



ZAC DES HAUTS DE SAINTE–MARTHE
GESTION TRANSITOIRE DE FONCIER SOLEAM

APPEL A PROJET

POUR LA MISE EN CULTURE DE TERRAINS
SECTEUR NOTRE DAME DE SANTA CRUZ
Marseille 13014

DOCUMENT TECHNIQUE DE CADRAGE

SOMMAIRE

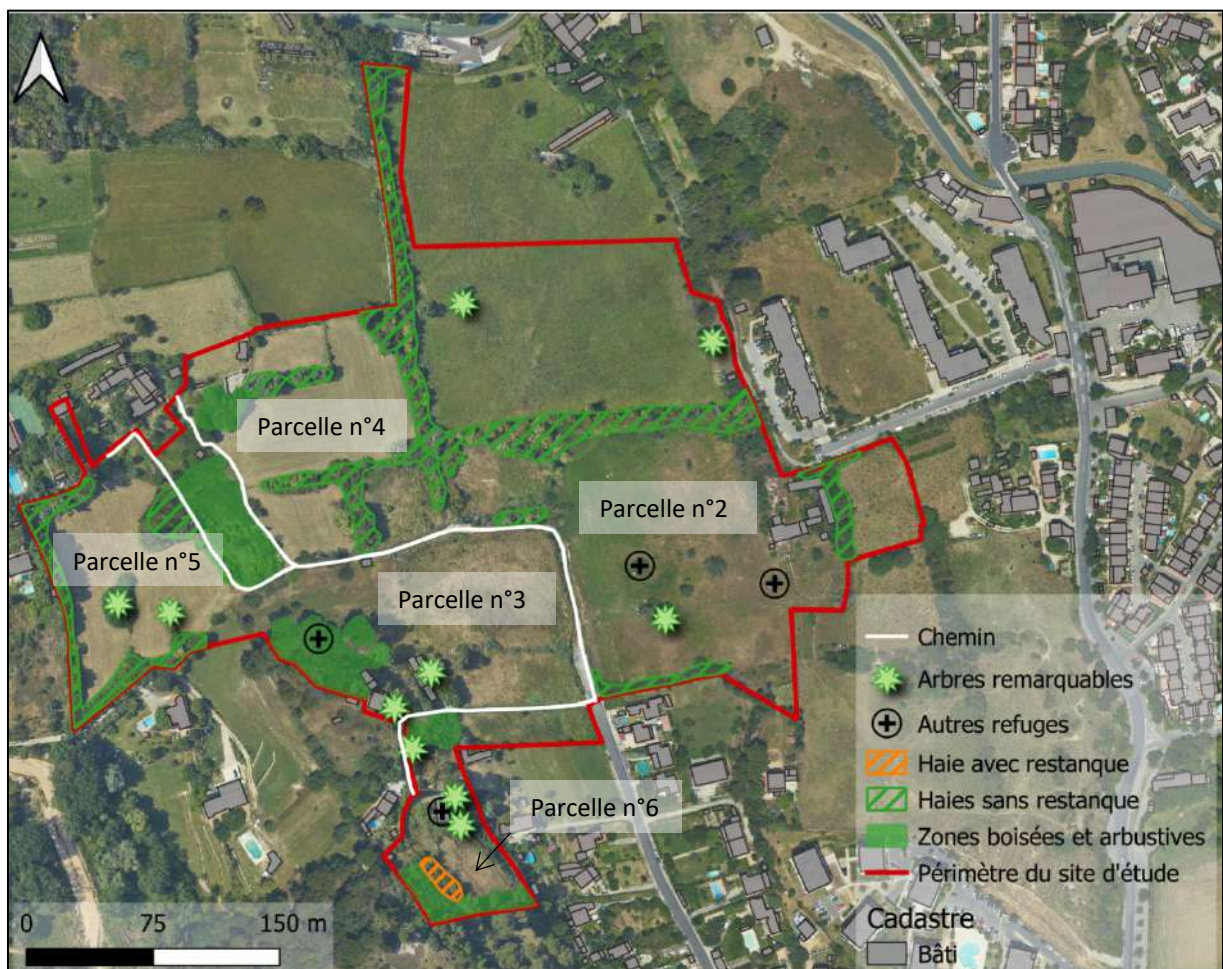
1.	Caractéristiques écologiques des fonciers mis à disposition	3
1.1.	Clauses environnementales obligatoires	4
2.	Potentiel agricole des terrains mis à disposition	4
3.1.	Observations de la végétation bio-indicatrice	4
3.2.	Observations du sol.....	5
3.3.	Spécificité d'une partie du lot 2 (angle Sud-Est parcelle B28)	5
3.	Caractéristiques des activités attendues sur les fonciers mis à disposition	5
4.	Caractéristiques des lots mis à disposition	6
4.1.	Accès aux lots mis à disposition	7
4.2.	Lot 2	8
4.3.	Lot 3	9
4.2.	Limites des terrains mis à disposition	10
4.3.	Accès à l'eau d'irrigation.....	10
4.3.1.	Solution d'irrigation provisoire	11
4.3.2.	Solution d'irrigation définitive	11
4.4.	Accès à l'électricité	11
4.	Caractéristiques des bâtiments proposés aux candidats.....	12
4.1.	Bâtiments agricoles.....	12
4.2.	Logement agricole.....	14
4.3.	Règlements d'urbanisme applicable aux constructions existantes et nouvelles	14
5.	Gestion et entretien des terrains.....	15
6.	Loyer	16

1. Caractéristiques écologiques des fonciers mis à disposition

Les parcelles objet du présent appel à projet se situent dans un territoire caractérisé par une mosaïque de milieux (prairies, friches post-culturelles, vergers, jardins, boisements, garrigues, pelouses, ripisylve) remarquable en contexte urbain, et par une riche diversité faunistique.

