



Avec le soutien de :



Appel à candidatures pour la mise à disposition du domaine Le Castelin sur la commune de Ceyreste

Date de la visite du site : mardi 27 octobre 2026 à 9h30

Date limite de candidature : jeudi 26 novembre 2026 à 18h00

Contexte et objectifs de l'appel à candidatures.....	2
Objet de l'appel à candidatures.....	3
1.1 Situation des parcelles.....	3
1.2 Présentation des parcelles à la location.....	4
Caractéristiques des terrains proposés à la location.....	4
2.1 Historique.....	4
2.2 Servitudes et contraintes.....	5
Environnement et biodiversité.....	5
Zonage et règles d'urbanisme.....	6
Défense contre les incendies.....	6
Gestion des eaux pluviales.....	6
Synthèse des contraintes.....	7
2.3 Climatologie du site.....	8
2.4 Potentiel agricole.....	9
2.5 Présence de ravageurs.....	10
2.6 Topographie et caractéristiques des parcelles.....	10
2.7 Conditions d'accès à l'eau.....	12
Raccordements.....	12
Eau brute agricole.....	12
Eau potable agricole.....	12
Puits.....	12
2.8 Modalités d'accès et cheminements.....	13
2.9 Bâtiments et infrastructures.....	13
2.10 Infrastructures écologiques et paysagères.....	14
2.11 État des terrains.....	16
Conditions de locations.....	17
3.1 Type de mise à disposition.....	17
3.2 Activités autorisées.....	17
3.3 Clauses environnementales.....	17
3.4 Entretien des biens.....	18
3.5 Loyer.....	18
3.6 Date de mise à disposition prévisionnelle.....	18
3.7 Travaux préalables à la mise à disposition.....	19
3.8 Engagement et suivi du projet.....	19
Modalités de réponse à l'appel à candidatures.....	19
4.1 Dossier à constituer.....	19
4.2 Modalités de remise des dossiers et date de limite de candidature.....	20
Modalités de sélection.....	20
5.1 Critères d'évaluation.....	20
5.2 Sélection des lauréats.....	22

Contexte et objectifs de l'appel à candidatures

La commune de Ceyreste est propriétaire du domaine du Castelin, situé au lieu-dit Camegiers, au nord de la commune, entre la route départementale RD3 et la voie Romaine. D'une superficie totale de 27 738 m², cette propriété lui a été léguée à la condition que son usage bénéficie aux enfants et aux personnes âgées de la commune.

Historiquement agricole, le domaine a progressivement été abandonné depuis les années 1990 et se trouve aujourd'hui majoritairement à l'état de friche herbacée. La commune souhaite aujourd'hui redonner une vocation agricole à cette propriété, en permettant l'installation d'un ou plusieurs porteurs de projet. La présence d'une maison d'habitation, d'une remise agricole et de terres présentant un potentiel de production constitue une opportunité pour développer une activité agricole pérenne, tout en valorisant le patrimoine communal.

En cohérence avec les orientations de la Métropole Aix-Marseille-Provence en faveur du développement agricole et de la transition agroécologique, ce projet vise à répondre aux objectifs suivants :

- **Remettre en culture des terres agricoles** et favoriser l'installation ou le développement d'une activité agricole économiquement viable ;
- **Développer une production agricole diversifiée**, autant que possible en cohérence avec les objectifs du PAT, tout en prenant en compte les contraintes du site ;
- **Préserver les sols, la biodiversité et les infrastructures écologiques et paysagères** du domaine, notamment les restanques, les haies, les arbres existants et le vallon sec ;
- **Encourager des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement**, en particulier la conduite des cultures et des élevages selon le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- **Faire du domaine un lieu de lien social et de transmission**, en proposant des activités ou des animations en lien avec l'agriculture au bénéfice des enfants et/ou des personnes âgées de la commune, conformément aux conditions du legs.

Compte tenu de ce contexte, seront privilégiés, dans le cadre du présent appel à candidatures, les projets agricoles répondant aux orientations suivantes :

- Une activité agricole professionnelle, fondée sur un modèle économique viable et un projet d'installation cohérent ;
- Des productions alimentaires diversifiées, adaptées aux caractéristiques agronomiques du site et aux ressources disponibles, notamment en eau ;
- Des pratiques agroécologiques favorisant la préservation et l'amélioration de la fertilité des sols, la limitation de l'érosion et le maintien des continuités écologiques ;
- Une commercialisation permettant de valoriser économiquement les productions, en privilégiant les circuits courts et les débouchés de proximité ;
- Des actions d'accueil, de sensibilisation ou d'animation à destination des enfants et/ou des personnes âgées de Ceyreste, en lien avec l'activité agricole développée sur le domaine.

Le présent appel à candidatures a ainsi pour objectif de sélectionner un ou plusieurs porteurs de projet en capacité de développer une activité agricole durable, viable et adaptée aux spécificités du domaine du Castelin, tout en respectant les engagements environnementaux et sociaux associés à sa mise à disposition.

