

# APPEL A CANDIDATURE

POUR L'EXPLOITATION DE TERRES AGRICOLES DU SITE DE  
PARDIGON

PROPRIETE DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL

Commune de Cavalaire-sur-Mer (Var)

## I- Contexte

### I.1- Le Conservatoire du littoral

Le Conservatoire du littoral est un établissement public chargé de mener une politique foncière de préservation des espaces côtiers et lacustres remarquables par leur paysage, leur richesse biologique ou leur histoire.

Au niveau du site de Pardigon, il est propriétaire depuis 2011 de 90 ha qui s'étendent sur les communes de Cavalaire-sur-mer et de La Croix-Valmer. Le projet agricole ne concerne que la partie située sur la commune de Cavalaire.

Avant d'être acquis par le Conservatoire, le site a failli devenir un golf, projet abandonné à la suite de mobilisations pour la préservation du lieu. Le site est ouvert au public. Historiquement, le site était cultivé en oliviers, vignes et arboriculture, ainsi qu'en élevage bovin, cultures qui ont cessé et dont il n'y a presque plus de traces.

**Aujourd'hui, une grande partie des parcelles objet de cet appel à candidature sont en friches avec une forte présence de mimosas et une petite partie est pâturée par des ânes et des chevaux.**

Deux conventions de gestion ont été signées entre le Conservatoire du littoral et la commune de Cavalaire-sur-Mer d'une part et entre le Conservatoire du littoral, la commune de la Croix-Valmer et le Parc National de Port-Cros d'autre part. Les principaux objectifs de cette co-gestion sont :

- protéger et restaurer les paysages, les habitats naturels et les populations d'espèces remarquables.
- maîtriser la fréquentation et sensibiliser le public
- réhabiliter et mettre en valeur le patrimoine bâti, culturel et historique, en particulier en restaurant les friches du secteur Nord en luttant contre le mimosa et en envisageant l'installation d'un agriculteur à terme

Pour cela, le Conservatoire du Littoral établit des conventions d'occupation temporaires à usage agricole afin que ces terres agricoles soient mises en valeur.

\_\_\_\_\_ Conservatoire du littoral – Délégation PACA

*Bastide Beaumanoir – 3 rue Marcel Arnaud 13 100 AIX EN PROVENCE*

*Tél. : 04 42 91 64 10 - e-mail : p.gondolo@conservatoire-du-littoral.fr*

Le présent appel à candidature porte sur la mise à disposition d'un lot de terrain (8 parcelles en tout, 11,1 ha) pour le développement d'une activité agricole sur la base de critères définis par le Conservatoire du littoral.

Les projets agricoles diversifiés et résilients seront privilégiés (Espèces bien adaptées au climat méditerranéen et peu gourmands en eau), par exemple de l'arboriculture fruitière, des oliviers ou encore du raisin de table, pourquoi pas une petite partie maraîchage pour permettre un démarrage économique de l'activité sur le site.

Cette exploitation se fera selon un cahier des charges spécifique croisant les exigences environnementales et techniques du Conservatoire du littoral et le respect de la certification « Agriculture biologique ».

Conformément à l'article L. 322-9 du Code de l'Environnement, le Conservatoire du littoral et la commune de Cavalaire-sur-mer en sa qualité de gestionnaire du site peuvent autoriser par voie de Convention d'Occupation Temporaire à Usage Agricole (COTUA) des parcelles sous la protection du Conservatoire du littoral. Une convention est alors passée avec un exploitant. Ce contrat administratif fixe les droits et obligations de chacun en application d'une convention-cadre approuvée par le conseil d'administration du Conservatoire du littoral et détermine le mode de calcul des redevances à partir de l'arrêté préfectoral départemental en vigueur et fixant le prix des fermages sur les catégories de terre.

Le Conservatoire du littoral recherche actuellement un candidat à l'installation agricole qui serait intéressé par l'exploitation agricole en agriculture biologique et paysanne d'un lot de parcelles d'un total de 11,1 ha situé sur la commune de Cavalaire-sur-Mer, dans la partie Nord du Site de Pardigon.

L'objectif du Conservatoire en publiant cet appel à candidatures est de choisir un exploitant agricole dont le **projet sera le plus adapté pour la gestion environnementale du site** (motivations, modes de conduite, matériels à disposition, fibre environnementale...).