A proximité immédiate du Massif de l'Etoile, qui comporte une zone Natura 2000 (« Chaîne de l'Etoile-Massif du Garlaban ») et 2 ZNIEFF (type I « Chaîne de l'Etoile » et II « Plateau de la Mure »), il est repéré dans plusieurs documents stratégiques¹ comme porteur d'éléments de trame verte et bleue par la présence de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques.

Une étude écologique a été réalisée sur le périmètre des 9 ha mis à dispositions afin d'analyser les structures écologiques et paysagères (boisements, haies, bâti, etc.) existantes sur les parcelles et leur potentialité en termes de refuges pour la biodiversité. Cette étude, disponible sur demande auprès de la SOLEAM), inclue une cartographie des refuges, complétée par une analyse de leur fréquentation (observation terrains). Ses principales conclusions sont résumées de façon graphique ci-dessous :



L'ensemble de ces éléments est fourni aux candidats à titre informatif afin de permettre la correcte prise en compte dans leur projet des fonctionnalités écologiques existantes, chaque candidat étant libre de proposer des aménagements en fonction des caractéristiques et impératifs techniques de son projet.

Le bail rural encadrant la mise à disposition des terrains comportera des clauses environnementales et des dispositions sur la gestion et l'entretien des terrains, décrites au chapitre 5 ci-après.

¹ SRADET, SCoT MPM, PLUi Marseille Provence

1.1. Clauses environnementales obligatoires

Les candidats sont informés que les baux ruraux comporteront des clauses environnementales, qui incluront :

- La couverture permanente du sol avec si besoin la mise en place de cultures intermédiaires du type graminées et/ou légumineuse et/ou brassicacées (Article R411-9-11-1, 8° du code rural et de la pêche maritime)
- La conduite des cultures et des élevages suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (Article R411-9-11-1, 15° du code rural et de la pêche maritime)
- Le maintien de tous les éléments de structure écologique ou paysagère tels que fossés, canaux d'irrigation gravitaires traditionnels, murets en pierre sèche, arbres isolés de haute taille, haies, bosquets. Une taille douce des arbres et haies sera tolérée en période hivernale et bien avant la période de nidification.

2. Potentiel agricole des terrains mis à disposition

Ce site est actuellement non exploité mais entretenu pour l'essentiel. Seule une partie au Nord Est était valorisée encore récemment par du fourrage. Dans les informations recueillies dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée par la Chambre d'Agriculture, les parcelles étaient cultivées en cultures légumières pour la partie la plus centrale du site et en prairie pour la partie la plus à l'Est.

L'étude de faisabilité réalisé par la Chambre d'Agriculture met en exergue le bon potentiel des terrains pour la mise en place de cultures maraîchères.

Ces éléments sont fournis à titre indicatif et n'engagent ni la Chambre d'agriculture ni la SOLEAM. Ils ne constituent en aucun cas une garantie de succès d'une exploitation agricole. Il est dans tous les cas recommandés aux candidats qui seront retenus de compléter ces éléments par des analyses de sols complètes en laboratoire en début d'installation.

3.1. Observations de la végétation bio-indicatrice

La végétation peut constituer un indicateur intéressant des caractéristiques d'un sol. Tassement, zone humide, excès/carences peuvent être supposés en observant les plantes qui dominent sur une parcelle. Dans l'ensemble des parcelles observées, plusieurs espèces ont été identifiées :

Malva sylvestris ; Centaurea sp. ; Diplotaxis tenuifolia ; Diplotaxis erucoïdes ; Silene latifolia ; Galium verum ; Dittrichia viscosa ; Salvia pratensis



Diplotaxis erucoïdes



Dittrichia viscosa



Salvia pratensis

De façon générale, elles peuvent traduire un sol à pH élevé, riche en base et en matière organique carbonée d'origine végétale, pauvre en matière organique animale, un sol de bonne prairie voire en évolution vers la typologie de forêt. Tous ces indicateurs sont très positifs et les observations à la tarière confirment ce potentiel.

3.2. Observations du sol

Les extractions à la tarière montrent que la profondeur de sol est supérieure à 70 cm, ce qui est suffisant pour les cultures légumières.

Les observations ont été stoppées au plus profond à 50 cm de profondeur. Le sol est constitué d'un horizon à la texture équilibrée, limono-sablo-argileuse dont les proportions varient progressivement avec la profondeur. La couche superficielle est globalement très aérée, avec une proportion d'argile inférieure à 10 %. Plus on descend plus la proportion d'argile augmente, c'est un phénomène pédologique naturel (lessivage des argiles). Cette proportion d'argile ne dépasse pas les 30 % sauf sur un des sondages de la parcelle B90, à proximité du bosquet de figuiers. Cette parcelle devra être travaillée avec plus de précaution (bon ressuyage, limiter les tassements). Cependant, l'horizon avec forte proportion d'argile ne se situe qu'à 40 cm de profondeur et n'a été observé que sur un sondage. Il peut s'agir d'une « poche » plus argileuse. Cette texture de sol représente un potentiel très intéressant de par son pouvoir important de rétention en eau et sa forte capacité d'échange en cations.