Objet de l'appel à candidatures

1.1 Situation des parcelles

La propriété «Castelin» d'une superficie de 27 738 m², a été léguée à la commune de Ceyreste. Elle est située au lieu-dit Camegiers entre la RD3 et la voie Romaine, au nord de la ville. Le leg est conditionné à un usage du bien au bénéfice des enfants et des personnes âgées de la commune.



Localisation de la propriété du Castelin

Les parcelles constituant cette propriété sont les suivantes :

- AV 0005 : 13 044 m²
- AV 0044 : 1 269 m²
- AV 0045 : 355 m²
- AV 0046 : 5 951 m²
- AV 0047 : 4 485 m²
- AV 0048 : 2 634 m²

Les terres sont historiquement agricoles et actuellement à l'état de friche herbacée. Le domaine possède également une maison d'habitation de 160 m², un garage et une remise.

1.2 Présentation des parcelles à la location

Les parcelles concernées seront mises à disposition dans leur totalité. Il est possible de candidater seul ou à plusieurs.

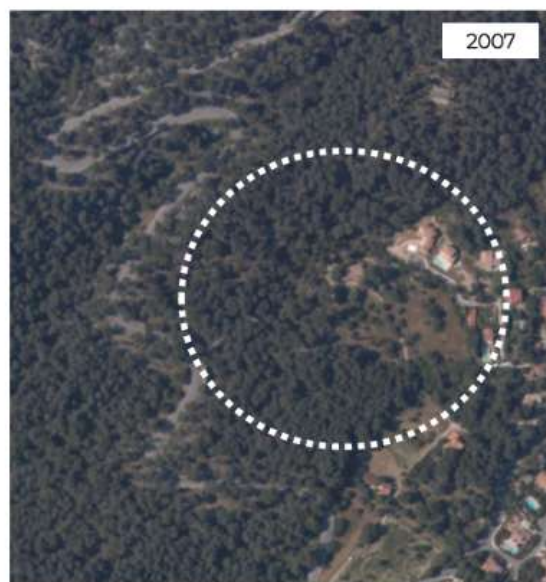
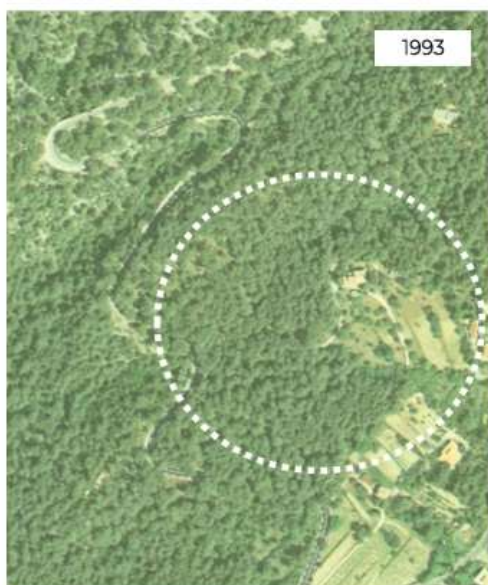
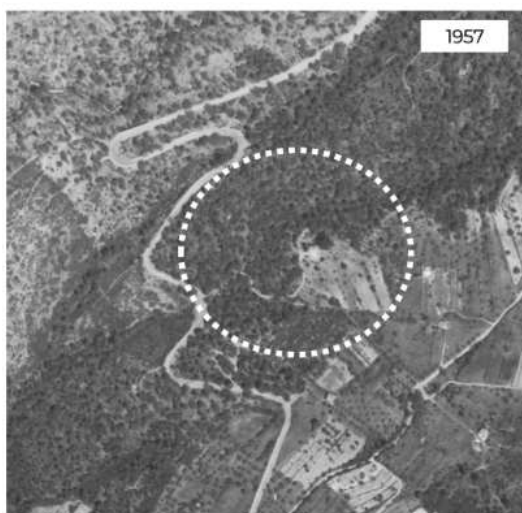


Parcelles disponibles à la location

Caractéristiques des terrains proposés à la location

2.1 Historique

Jusque dans les années 1960, la plaine de Camegiers et de Magarane était largement dédiée aux activités agricoles, avec des cultures diversifiées : arboriculture, céréales, vigne et fourrage. Sur le site, la partie Est était historiquement exploitée en fourrage, puis en vigne à partir des années 1970. Les vignes ont probablement été arrachées dans les années 1990 et la propriété est depuis au moins une vingtaine d'années en friche. La partie Ouest présente des restanques témoignant d'anciens aménagements agricoles, mais aucune trace de mise en culture récente n'a été identifiée. Des travaux de débroussaillage et de coupe de bois y ont néanmoins été réalisés récemment.



Photographies aériennes du domaine

Les photographies aériennes confirment la vocation fourragère de la partie Est du site dans les années 1950, puis sa mise en culture viticole à partir des années 1970. À partir du début des années 1990, elles témoignent d'un enfrichement progressif du site, qui s'est poursuivi jusqu'à aujourd'hui.