## I.2- Objectif

Installer une activité agricole diversifiée et résiliente, en évitant la monoculture, de production arboricole ou de raisin de table ou encore maraîchère, en cohérence avec les enjeux environnementaux du site de Pardigon. L'exploitation devra se développer selon les cahiers des charges de l'Agriculture Biologique et dans le respect des critères environnementaux définis par le Conservatoire du littoral.

Le Conservatoire du littoral attachera donc une importance particulière dans le choix de l'exploitant et à sa volonté de respect de ce cahier des charges et des milieux naturels.

### I.3- Conditions d'exploitation

- Mise à disposition du parcellaire par voie de Convention d'Occupation et d'usage agricole (COTUA, Contrat de forme administrative) ;
- Durée de la convention : 25 ans maximum (en cas de cultures pérennes) ou jusqu'à 9 ans (en cas de cultures non pérennes), non renouvelable tacitement ;
- Redevance selon l'arrêté préfectoral départemental en vigueur (détails donnés dans la description de la parcelle)
- Etre géographiquement proche du site (siège de l'exploitation)
- Accepter les contraintes environnementales des cahiers des charges issues de l'agriculture biologique
- La capacité agricole n'est pas obligatoire mais fortement appréciée

#### Carte de localisation du site de Pardigon sur les communes de Cavalaire-sur-Mer et de La Croix-Valmer (83)



#### Vocation des espaces

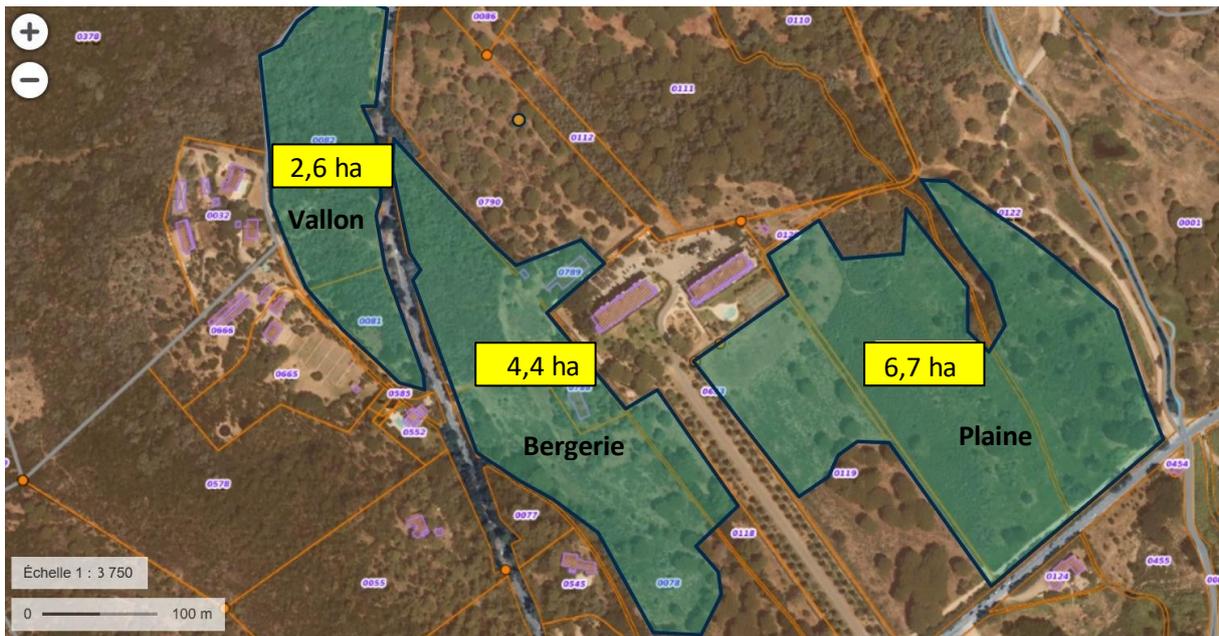
 Nature préservée	 Pâtures
 Accueil en milieu naturel	 Peuplement de mimosa à requalifier
 Espace à vocation agricole	 Sentiers piétons
 Accueil aménagé	 VTT
 Espace mixte accueil / stationnement	 Sentier équestre
 Aire de stationnement	

## II-Présentation des parcelles concernées par le présent appel à candidatures

---

Les parcelles proposées dans le présent appel à candidature relèvent du domaine public du Conservatoire du littoral. Elles sont situées intégralement sur la commune de Cavalaire-sur-Mer dans le département du Var.