Profil de sol à la bêche parcelle C273

Sur l'ensemble des parcelles visitées et sondées, les traces de vie macroscopique sont bien visibles, le sol semble bien vivant, les matières organiques sont bien décomposées. Aucun des sondages n'a présenté de traces d'hydromorphie (présence d'eau continue/quasi-continue). Le sol n'est pas tassé, la tarière s'enfonce sans grande difficulté. Sa texture à composante sableuse lui confère une capacité de ressuyage intéressante, ce qui s'est confirmé compte-tenu de l'absence d'humidité préoccupante malgré l'épisode pluvieux important qui a précédé le sondage.

De manière générale le sol présente une proportion caillouteuse inférieure à 15% et majoritairement composé de graviers.

3.3. Spécificité d'une partie du lot 2 (angle Sud-Est parcelle B28)

Cette partie de parcelle présente un sol similaire aux autres. En revanche, la proportion de graviers/cailloux y est beaucoup plus importante (30 %) et la profondeur de sol est plus faible (45-50 cm). Cette information n'est basée que sur quelques sondages à la tarière. Une tranchée permettrait de confirmer l'hypothèse.

Par ailleurs, les autres caractéristiques du sol sont toujours intéressantes et ne contre-indiquent pas directement la mise en place de cultures maraîchères.

3. Caractéristiques des activités attendues sur les fonciers mis à disposition

La mise à disposition sera effectuée en vue d'une exploitation agricole des terrains concernés, en tant que mode de gestion et de valorisation du patrimoine SOLEAM.

Il sera prévu dans le bail rural une obligation de mise en culture de l'intégralité des terres incluses dans le bail ou une mise en repos avec une couverture du sol en vue d'une mise en culture la saison suivante. Tout autre mode d'occupation ou d'usage des sols sera donc exclu.

Dans le cadre du présent appel à projet, seront privilégiées les candidatures orientées vers :

- Des productions alimentaires diversifiées,
- Des pratiques culturales agro-écologiques s'inscrivant dans le respect des qualités et des fonctionnalités écologiques du site,
- Une commercialisation en circuit-court,
- Une attention particulière à la sensibilisation du public sur les questions agricoles et alimentaires.

Néanmoins, des activités de petite transformation ou d'accueil du public pourront être autorisées, dans le respect des réglementations en vigueur (notamment réglementations d'urbanisme et réglementations applicables aux Établissement Recevant du Public), dès lors qu'elles seront dans le prolongement de l'acte de production et qu'elles représenteront uniquement des activités annexes à l'exploitation agricole elle-même.

L'accueil du public ne sera autorisé que pour un nombre de personnes inférieur au seuil d'assujettissement à la législation ERP défini pour les établissements de type PA (Plein Air) – établissements de Plein Air, pour sur des activités de sensibilisation à l'agriculture et à l'alimentation, de visites de ferme, etc.

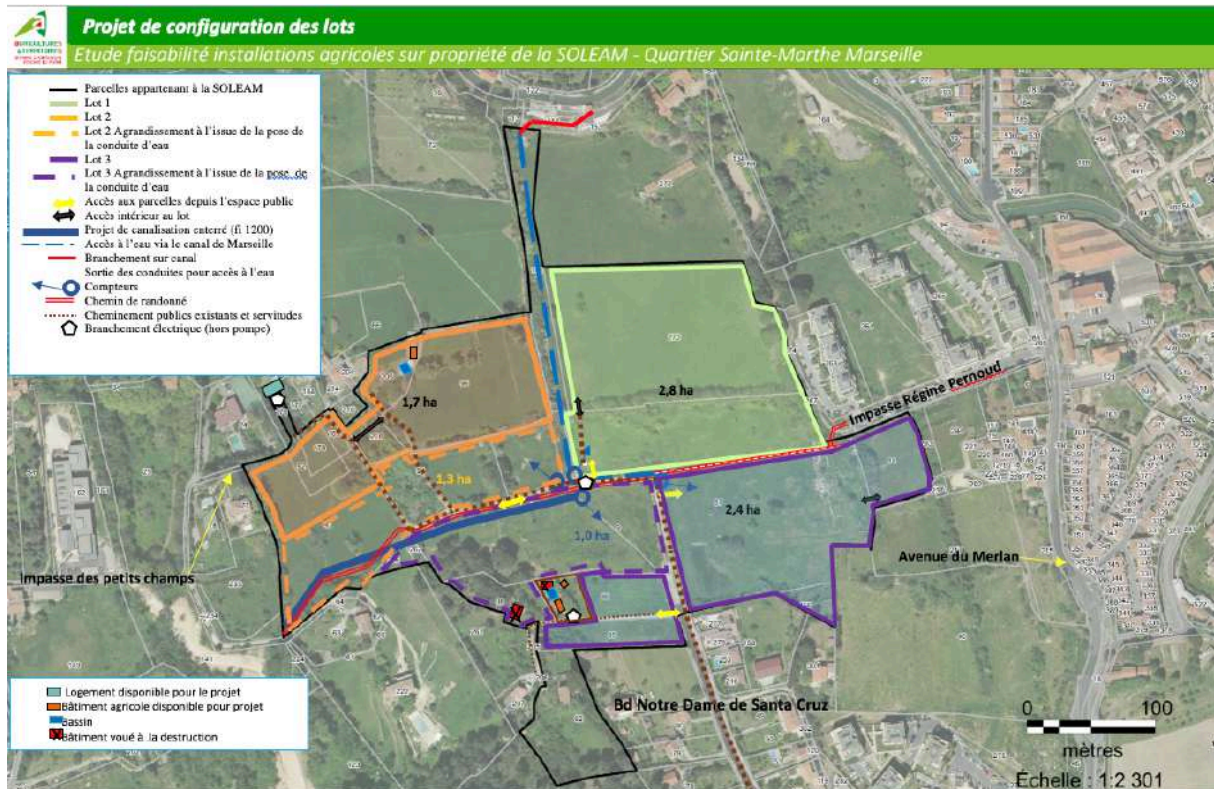
4. Caractéristiques des lots mis à disposition