2.2 Servitudes et contraintes

Environnement et biodiversité

La propriété n'est concernée par aucun zonage de protection environnementale. A noter qu'elle est toutefois limitrophe du site Natura 2000 « Calanques et îles marseillaises – Cap Canaille et massif du Grand Caunet ».

Néanmoins, le site comprend un vallon et une ripisylve qu'il conviendra de conserver afin de limiter l'érosion du site et d'entretenir pour préserver ce corridor écologique favorable à la biodiversité. Le site présente également un réseau de restanques dont l'entretien de la strate herbacée et leur agrémentation devront être prévus dans le cadre du projet. Ces enjeux sont en cohérence avec les orientations souhaitées par la Métropole AMP.

Zonage et règles d'urbanisme

Le site est classé **zone agricole A2 au PLUi**. En zone A2, l'objectif consiste à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage, de ce fait, les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation. Les châssis et serres sont autorisés, ainsi que tout bâtiment nécessaire à l'exploitation agricole.

La mise en place de clôture est encadrée par le PLUi ou PLU (hauteur, respect des limites, transparence).

Dans le secteur A2, la destruction des haies est interdite, sauf sous certaines conditions.

Défense contre les incendies

Le site est soumis au risque feu de forêt et aux prescriptions relatives à la défense contre les incendies. Les constructions nouvelles, y compris agricoles, doivent notamment être implantées à moins de 200 m d'un poteau incendie ou d'une réserve d'eau de 120 m³. Deux poteaux incendie sont présents sur la voie Romaine et le chemin des Figuiers, à environ une centaine de mètres de l'entrée secondaire de la propriété.

Les bâtiments existants sont soumis aux obligations légales de débroussaillage (OLD). Le débroussaillage obligatoire devra être effectué par le porteur de projet en temps et saison convenables, conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

Un plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF) est actuellement en projet. À ce stade, la commune a demandé que celui-ci n'entraîne pas de renforcement des contraintes applicables au site. La remise en culture de la propriété pourrait par ailleurs contribuer à limiter la continuité de la végétation et donc à réduire le risque de propagation d'un incendie vers les secteurs urbanisés situés à l'Est.

Gestion des eaux pluviales

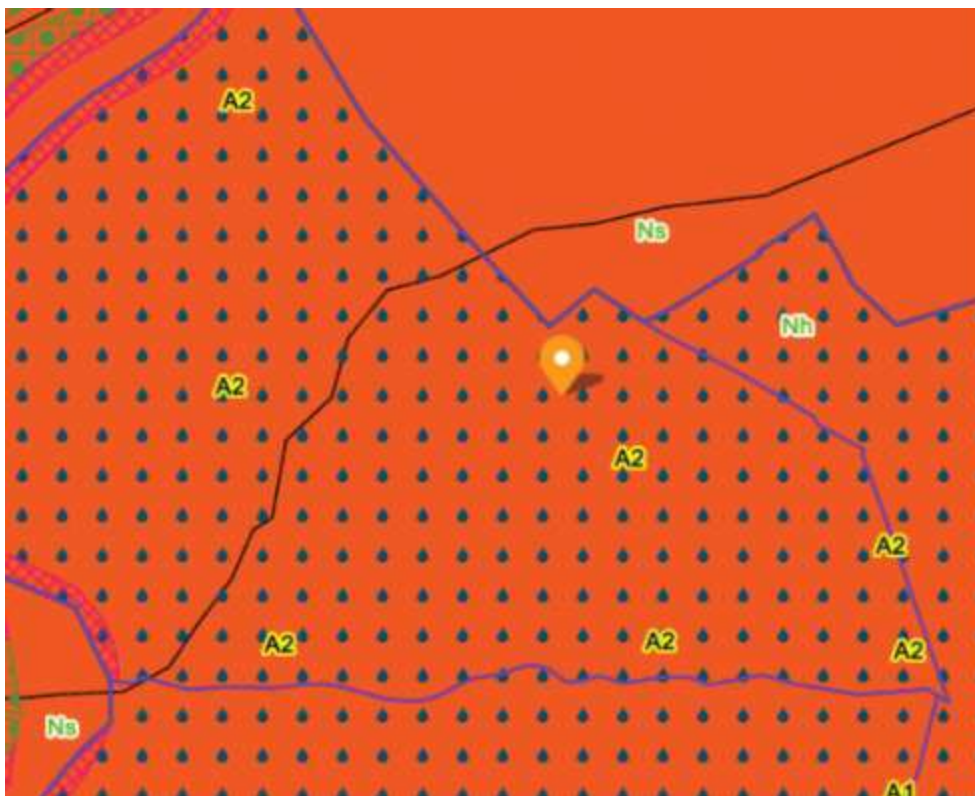
Le zonage pluvial 2 implique une vigilance sur la mise en place de tunnels agricoles ou d'installations réversibles. Le règlement au PLUi indique que toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Toute installation ayant pour effet d'imperméabiliser le sol nécessitera obligatoirement de disposer d'une capacité à vidanger le volume de rétention, en priorité sous forme d'infiltration.

