'importants travaux de restauration. Le preneur reconnaît prendre en l'état et selon son projet, devra entreprendre les travaux nécessaires, sous sa maîtrise d'ouvrage et sa responsabilité. Le preneur devra informer la Ville avant tout travaux et aménagement et sous réserve d'avoir obtenu les autorisations nécessaires et notamment celles d'urbanisme.

Le preneur en assurera l'entretien et souscrira les assurances appropriées.

AMÉNAGEMENTS PROJÉTÉS

La Ville de La Seyne-sur-Mer envisage de louer les terrains en l'état au porteur de projet, qui sera chargé de l'aménagement du site nécessaire à l'implantation de son exploitation.

La construction de bâtiments agricoles, si nécessaire à l'exploitation des terres, sera à la charge du porteur de projet (réalisation d'étude préalable et notamment, dépôt d'une demande de CUB et obtention afin de connaître de la faisabilité du projet, obtention des autorisations d'urbanisme requises le cas échéant) qui veillera à garantir une bonne intégration dans le paysage.

Selon les critères de la Ville et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et notamment, des dispositions du PLU relatives à la Zone Agricole dont notamment l'article A.2 dispose :

« Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments d'exploitation destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole nécessaires à l'exploitation (installations classées comprises).*
- Les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri. »*

Les abonnements et les consommations d'eau et d'électricité, les taxes (à l'exception de celles dues par le propriétaire) et les assurances, seront supportés par le porteur de projet.

Il reviendra à l'exploitant agricole de mettre en œuvre les dispositifs et équipements nécessaires à la protection de son matériel et de ses cultures.

Au terme de la durée de l'occupation, le preneur doit remettre à la Ville, en bon état d'entretien les terrains, les bâtiments et les installations mis à sa disposition, exempts de toute source de pollution majeure, sans exception ni réserve.

CONDITIONS DE LOCATION DU SITE

Le projet retenu fera l'objet d'une contractualisation par un bail rural.

Des clauses environnementales pourront figurer dans le document de contractualisation, notamment en ce qui concerne les pratiques culturales. En effet, la Ville souhaite défendre la biodiversité par une agriculture respectueuse de l'environnement et participer à la transition agroécologique par une agriculture de proximité et durable.

Le montant de la redevance sera calculé conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur dans le

département, en fonction du type de culture choisi et des éléments déterminants la valeur locative des biens (document annexé).

Plusieurs scénarios sont envisageables et les conditions de mise à disposition ainsi que le montant de la redevance locative sont à définir entre le porteur de projet et la Ville de La Seyne-sur-Mer, dans l'intervalle de la valeur minimale et maximale défini par l'arrêté préfectoral.

Participation financière de la Ville de La Seyne-sur-Mer

En dehors de la mise à disposition des terrains, il n'est pas prévu de participation financière de la part de la Ville de La Seyne-sur-Mer. Le porteur de projet devra trouver les financements (subventions, fonds propres, etc.) pour développer et pérenniser son projet.

MODALITÉS DE PARTICIPATION A L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

LA CANDIDATURE

Caractéristiques des porteurs de projets :

Toutes structures privées, individuelles ou collectives répondant aux enjeux et objectifs cités précédemment pourront candidater à cet AMI. Cela concerne notamment :

- Les exploitations agricoles individuelles ou les regroupements d'exploitations, dont GAEC,
- Les associations porteuses d'un volet insertion, les Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT),
- Les entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS),
- Etc.

Documents à fournir :

Chaque porteur de projet, pour candidater, dépose un dossier comportant :

- Un courrier manifestant l'intérêt du candidat à présenter un projet daté et signé par la personne ayant pouvoir à engager le candidat,
- Une présentation du candidat (avec Curriculum Vitae ou organigramme),
- La situation professionnelle ou administrative actuelle du candidat,
- Son niveau de qualification (agricole et non agricole),
- 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 (pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, gestion de projet, gestion financière, animation sociale...),
- Le candidat indiquera également son statut social agricole actuel ou futur (vis-à-vis de la MSA),
- Le candidat indiquera son éventuelle éligibilité à la Dotation Jeune Agriculteur en 2025,
- Une présentation du projet avec les objectifs et l'ambition du projet de mise en culture,
- La description du projet : contexte, objectifs, phases (calendrier prévisionnel), partenariats, démarches qualité éventuelles, débouchés et impacts économiques, sociaux et environnementaux pour le territoire, liens avec les enjeux cités, etc,
- Le système de commercialisation prévu, détaillant les modalités concrètes de commercialisation et les accords pré-conclus, le cas échéant, avec des partenaires de distribution,
- Le cas échéant, les activités de transformations prévues et le lieu de transformation

- envisagé,
- Les indicateurs de suivi et de réalisation du projet,
 - Les justificatifs des faisabilités techniques et économiques du projet (plan de financement, modèle économique, aides perçues pour le projet, etc.), le montant des investissements et les moyens de financement accompagné d'un tableau d'amortissement,
 - Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet : détaillant sa mise en œuvre.

Toute fausse déclaration entraînera la résiliation de plein droit de l'autorisation d'exploitation.

MODALITÉS DE SÉLECTION DES PROJETS

La section du candidat s'effectuera en trois temps :

1/ Appel à Manifestation d'Intérêt, pour recenser les projets.

2/ Une visite du site sera organisée et des entretiens seront menés en vue de la sélection des exploitants qui passeront en Comité Technique.

3/ Passage en Comité Technique composé des représentants de la Métropole, de la Chambre d'Agriculture du Var, la Safer et de la Commune en vue de sélectionner le porteur de projet.

Le comité de sélection évaluera :

- La pertinence du projet
- La faisabilité en terme de : Compétences, moyens humains, matériels et financiers
- Les délais de mise en œuvre

La Commune se réserve le droit de rejeter à tout moment les candidatures des candidats s'il apparaît que leurs capacités professionnelles d'une part et leurs capacités économiques et financières d'autre part à exécuter le projet soumis sont insuffisantes.

La sélection du candidat s'effectuera avant le 15 janvier 2025.

REMISE DES DOSSIERS

Les offres doivent être adressées par courrier **en recommandé avec accusé de réception**, à l'adresse suivante :

Mairie de La Seyne-sur-Mer
Hôtel de Ville
Direction de la transition écologique
Service environnement et développement durable
20 quai Saturnin Fabre - CS 60226
83507 La Seyne-sur-Mer CEDEX

Mention obligatoire sur le recto de l'enveloppe :

***OFFRE AMI mise à disposition de terrains
pour un projet d'agriculture urbaine – NE PAS OUVRIR.***

Le dossier devra être obligatoirement rédigé en français.

Les documents transmis dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne sont communiqués que dans le cadre de l'expertise.

L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers de candidature est tenu à la plus stricte

confidentialité.

La Ville de La Seyne-sur-Mer pourra demander au porteur de projet tout document complémentaire qu'elle jugera nécessaire à l'examen de son dossier.

Le dossier devra être complet au moment du dépôt de candidature, sans empêcher des ajustements ultérieurs selon l'adéquation au projet final.

DATE LIMITE DE REMISE DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT

Les offres devront parvenir à l'adresse indiquée ci-dessus avant le :
30 septembre 2024 à 12h.

Cachet de la poste faisant foi.

Les dossiers qui seraient remis ou reçus après la date et l'heure limites ou incomplets ne seront pas retenus.

Les documents fournis aux candidats sont les suivants :

- le présent Appel à Manifestation d'Intérêt,
- l'étude agronomique réalisée par la CDAV,
- l'arrêté préfectoral pour la surface minimale d'assujettissement.