Les terrains objet de l'appel à projet constituent une unité foncière d'environ 9 ha. Cependant, toutes les parcelles ne sont pas exploitables en raison :

- De travaux à venir sous Maîtrise d'Ouvrage métropolitaine pour la réhabilitation de l'alimentation en eau brute de l'usine de production d'eau potable de Sainte-Marthe (remplacement de canalisations en eau brute existantes).
- D'espaces boisés, haies
- De constructions : habitations et bâtiments et espaces privatifs autour des logements.
- D'autres espaces non exploitables tels qu'affleurements rocheux, ruines, friches importantes.

Il reste donc près de 7 ha de terres valorisables.

La carte, ci-dessous, représente graphiquement les 3 lots proposés.



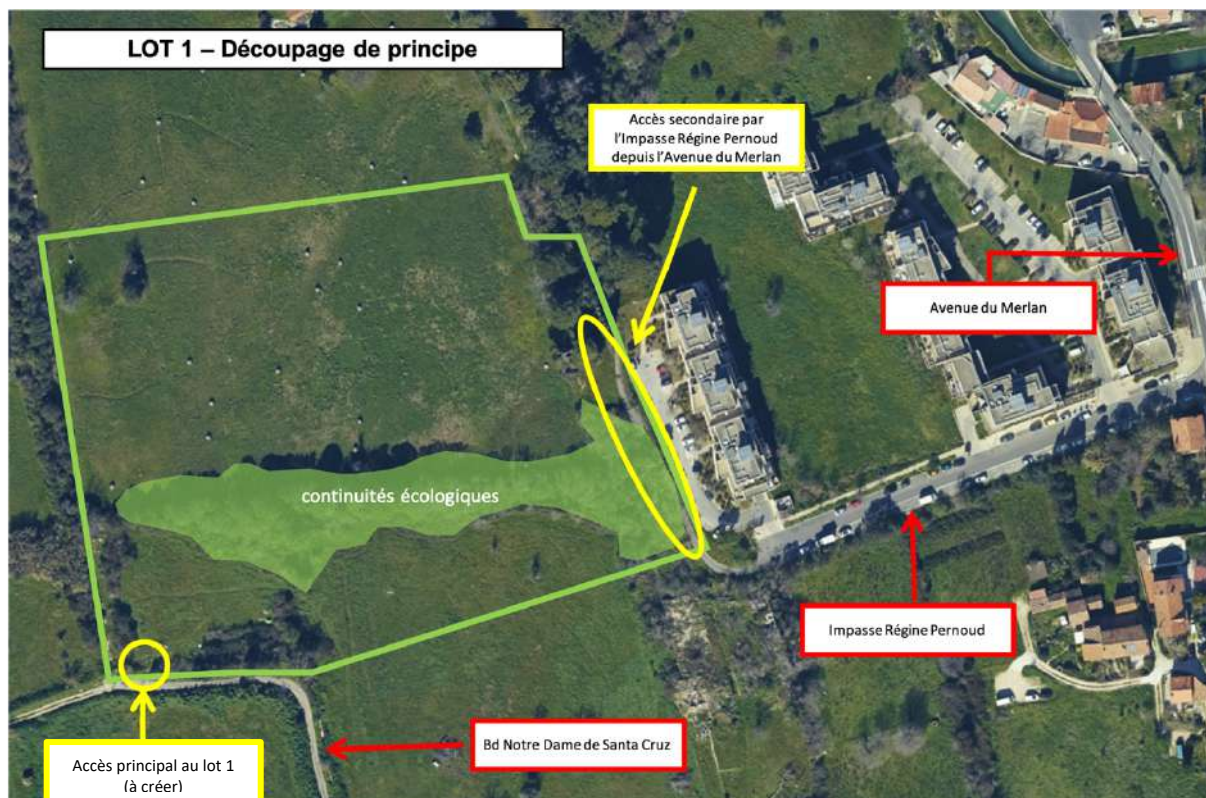
4.1. Accès aux lots mis à disposition

Les chemins d'accès publics ou privés sont identifiés sur le plan d'ensemble par les pointillés marron et les accès depuis le domaine public sont représentés par une flèche jaune sur le plan de repérage présenté ci-avant.

4.1. Lot 1

L'accès au lot n°1 se fera via un accès à créer, qui n'est pas encore numéroté lors de la rédaction du présent document, situé boulevard Notre Dame de Santa Cruz (extrémité non bitumée de la voie). La configuration du lot 1 est marquée par la présence d'une importante haie végétale naturelle entre les parcelles 893C 273 et 893 C 87. Celle-ci constitue actuellement une séparation physique de terrain. Une ouverture sera créée par la SOLEAM afin de permettre son franchissement, y compris avec un tracteur, à l'extrémité ouest de la haie.