**Localisation des parcelles mises à disposition dans le cadre de l'appel à candidatures**



**Les ensembles de parcelles concernés par le présent appel à candidature sont uniquement les lots « Bergerie » et « Plaine ».**

**La partie dénommée « Vallon » pourrait faire l'objet d'un futur appel à candidature agricole dans à moyen terme.**

## Détail parcellaire

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Surface agricole exploitable (m <sup>2</sup> )	Secteur
Cavalaire-sur-Mer	PARDIGON	AI	78	22 000	Bergerie
Cavalaire-sur-Mer	PARDIGON	AI	790	14000	Bergerie
Cavalaire-sur-Mer	PARDIGON	AI	788	2500	Bergerie
Cavalaire-sur-Mer	PARDIGON	AI	118	3500	Bergerie
Cavalaire-sur-Mer	PARDIGON	AI	787	2000	Bergerie
Cavalaire-sur-Mer	PARDIGON	AI	119	13000	Plaine
Cavalaire-sur-Mer	PARDIGON	AI	121	33000	Plaine
Cavalaire-sur-Mer	PARDIGON	AI	122	21000	Plaine
			<b>TOTAL</b>	<b>111 000</b>	

Le lot comprend donc 8 parcelles dont la surface totale représente environ 11.1 ha.

### Document mis à disposition :

**Une étude de faisabilité du projet agricole a été réalisée en 2023/2024 par Agribio Var et l'ADEAR et est mise à disposition des candidats sur le lien suivant : [ETUDE-FAISAB-AGRICOLE\\_PARDIGON\\_2024.pdf](#)**

Cette étude détaille différents scénarios ainsi qu'une partie spécifique à la réutilisation des eaux usées traitées (REUT) de la station d'épuration intercommunale à proximité qui est une opportunité d'irrigation que le Conservatoire du Littoral souhaite mettre en avant sur ce site.

## **II.1- Nature du contrat**

L'attribution de l'exploitation de ces parcelles sera encadrée par une Convention d'Occupation Temporaire et d'Usages agricoles (Contrat administratif) d'une durée de 9 ans maximum pour des cultures non pérennes ou de maximum 25 ans (pour la culture arboricole ou viticole) à compter de la date de signature, délivrée par le Conservatoire du littoral sur sa propriété et cosignée par la commune de Cavalaire-sur-Mer, son gestionnaire. Le droit d'usage est incessible à un tiers et la convention non renouvelable de manière tacite. Cette Convention d'Occupation Temporaire peut être résiliée de plein droit et sans indemnité en cas de délit ou de malfaçon ou non-respect du cahier des charges dûment constatée par le Conservatoire ou la commune de Cavalaire-sur-Mer, en tant que gestionnaire.

## **II.2- Montant de la redevance**

Le montant de la redevance annuelle d'usage sera calculé sur la base du dernier arrêté préfectoral pour le département du Var, fixant les dispositions particulières s'appliquant aux clauses des baux ruraux. Un abattement global de 30 % sera appliqué pour prendre en compte les fortes contraintes environnementales imposées à l'exploitant. La redevance sera versée à la commune de Cavalaire, gestionnaire du site.

A titre indicatif, dans le cas présent, les terres étant situées dans la région naturelle agricole Var, la redevance pour les terres cultivées en cultures pérennes sera égale au tarif mini dans la fourchette de 456.86 €/ha/an et 925.80 €/ha/an, soit 456.86 €/ha/an. Si les terres sont cultivées en cultures maraîchères, florales ou pépinières de plein air, celle-ci sera égale au tarif mini de la fourchette 417,90 €/ha/an et 1520,93 €/ha/an, soit 417.90 €/ha/an

Compte-tenu des contraintes environnementales et de la durée de la convention, un abattement de 30 % sera appliqué sur ce tarif.

Par ailleurs, en cas de culture pérenne, aucune redevance ne sera appliquée les 4 premières années pour tenir compte de l'absence de productivité et des travaux de préparation des terrains nécessaires.