À titre indicatif, l'implantation d'une serre de 465 m² nécessiterait une capacité de stockage d'environ **25 m³**. Celle-ci pourrait être aménagée au niveau des restanques situées en contrebas ou intégrée à une éventuelle mare sur le site.

Synthèse des contraintes

Sous réserve des procédures réglementaires liées à la **défense contre les incendies** et, le cas échéant, à la **gestion des eaux pluviales**, le site ne présente pas de contrainte majeure à l'implantation des aménagements et équipements nécessaires à un projet agricole.

L'ensemble des servitudes et restrictions d'implantation sont récapitulées sur la carte ci-dessous. Il sera donc nécessaire, pour les lauréats, de prendre en compte ces contraintes pour déterminer la faisabilité de leur projet, notamment sur l'implantation de serres tunnels, de plantations arboricoles et de haies.



Extrait du zonage du PLUi sur la commune de Ceyreste (Géoportail Urbanisme)



Extrait de la carte des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement (Préfecture des Bouches du Rhône - DDTM)

2.3 Climatologie du site

Le climat du secteur est de type méditerranéen (Classification de Köppen : Csa) avec des pics de chaleurs caniculaires en été et un hiver plutôt doux. Le secteur présente un climat caractérisé par une pluviométrie moyenne annuelle d'environ **665 mm**, avec des précipitations principalement concentrées au printemps et à l'automne, pouvant prendre la forme d'épisodes intenses. Les précipitations estivales sont très faibles, avec notamment **3 mm enregistrés en juillet 2025 et 10 mm en août 2025**.

La température moyenne annuelle est d'environ **15 °C**, avec des étés marqués par de fortes chaleurs et une influence maritime limitant les écarts thermiques nocturnes. Aucun risque significatif de gelée n'est identifié. Le site bénéficie par ailleurs d'un ensoleillement important, avec environ **2 800 heures d'ensoleillement par an**.

Les vents dominants sont de secteur Nord-Ouest, principalement liés au Mistral, avec des épisodes de fortes rafales, ainsi que de secteur Est. La topographie et la végétation environnante assurent toutefois une protection relative de la propriété vis-à-vis des vents.

Les données climatiques disponibles montrent enfin une **tendance marquée à l'augmentation des températures**, particulièrement accentuée depuis les années 2010. Aucune tendance nette n'est observée concernant l'évolution des précipitations, mais leur variabilité tend à augmenter. Le changement climatique implique aussi une fréquence plus importante d'événements extrêmes, si bien que la mise en place d'aménagements et des stratégies de diversification des productions apparaît indispensable pour augmenter la résilience du projet et sa pérennité à moyen terme.

2.4 Potentiel agricole

Les observations réalisées par le bureau d'étude Potagers & Compagnie dans le cadre d'un diagnostic agro écologique mené en novembre 2025 attestent que la propriété du Castelin est apte à de nombreuses productions : cultures pérennes tolérant bien la sécheresse et la conduite en sec (arbousier, vigne, olivier, grenade, figue de barbarie), petit élevage (poules pondeuses et/ou volaille de chair), plantes à parfum, aromatiques ou médicinales, maraîchage diversifié et petits fruits.



Les observations de terrain montrent que les sols des restanques Sud-Est présentent des caractéristiques globalement compatibles avec une mise en culture. Les tests à la bêche mettent en évidence un sol **moyennement pierreux, meuble sur au moins 60 cm**, avec une structure peu marquée et une activité biologique actuellement assez faible. La végétation spontanée témoigne toutefois d'une certaine hétérogénéité entre les différentes zones des restanques, avec la présence ponctuelle de secteurs plus poussants et de zones présentant des signes de compaction.

Test bêche réalisé sur une restanque Sud-Est.

L'analyse agronomique envoyée par le laboratoire SADEF réalisée à partir de 12 prélèvements dans les restanques du Sud-Est met en évidence un sol à **limons argilo-sableux** (plutôt sableux, avec une présence d'argiles), présentant une forte porosité et une bonne capacité de drainage. En contrepartie, sa capacité à retenir l'eau et les éléments nutritifs est relativement limitée. Le pH est élevé, autour de **8**, avec de fortes teneurs en calcium et en magnésium. Ces caractéristiques peuvent favoriser l'apparition de carences induites, notamment en fer et en manganèse. Le sol présente également un **excès de cuivre**, ainsi que des teneurs relativement faibles en éléments majeurs et en certains oligo-éléments, notamment le manganèse, le fer et le bore.

La teneur en matière organique de **2,4 %** est correcte, avec un rapport carbone/azote équilibré, mais qui résulte surtout d'une faible activité biologique. La **CEC Metson, estimée à 130 meq/kg, traduit une capacité de rétention des éléments nutritifs faible à moyenne**, constituant un paramètre à prendre en compte dans la gestion de la fertilité du sol.