Le lot n°1 dispose d'un accès secondaire via l'impasse Régine Pernoud, au niveau du 171 Chemin du Merlan, via la parcelle 893 C 267 (pour partie) et 274, qui constitue un chemin privé attaché au lot. Pour des raisons de sécurité et en particulier de risque incendie, le preneur aura la charge de l'entretien de ce chemin (maintien du portail en bon fonctionnement, élagage et débroussaillage du chemin d'accès) sur l'emprise de son bail. La circulation de poids lourds est interdite sur ce chemin privé (impraticable).



4.2. Lot 2

L'accès au lot n°2 se fera via l'accès existant, non numéroté, situé au bout du boulevard Notre Dame de Santa Cruz et actuellement matérialisé par un portail vert.

Il existe un accès secondaire au niveau du 34 impasse des petits Champs via la parcelle 893 B 90. Cet accès est partagé dans le cadre d'une servitude privée au profit des habitants du corps de ferme BIGGI. Pour des raisons de sécurité et en particulier le risque incendie, le preneur aura la charge de l'entretien de ce chemin (maintien du portail en bon fonctionnement, élagage et débroussaillage du chemin d'accès) sur l'emprise de son bail. La circulation de poids lourds est interdite sur ce chemin privé (impraticable).

Cheminevements à l'intérieur du lot 2 : la configuration du lot 2 se caractérise par la présence de deux chemins privés constituant une division naturelle du lot en trois parties distinctes. L'un de ces chemins est grevé d'une servitude privée au profit des habitations du corps de ferme BIGGI entre le 34 impasse des petits champs et le Boulevard Notre Dame de Santa Cruz, tel que repéré sur le plan de repérage ci-après.

La partie centrale du lot 2, correspondant aux parcelles 896 B 216 et pour partie B 90 et 94, est occupée par un espace en friche constituant une séparation physique avec les deux autres parties du lot. Un défrichage partiel pourra être réalisé par le preneur sur demande écrite et préalable au bailleur, dans la partie centrale de cet espace, dans la mesure où des haies sont conservées sur son pourtour, de façon à permettre le maintien des continuités écologiques.

Pendant la durée des travaux liés à la réhabilitation de l'alimentation en eau brute de l'usine de production d'eau potable de Sainte-Marthe sous maîtrise d'ouvrage Métropole, impactant une partie du lot 2, l'accès au lot sera garanti au preneur de façon permanente, soit par le Boulevard Notre Dame de Santa Cruz soit par l'impasse des petits champs, en fonction des contraintes du chantier.



4.3. Lot 3

Le lot 3 correspond à plusieurs unités foncières distinctes et non contiguës. L'accès à l'unité foncière principale située à l'Est du Boulevard Notre Dame de Santa Cruz, composée des parcelles 893 C87, C156, C14 et C 223, se fera via le 118 boulevard Notre Dame de Santa Cruz dont l'accès va être recréé par la SOLEAM.

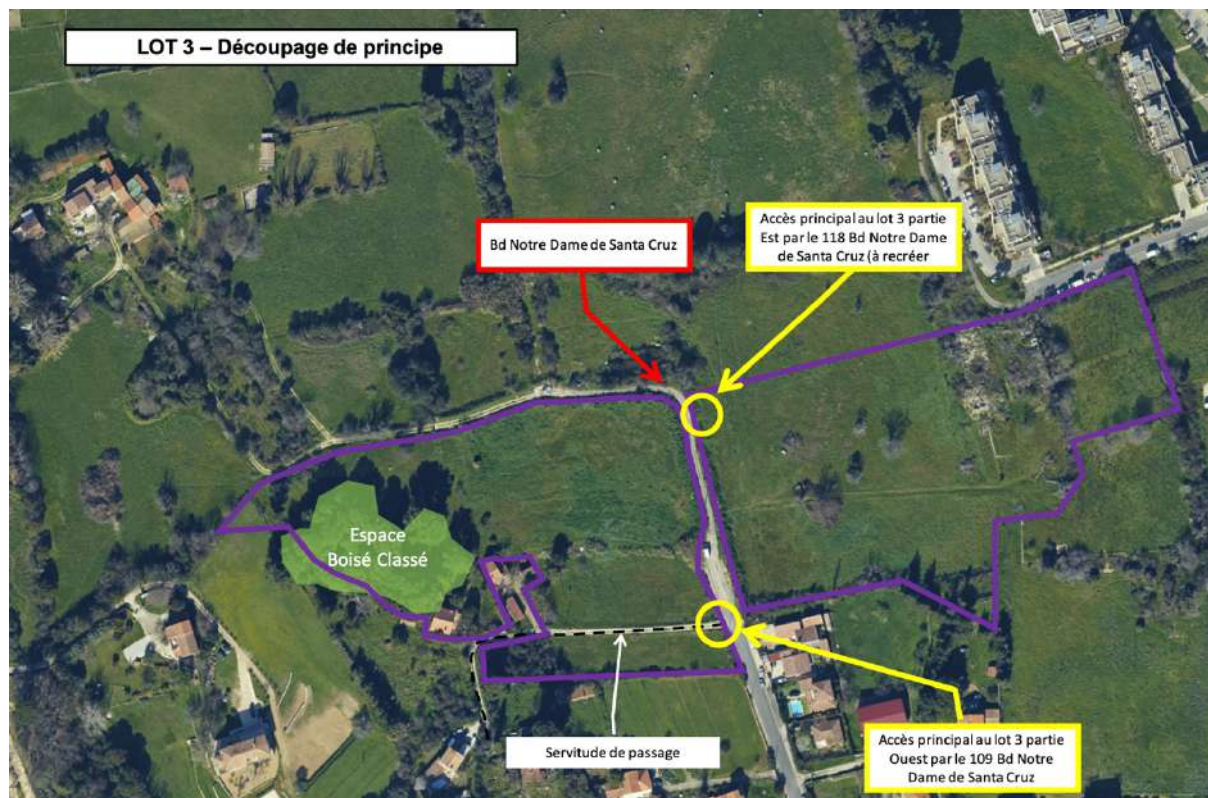
Le lot 3 se poursuit à l'Ouest du Boulevard Notre Dame de Santa Cruz et se compose de trois unités foncières accessibles par le 109 Boulevard Notre Dame de Santa Cruz à savoir :

- Au Nord les parcelles C 86, C 98, B9, B28, C 262 et B 226
- Au Sud la parcelle C 85, étant précisé que ces parcelles sont contiguës mais que du fait de la topographie les surfaces exploitables ne le sont pas.

Il est précisé ici que le 109 Boulevard Notre Dame de Santa Cruz, correspond à un chemin privé appartenant pour partie seulement à la SOLEAM et grevé d'une servitude privée au profit des propriétés privées situées au bout de ce chemin tel que repéré sur le plan de repérage ci-après. L'accès au 109 Boulevard Notre Dame de Santa Cruz n'est pas fermé par un portail.

Le preneur aura à charge de maintenir le chemin d'accès en état d'usage (élagage, débroussaillage, entretien du chemin) sur l'emprise de son bail.

Pendant les travaux sous maîtrise d'ouvrage Métropole, impactant une partie du lot 3, l'accès au lot reste inchangé.



4.2. Limites des terrains mis à disposition

Actuellement, la plupart des terrains objets de la présente mise à disposition sont ouverts.

Les contours des trois lots préfigurés dans le cadre de l'appel à projet s'appuient sur des limites physiques existantes (clôture en dur, barrières végétales constituant des clôtures naturelles, des merlons de terres visant à empêcher l'occupation des terrains, anciennes rigoles d'irrigation) à l'exception de la limite entre les lots 1 et 3. Cette limite sera matérialisée par la SOLEAM préalablement à la mise à disposition des terrains.

Les preneurs pourront installer, sur demande écrite préalable du bailleur, les clôtures nécessaires à la mise en œuvre de leur projet.

Passage du GR2013

Le sentier de randonnée métropolitain GR2013 traverse actuellement l'unité foncière mise à disposition. Des dispositions particulières autorisant le passage des randonneurs sur une délimitation précise, tout en garantissant la non-intrusion sur les terrains mis à disposition, seront prises par la SOLEAM et formalisées dans le contrat de mise à disposition.

Dans ce cadre, la volonté de la SOLEAM est de ménager un chemin de randonnée entre les lots 1 et 3 et en limite des lot 2 et 3 afin de pérenniser le tracé du GR13 sur le chemin historique traversant la principale parcelle du lot 3 (le tracé projeté du GR est figuré par des tirets blanc et rouge sur le plan de repérage présenté ci avant). L'emprise de ce chemin sera exclue des baux conclus sur les lots 1 et 3.

4.3. Accès à l'eau d'irrigation

Le canal de Marseille se situe au nord des terrains, à une altitude plus élevée, ce qui permet d'acheminer l'eau par gravité jusqu'au site de production agricole.

En raison des travaux de réhabilitation de l'alimentation en eau brute de l'usine de production de Sainte-Marthe déjà mentionnés, l'alimentation en eau brute des terrains mis à disposition sera assurée selon deux solutions techniques distinctes.

4.3.1. Solution d'irrigation provisoire

De 2020 à début 2023, une solution provisoire sera mise en œuvre, avec alimentation en eau brute via une prise d'eau sur le canal de Marseille. Un compteur principal en 150 mm sera posé en limite de parcelle C171, propriété de la SOLEAM. Un tuyau souple, en 150 mm également, sera posé en sortie de ce compteur et desservira chacun des 3 lots. Chaque lot disposera d'un sous-compteur individuel, en 80 mm. Les tuyaux souples, propriété SOLEAM, seront amenés à être déplacés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, mais a priori sans déplacement des sous-compteurs.

Les compteurs et sous-compteurs bénéficieront du tarif « eau agricole », indépendamment du statut MSA du preneur, sur engagement de la Métropole Aix Marseille Provence et de son délégataire la SEMM. Le compteur principal sera au nom de la SOLEAM, qui facturera à chaque preneur sa consommation de façon annuelle, sur la base d'un relevé de sous-compteur.

L'eau agricole étant acheminée en gravitaire, l'installation d'un surpresseur par lot, à la charge du preneur selon les pratiques agricoles standard, sera nécessaire pour irriguer l'ensemble des parcelles. L'eau du canal étant livrée sans traitement ni filtration, l'installation d'un filtre (130 microns) pourra également s'avérer nécessaire.

Le pompage direct sur la conduite, sans installation de puisard ou bassin, est a priori réalisable techniquement et semble la solution la moins coûteuse. Cette affirmation ne peut néanmoins engager la responsabilité de la SOLEAM et les candidats sont invités à réaliser les analyses techniques complémentaires nécessaires.