Le site présente ainsi un **potentiel agricole intéressant**, notamment grâce à la profondeur exploitable du sol, à sa bonne porosité et à ses capacités de drainage. La remise en culture devra néanmoins tenir compte des caractéristiques physico-chimiques du sol, en particulier de sa faible capacité de rétention de l'eau et des nutriments, de son pH élevé et des déséquilibres minéraux identifiés. L'amélioration progressive de la fertilité et de l'activité

biologique des sols constitue notamment un enjeu pour accompagner la mise en culture durable des restanques.

La remise en culture nécessitera un **décompactage initial** et des apports importants de **matière organique** (compost, fumier, BRF) afin d'améliorer progressivement la structure, la rétention de l'eau et des nutriments ainsi que l'activité biologique du sol. Les apports d'eau et de fertilisants devront être **fractionnés et suivis**, compte tenu de la faible capacité de rétention du sol. Une fumure de fond pourra être prévue pour corriger les carences en phosphore et potassium lors des préparations de sol. Une attention particulière devra être portée aux **carences en fer, manganèse et bore**, notamment sur les cultures sensibles (apports sous forme foliaire). À plus long terme, des apports réguliers de matière organique et une limitation du travail du sol pourront permettre de poursuivre l'amélioration de la fertilité et de la CEC.

2.5 Présence de ravageurs

La terre retournée en lisière de forêt témoigne du passage des sangliers, qui peuvent occasionner d'importants ravages sur les cultures. La localisation de la propriété implique inévitablement la présence de petits carnassiers comme des renards ou des fouines qui peuvent nuire fortement à l'élevage de volailles si le porteur de projet l'envisage. La commune s'engage à réaliser une clôture anti-sanglier tout autour de la propriété, mais elle ne pourra pas garantir le blocage des petits carnassiers. Cette cohabitation ne doit pas être sous-estimée et le porteur de projet devra apporter des solutions concrètes face à cette problématique dans la présentation de son projet s'il prévoit un élevage de volailles, afin de garantir la viabilité du projet sur le long terme.

2.6 Topographie et caractéristiques des parcelles

La propriété présente une surface agricole principalement constituée de **restanques situées au sud-est et à l'est de la maison**, pour une surface agricole utile estimée à environ **2 160 m²**. Ces espaces présentent des contraintes d'exploitation liées à leur faible largeur, à leur forme courbe, à la présence de nombreux arbres et à l'absence de liaison directe entre certaines restanques. Les possibilités de circulation et de mécanisation y sont limitées.

- **Restanque 1** : environ **40 × 12 m** exploitables. Elle est soumise à une ombre portée importante de la forêt située au Sud. Des travaux d'égagement et de suppression de certains arbres ainsi qu'un dépierrage sont à prévoir.
- **Restanque 2** : surface difficilement exploitable. Elle présente notamment un espace pouvant accueillir des oliviers transplantés. Une rampe entre les restanques 1 et 3 serait nécessaire mais nécessiterait des travaux d'aménagement.
- **Restanque 3** : constituée de deux parties séparées par un puits, d'environ **24 × 12 m** et **30 × 8 m** exploitables. Plusieurs arbres sont présents et nécessiteraient, selon leur emplacement, un abattage ou une transplantation.
- **Restanque 4** : située au niveau de la maison, avec un sol stabilisé et plusieurs oliviers bien développés. Sa surface est difficilement exploitable.

- **Restanque 5** : environ **50 × 13 m**. Elle bénéficie d'une bonne exposition. Des arbres fruitiers récemment plantés sont morts ou dépérissants. D'anciennes buttes de culture sont également présentes et nécessitent une remise à niveau du terrain.
- **Restanque 6** : environ **50 × 10 m** exploitables, sous réserve d'une maîtrise importante de la végétation située au Sud. Une préparation du sol est à prévoir.



Parcelles agricoles du domaine du Castelin

La mairie s'engage dans un premier temps à remettre en état de culture les restanques situées au sud-est et à l'est de la maison, c'est-à-dire, l'abattage ou le déplacement des arbres gênant, l'élagage des arbres pour favoriser l'ensoleillement des restanques, le décompactage et l'amendement du sol.

Les **restanques situées à l'Ouest de la propriété** sont en bon état, mais présentent un sol superficiel et caillouteux. Leur surface agricole potentielle est estimée à environ **6 000 m²**, mais les investissements nécessaires pour une mise en culture sont très importants (défrichage, préparation de sol, plantation, palissage).

Une **remise agricole** est présente sur le site. Elle comprend une pièce d'environ **4 × 3 m** et un préau d'environ **2,70 × 6,20 m**. La propriété comprend également une zone boisée au Sud-Ouest de la maison ainsi que des espaces attenants à la maison.

La surface agricole actuellement exploitable est donc principalement concentrée sur les restanques Sud-Est et Est, tandis que les restanques Ouest constituent une surface agricole potentielle nécessitant des travaux préalables importants.