Il est signalé aux candidats que la prise d'eau alimentant les fonciers connaît une période de chômage de 7 jours liée au nettoyage annuel du canal, généralement entre fin septembre et début octobre.

4.3.2. Solution d'irrigation définitive

A l'issue des travaux de pose de canalisation par la Métropole, les lots seront alimentés en eau brute à partir du réservoir du Vallon Dol (eaux du Verdon), via les conduites d'eau brute qui alimenteront l'usine de production d'eau potable de Sainte-Marthe.

A l'occasion de la pose du branchement long, il est possible que les sous-compteurs soient déplacés, à la charge du preneur, même si dans la mesure du possible ce déplacement sera évité.

Avec cette solution définitive, chaque compteur bénéficiera d'une facturation autonome, directement auprès de la SEMM et sans période de chômage.

4.4. Accès à l'électricité

Chaque lot bénéficiera d'un raccordement à l'électricité pour le branchement des pompes pour l'irrigation et d'un deuxième branchement pour le branchement de petits équipements et d'une chambre froide.

Les branchements pour l'alimentation des pompes sera situé à proximité l'emplacement des pompes tel que projeté sur le plan de repérage présentant la configuration des lots.

Les branchements pour les chambres froides et les petits équipements (1 branchement par lot) seront positionnés comme suit :

- Lot 1 et 2 à proximité du branchement pour la pompe
- Lot 3 : à proximité des bâtis situé au 109 Bd Notre Dame de Santa Cruz (parcelle C 86)

Le lieu exact de pose du compteur sera décidé, en fonction des conditions techniques imposées par l'opérateur d'électricité.

Il est précisé aux candidats que le branchement prévu est adapté aux caractéristiques d'une chambre froide positive de 30 m³, à savoir une alimentation en 400 V triphasée.

5. Caractéristiques des bâtiments proposés aux candidats

5.1. Bâtiments agricoles

Trois petits bâtiments existants (ancien garage, dépendance, atelier), propriétés de la SOLEAM, se situent dans le périmètre de l'appel à projet.

Un petit bâtiment agricole en état moyen et localisé sur la parcelle 893 C 205, dans l'emprise du lot n°2. Il s'agit d'un ancien garage, accolé à un bâtiment de stockage d'environ 30 m².



Bâtiment 3 (30m²) – Bâtiment agricole et garage voiture

Les candidats, souhaitant se positionner sur le lot 2 sont invités à se prononcer dans leur projet sur leur volonté de louer ou non ce bâtiment. Celui-ci serait loué en état hors d'eau, hors d'air avec une porte d'accès fermant à clés.

Les deux autres petits bâtiments sont localisés sur la parcelle 893 C 86 au niveau du 109 Bd Notre Dame de Santa Cruz à proximité du lot 3. Il s'agit :

- D'un ancien garage, d'environ 20 m².
- D'une ancienne dépendance, d'environ 50 m².

De façon à permettre une plus grande marge de manœuvre aux candidats, ces bâtiments ne sont pas rattachés à un lot de manière spécifique.

Les candidats sont invités à se prononcer dans leur projet sur leur volonté de louer ou non ces bâtiments. Ceux-ci seraient loués en état hors d'eau, hors d'air avec une porte d'accès fermant à clés.

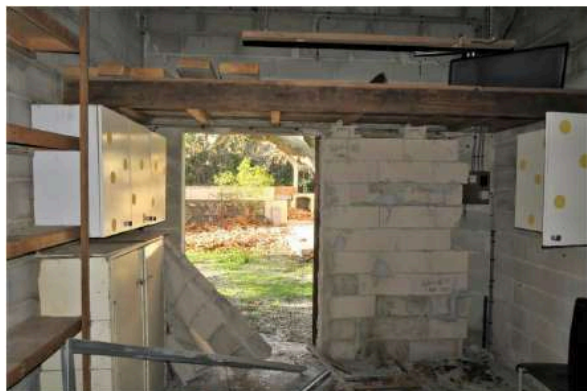
Les bâtiments seraient loués en état hors d'eau, hors d'air avec une porte d'accès fermant à clés.



Bâtiment 2 (20m²) – parcelle C86

GARAGES

DEPENDANCE



Vue intérieure sur la porte d'entrée



Extérieur



Vue intérieure sur le pignon arrière



Intérieur

En cas d'intérêt confirmé par l'un des lauréats, les travaux de réhabilitation seront réalisés dans le courant de l'année 2021.

A noter que les dispositions du PLUi en vigueur explicitées en section 9 ci-dessous, n'autorisent dans ces trois bâtiments qu'un usage strictement nécessaire à l'exploitation agricole (remisage du matériel, stockage) et non les activités connexes (transformation, vente). Toutefois, la vente en plein air n'est pas règlementée par le PLUi.

Les démarches collaboratives, entre les occupants ou avec d'autres acteurs du monde agricole, sont largement encouragées. Elles pourraient éventuellement concerner le partage des bâtis agricoles listés ci-dessus.

Enfin, il est indiqué aux candidats que les pentes moyennes des terrains sont suffisamment faibles pour permettre l'installation de tunnels plastiques, à l'exception possible de la parcelle C273, dont le tiers le plus à l'Est possède une pente plus importante.

Le cas échéant, sous réserve de l'autorisation préalable de la SOLEAM, dans le cadre du bail rural, les autorisations nécessaires (permis précaire) pour la mise en place de tunnels plastiques devront être

obtenu par l'occupant auprès du service de l'urbanisme de la Ville de Marseille, ainsi que détaillé ci-après dans le paragraphe 4.3.

Pour rappel, tout preneur d'un bail rural doit obtenir l'autorisation du bailleur pour la construction ou l'aménagement d'un bâtiment ou d'une serre.

5.2. Logement agricole

La SOLEAM est propriétaire d'un logement d'environ 85 m² située 34 imp. des petits champs. Cette maison présente un bon état général, partiellement rénové, mais doit néanmoins faire l'objet de travaux de remise en état.

Celle-ci, se compose d'un RDC avec une cuisine et un salon/salle à manger, d'un étage avec deux chambres et une salle de bain, d'un garage en extension de la maison, d'une terrasse et d'un grand jardin.

De façon à permettre une plus grande marge de manœuvre aux candidats, elle n'est rattachée à aucun lot de manière spécifique. Les candidats sont invités à se prononcer dans leur projet sur leur volonté de louer ou non cette maison en tant qu'habitation principale.



34 imp. Des Petits Champs 13014 MARSEILLE



En cas d'intérêt confirmé par l'un des lauréats, les travaux de réhabilitation pourraient être réalisés dans le courant de l'année 2021. La location du logement donnerait lieu à la signature d'un avenant au bail rural, avec application des montants de loyers suivant les arrêtés préfectoraux en vigueur.

5.3. Règlements d'urbanisme applicable aux constructions existantes et nouvelles

Le règlement d'urbanisme en vigueur est celui du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence, approuvé le 19/12/2019. Les parcelles sont classées en zone AU1, dite « stricte ». Il s'agit d'une zone en attente de définition d'un projet d'aménagement. Le principe est que seules les interventions sur les constructions existantes sont autorisées. Des permis précaires peuvent néanmoins être accordés sous certaines conditions, notamment pour installations agricoles (voir détail dans tableau ci-dessous).

Ce zonage correspond à la situation « d'entre-deux » dans laquelle se trouvent les terrains : ils sont actuellement toujours situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Hauts-de-Sainte-Marthe, créée en 2006 et initialement prévue pour accueillir des logements. A noter que la Métropole s'est prononcée par délibération du 15/10/2020 sur la mise en œuvre du Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, impliquant la réduction du périmètre de ZAC et la modification du PLUi avec transformation de la zone à urbaniser en zones agricoles et naturelles.

Dans l'attente d'une modification du PLUi, les possibilités restent celles offertes par le règlement de la zone AU1 qui s'applique à ce jour :

Zone AU1 (actuellement en vigueur)	
Construction logement nouveau	Interdit
Construction bâti agricole nouveau	Interdit, <i>mais possibilité de permis précaire délivré sur la durée du bail pour des constructions de surface réduite (cabanon pour entreposage de matériel...)</i>
Constructions autre bâti nouveau	Interdit
Extension logement existant	Autorisé -si sdp initiale > 50 m ² -si extension < 30% de la sdp*initiale -si sdp totale < 200 m ²
Extension bâti agricole existant	Autorisé -si sdp initiale > 50 m ² -si extension < 20% de la sdp initiale -si hauteur après extension ne dépasse de plus de 3 m la hauteur existante -si pas d'atteinte fonctionnement et développement de la zone -si non ICPE**
Extension autre bâti existant	Autorisé -si sdp initiale > 50 m ² -si extension < 20% de la sdp initiale -si hauteur après extension ne dépasse de plus de 3 m la hauteur existante -si pas d'atteinte fonctionnement et développement de la zone -si non ICPE**
Châssis et serres	Interdit, <i>mais possibilité de permis précaire délivré sur la durée du bail pour des serres tunnels</i>
Changement de destination	Interdit sauf si compatible avec vocation habitat

*sdp = surface de plancher

**ICPE = installation classée pour la protection de l'environnement

6. Gestion et entretien des terrains

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

- Entretien et maintien en bon état toutes les clôtures vives et sèches ;
- Pratiquer des tailles douces des haies ;
- Respecter les Obligations Légales de Débroussaillage en vigueur ;
- Entretien en bon état de viabilité des chemins et voies privées localisés sur l'emprise de leur bail ;
- Entretien en temps et saisons convenables tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres louées.

Aucun abattage d'arbre par le preneur ne sera autorisé sans demande préalable et écrite au bailleur. Toute construction de nouvelle clôture par le preneur fera également l'objet d'une demande préalable et écrite au bailleur.

Ces obligations seront inscrites dans les baux ruraux.

7. 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 proposés par l'arrêté préfectoral annuels.

- Parcelles appartenant à la SOLEAM
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 2 Agrandissement à l'issue de la pose de la conduite d'eau
- Lot 3
- Lot 3 Agrandissement à l'issue de la pose de la conduite d'eau
- ▶ Accès aux parcelles depuis l'espace public
- ↔ Accès intérieur au lot
- Projet de canalisation enterré (fi 1200)
- Accès à l'eau via le canal de Marseille
- Branchement sur canal
- Sortie des conduites pour accès à l'eau
- ⊙ Compteurs
- Chemin de randonnée
- Cheminement publics existants et servitudes
- Branchement électrique (hors pompe)



- Logement disponible pour le projet
- Bâtiment agricole disponible pour projet
- Bassin
- Bâtiment voué à la destruction