2.7 Conditions d'accès à l'eau

Raccordements

La propriété est raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité. Le compteur d'eau, situé sur la voie romaine, est fonctionnel.

Eau brute agricole

Aucun réseau d'eau brute n'est présent à proximité immédiate de la parcelle. La possibilité de réaliser un forage n'a pas été étudiée dans le cadre du présent état des lieux. Au regard du contexte topographique et géologique du site, la possibilité de réaliser un forage paraît a priori difficile.

Eau potable agricole

La parcelle est raccordée au réseau d'eau potable et bénéficie d'un abonnement « eau potable agricole ». Le tarif indiqué pour le volume annuel estimé est actuellement de **0,61 € HT/m³**. Une évolution tarifaire prévoyant la suppression d'une redevance pour les agriculteurs consommant moins de **10 000 m³/an** est annoncée, portant le tarif à **0,16 € HT/m³**.

L'eau est distribuée sous pression et ne nécessite donc pas, a priori, de système de pompage. Le débit mesuré au niveau du robinet situé sur la terrasse de la maison est d'environ **1,3 m³/h**.

Puits

Un puits est présent sur la troisième restanque. Lors du diagnostic du terrain en octobre 2025 le niveau d'eau se situait à environ **1,50 m sous la margelle** (voir photos ci-dessous). Le puits présente une profondeur de **7,30 m** et un diamètre d'environ **75 cm**, correspondant à un volume d'eau présent estimé à **2,5 m³**.

L'alimentation du puits et son comportement à l'étiage ne sont pas connus.



Photos du puits présent sur la troisième restanque

2.8 Modalités d'accès et cheminements

L'accès principal à la propriété se fait depuis la **RD 3**, par un portail d'environ **3 m de largeur**. Le chemin d'accès à la maison présente une largeur d'environ **3,50 m** et son état est actuellement dégradé.

Un **accès secondaire piéton** est également possible depuis la voie Romaine. Cet accès peut notamment être mobilisé dans le cadre de l'accueil du public ou de l'organisation de visites sur le site



Plan d'accès à la propriété du Castelin



Portail de 3m de large qui donne accès à la propriété depuis le chemin carrossable

2.9 Bâtiments et infrastructures

Le futur porteur de projet aura la possibilité d'habiter sur place grâce à la mise à disposition de la maison d'habitation d'environ 160 m². Il s'agit d'un bâti ancien, en état correct.

Une partie de la maison pourra être utilisée pour des activités de transformation et/ou de vente de produits agricoles.

La propriété dispose également d'un garage et d'une remise qui pourront servir au stockage de matériel ou d'agrofournitures.

2.10 Infrastructures écologiques et paysagères

Le site présente déjà un **contexte favorable à la biodiversité**, avec notamment de nombreux arbousiers productifs sur le coteau Ouest et dans le vallon sec. Une quarantaine d'oliviers est également présente sur les restanques Sud-Est et à l'Est de la maison. Ces arbres sont globalement peu entretenus et peu productifs ; une taille de reprise est à prévoir. Parmi eux, **27 oliviers peuvent être conservés en place**, tandis que **14, situés en concurrence avec les futures cultures, pourront être transplantés**. La mairie s'engage à prendre en charge la transplantation de ces oliviers.

Le **vallon sec constitue un corridor de biodiversité** et participe également à la protection du site vis-à-vis du vent et du risque incendie. Sa préservation, ainsi que le maintien et le renforcement des alignements d'arbres et d'arbustes le long des restanques, pourront être intégrés au projet, notamment par l'introduction d'espèces favorables à la biodiversité. La mise en place de **nichoirs à mésanges** aux interfaces entre les espaces boisés et les cultures pourra également être envisagée. Enfin, la création d'une **mare au sud de la maison**, en s'appuyant sur les vestiges d'un ancien bassin et sur la récupération des eaux de toiture, constitue une possibilité d'aménagement complémentaire.

L'implantation de nouvelles haies ou la consolidation des haies en place, l'installation de nichoirs et la création d'une mare seront à la charge du ou des preneur(s).



Oliviers peu entretenus à l'Est de la maison



Haies à renforcer sur les restanques



Nichoirs à mésange



Mare à créer



Haies à renforcer



Vallon sec à préserver

IAE à préserver et potentielles IAE à renforcer ou à mettre en place sur le domaine du Castelin

2.11 État des terrains

Bien que le domaine du Castelin ne soit plus exploité depuis plusieurs années, le site reste en bon état. La mairie s'engage à prendre en charge le débroussaillage du domaine et l'élagage des arbres jugés contraignants pour la mise en culture des parcelles ayant un bon potentiel agricole.



Photos du domaine du Castelin montrant l'état général des parcelles et des restanques

Conditions de locations

3.1 Type de mise à disposition

La mise à disposition des terres et des bâtiments s'effectuera en deux phases successives :

- **Une première phase d'observation de 1 an, renouvelable une fois**, sous la forme d'une mise à disposition précaire et gratuite (commodat) qui permettra à la commune de suivre la mise en œuvre du projet et d'évaluer sa conformité aux objectifs fixés dans le cadre du présent appel à candidatures.
- **Une seconde phase de 9 ans renouvelable**, sous la forme d'un bail rural à clauses environnementales, soumis au statut du fermage, permettant d'inscrire durablement l'activité agricole, dans le respect des engagements pris par le porteur de projet.

3.2 Activités autorisées

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 est exclu.

Néanmoins, des activités annexes, dans le prolongement de la production agricole et ayant pour support l'exploitation, pourront être autorisée dans des conditions à fixer préalablement avec la commune. Le cas échéant, ces activités devront être réalisées dans le strict respect des réglementations en vigueur.

Les projets présentés par les candidats devront respecter les conditions du lég. Les candidats devront donc s'engager à développer au sein de leur projet des activités ou animations au bénéfice des enfants de la commune et/ou des personnes âgées (les projets intergénérationnels sont les bienvenus), en lien avec l'activité agricole exercée sur le site.

Tout échange de jouissance, sous-location ou cession de la convention puis du bail seront prohibés.

Le preneur devra obtenir une autorisation écrite et expresse du bailleur pour effectuer tout changement non prévu par le contrat de bail et visant à améliorer les biens loués. Il sera également tenu de respecter la réglementation d'urbanisme en vigueur.

3.3 Clauses environnementales

Les candidats sont informés que la convention de mise à disposition puis le bail rural comporteront les clauses environnementales suivantes :

- la protection des sols contre l'érosion, notamment par leur couverture permanente avec, si besoin, la mise en place de cultures intermédiaires du type graminées et/ou légumineuse et/ou brassicacées ;

- la conduite des cultures et des élevages suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- Le maintien de tous les éléments de structure écologique ou paysagère tels que ripisylve, haies, bosquets (précisés en point 10). Une taille douce des arbres et haies pourra être réalisée en période hivernale et bien avant la période de nidification.

3.4 Entretien des biens

Les candidats sont informés d'une obligation de gestion et d'entretien des terrains et bâtiments mis à disposition par la commune. Il s'agit pour les preneurs de :

- Pratiquer des tailles douces des haies, nous tenons à souligner le soin qui devra être apporté à l'entretien de la ripisylve.
- Débroussailler en temps et saisons convenables autour des chemins d'accès et des bâtiments contre le risque incendie ;
- Entretenir en bon état de viabilité les chemins et voies privées localisés sur l'emprise du bail ;
- Entretenir en temps et saisons convenables tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres louées ;
- Réaliser les réparations locatives et d'entretien courant des bâtiments et équipements.

3.5 Loyer

Pendant la période d'observation initiale, la mise à disposition des terres et des bâtiments fera l'objet d'un commodat d'un an, renouvelable une fois. La commune ne percevra pas de loyer pendant cette phase.

À compter de la conclusion du bail rural, le montant du fermage sera fixé conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux baux ruraux, à l'indice des fermages et à sa variation annuelle. Le fermage sera révisé chaque année selon l'évolution de cet indice. Une minoration de 10 % sera appliquée afin de tenir compte de la présence de clauses environnementales dans le bail.

Les contrats et frais liés à l'alimentation en eau agricole et en électricité seront à la charge du preneur. Celui-ci prendra également en charge les démarches et frais nécessaires à la conformité de l'installation électrique (Consuel), ainsi qu'à la mise en service du compteur.

3.6 Date de mise à disposition prévisionnelle

La mise à disposition prévisionnelle est prévue au 1^{er} semestre 2027, selon un calendrier qui sera défini conjointement entre la mairie et le preneur.

3.7 Travaux préalables à la mise à disposition

La commune s'engage à réaliser les travaux d'aménagement et de remise en état du site pour créer les conditions de réussite d'une installation agricole :

- Installation d'une clôture anti-sangliers sur tout le pourtour de la propriété ;
- Travaux de débroussaillage, élagage d'arbres et transplantation d'oliviers ;
- Préparation de sol (décompactage et amendements sur les restanques) ;
- Remise en état du chemin d'accès.

3.8 Engagement et suivi du projet

Au cours de la phase d'observation initiale, la commune sera attentive à la réalisation effective de son projet agricole par le porteur de projet sélectionné. Une grille de suivi, établie entre les deux parties, précisera les attendus de la commune ainsi que les indicateurs permettant d'évaluer l'avancement du projet de manière objective et réaliste.

Le porteur de projet s'engagera à présenter l'état d'avancement de son projet lors d'une **commission de suivi**, organisée une fois par an avec la commune et la métropole, selon un calendrier défini en amont. Ces temps d'échange permettront de faire le point sur les résultats obtenus, les éventuelles difficultés rencontrées et les ajustements nécessaires.

À l'issue de la première année, un **bilan sera réalisé sur la base de la grille de suivi établie initialement**. En cas de mise en œuvre effective du projet, dans le respect des dispositions de la convention, la commune proposera au porteur de projet la signature d'un bail rural. A l'inverse, en cas de mise en œuvre insuffisante du projet et/ou de non-respect des dispositions de la convention, et après examen de la situation avec le porteur de projet, la commune pourra prolonger la période d'observation d'un an, ou résilier la mise à disposition et procéder à la réouverture d'un appel à candidatures.

Modalités de réponse à l'appel à candidatures

Une visite des lieux est organisée pour les candidats le **mardi 27 octobre 2026 à 9h30**. La participation à cette visite est fortement recommandée, et doit faire l'objet d'une inscription préalable par email envoyé à contact@potagers-compagnie.fr avant le 20 octobre.

4.1 Dossier à constituer

Le dossier de candidature à constituer est entièrement libre sur la forme. Il pourra associer présentation écrite, photos et schémas, vidéo, liens, etc.

Le dossier doit permettre au jury de sélection de bien comprendre le parcours du candidat, sa formation et ses expériences professionnelles, tant agricoles que non-agricoles. Il doit préciser la situation professionnelle actuelle du candidat et, le cas échéant, son statut social agricole actuel (MSA) et son éventuelle éligibilité à la Dotation Jeune Agriculteur.

Dans le cas d'une candidature en groupement ou en association, les candidats expliqueront clairement le montage juridique et financier qu'ils envisagent, et les modalités de gouvernance prévues.

Le dossier de candidature doit proposer une description détaillée du projet agricole et convaincante quant à sa viabilité économique. Il est notamment attendu des éléments concrets, et le plus possible chiffrés, sur :

- les objectifs et l'ambition du projet ;
- les productions envisagées (type de productions, surfaces), la démarche qualité et les pratiques culturelles choisies, les hypothèses de volumes de production et de charges ;
- le système de commercialisation prévu, détaillant la valorisation et les modalités concrètes de vente ;
- le cas échéant, les activités de transformation prévues et les outils de transformation envisagés ;
- le cas échéant, les activités d'accueil du public prévues et leur contribution au modèle économique.

Les candidats sont invités à présenter un compte de résultat prévisionnel sur 3 ans.

Les candidats sont invités à présenter le programme d'investissements qu'ils entendent réaliser : calendrier détaillé, équipements nécessaires au projet, plan de financement des investissements envisagés (apport personnel / aides publiques / emprunt), etc.

Les candidats pourront compléter leur dossier par tout élément ou support complémentaire (annexes, illustrations, schémas, plans, etc.) permettant de faciliter la compréhension de leur démarche, de leurs engagements, de leurs propositions et de leur fonctionnement.

4.2 Modalités de remise des dossiers et date de limite de candidature

Les candidats devront envoyer leur dossier complet au plus tard le 26 novembre à 18h par courrier électronique à contact@potagers-compagnie.fr

En cas de pièces jointes lourdes, un outil d'envoi de gros fichiers est à privilégier. Tous les dossiers de candidature reçus feront l'objet d'un accusé de réception par retour d'email.

Modalités de sélection

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 commune 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 quelconque indemnisation en contrepartie.

5.1 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, agroécologie ou autres pratiques respectueuses de l'environnement, gestion de projets, gestion financière)	15 %
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 : - Exploitation en vue d'une production à valoriser sur le plan économique ; - Mise en place de productions alimentaires diversifiées en cohérence avec les objectifs du PAT ; - Commercialisation en circuits-courts de proximité ; - Adéquation avec les conditions du leg ; - Pratiques culturelles respectueuses de l'environnement et prise en compte des infrastructures écologiques et paysagères (les projets sous signe de qualité (AB, HVE...) seront valorisés) ; - Statut social des candidats dans le cadre du projet d'installation.	15 %
3 - Faisabilité technique du projet	Cohérence itinéraires techniques / capacité technique du candidat, es, Adéquation superficies / équipements prévus, Cohérence superficies / volumes de travail Pertinence du calendrier de mise en œuvre, Partenariats et accompagnement technique prévus.	30 %
4 - Viabilité du modèle économique	Qualité et cohérence du programme d'investissements prévus Plan de financement crédible Estimation réaliste des volumes de production et de sa valorisation Cohérence entre les débouchés, les volumes de production et les recettes prévisionnelles Bonne estimation des charges fixes et variables Description des éventuelles activités annexes, avec estimation des charges et produits associés Robustesse globale du modèle économique proposé	40 %

5.2 Sélection des lauréats

La sélection des lauréats sera réalisée par la commune de Ceyreste et la Métropole. Toute personne ou organisme dont l'expertise spécifique rendrait la participation technique pertinente pourra être sollicité en phase préparatoire et non décisionnelle.

Les 3 candidatures arrivées les mieux placées au regard des critères de sélection décrits ci-dessus seront éventuellement conviées à un entretien avec le jury de sélection le 9 décembre 2026 si l'examen des seuls dossiers de candidature ne permet pas de choisir un porteur de projet. La décision du jury sera communiquée aux candidats par courriel au plus tard le 18 décembre 2026.