Par ailleurs, le Conservatoire du Littoral s'engage afin de faciliter l'installation, à réaliser une coupe progressive des mimosas au fur et à mesure des besoin d'exploitation des parcelles mises à disposition.

## **II.3- Principales clauses techniques / exigences environnementales du Cahier des charges.**

L'Exploitant exploitera les biens en agriculteur soucieux d'une gestion durable, en respectant scrupuleusement le patrimoine naturel et paysager.

Les observations climatiques sur le bassin méditerranéen montrent depuis plusieurs dizaines d'années, une tendance à l'augmentation de la température, une baisse des précipitations, des sécheresses plus fréquentes et plus sévères et des vagues de chaleur plus nombreuses.

Sur le plan agricole, les modes cultureux proposés devront porter une attention particulière à l'économie de la ressource en eau, à la minimisation du travail du sol et répondre à minima aux critères de l'Agriculture Biologique.

Il est interdit à l'Exploitant :

- Drainer en souterrain ou aérien ou modifier le fonctionnement hydraulique naturel des terrains ;
- Supprimer ou dégrader les haies ou tout élément fixe du paysage ou infrastructure (murets, etc.) sis sur les parcelles lors de l'installation ;
- Écobuer ou mettre le feu volontairement aux parcelles ;
- Stocker les véhicules et le matériel hors des zones définies à cet effet ;
- Effectuer des dépôts, de quelque nature que ce soit (encombrants, bois, fumier, fourrage, emballages...);
- Construire tout édifice lié, ou non, aux activités agricoles sans l'accord du Conservatoire du Littoral ;
- Exercer toute activité agricole dérivée telles que camping, hébergement, parcours équestre, jeux taurins, soirées dansantes, fêtes agricoles sauf agrément préalable du Conservatoire du littoral ;
- Utiliser tous produits phytosanitaires de quelque nature que ce soit, sauf ceux autorisés en Agriculture Biologique.

### **Clauses environnementales**

- Les terres devront être exploitées selon le cahier des charges de l'agriculture biologique et sous reconnaissance officielle AB

### **Préservation de la qualité paysagère :**

Afin de préserver la qualité paysagère, l'utilisation de serre mini-tunnels (jusqu'à 80cm de hauteur) devra être privilégiée en cas de besoin.

Une demande d'installation d'une serre tunnel bien positionnée sur le site pourra néanmoins être étudiée au cas par cas s'il est démontré que cet équipement est la condition de réussite économique du projet agricole du candidat.

Le site présente des lisières et bordures de qualité biologique et paysagères.

Pour ce faire l'exploitant s'engage à :

- Chemins: Maintenir en bon état (fonctionnalité et esthétique) les chemins présents sur le parcellaire.
- Végétation arbustive et arborescente : L'exploitant ne fera aucune intervention sur les arbres et arbustes présents sans l'accord du Conservatoire et du Gestionnaire (sauf lutte contre le mimosa).

### **Accès à l'eau :**

La station d'épuration intercommunale située à proximité des parcelles dispose d'une unité de traitement tertiaire de haut niveau permettant d'envisager la valorisation pour l'arrosage agricole après montage d'un dossier de demande d'autorisation basé sur un projet agricole concret et précis (voir éléments dans l'étude de faisabilité mise à disposition)

### **Le bâti :**

- Les anciens bâtiments en ruine présents sur les parcelles ne font pas partie de l'appel à candidature.

### **Sud de la Plaine :**



### **Sud de la Bergerie :**



## III-Déroulement de l'appel à candidature

---

### III.1- Rappel

- Le candidat se positionne sur l'intégralité des parcelles figurant au présent appel à candidature (la candidature ne peut pas porter sur une partie seulement des terrains).
- La contractualisation s'effectuera par voie de contrat administratif: Convention d'Occupation Temporaire à usage agricole.
- La convention est conclue, selon les cultures envisagées pour une durée maximale de 9 ans (cultures annuelles) et jusqu'à 25 ans en cas d'arboriculture ou viticulture, non renouvelable tacitement, à faire débiter dans les meilleurs délais.
- La convention est établie contre redevance tenant compte de barèmes officiels publiés. Un abattement sera appliqué pour prendre en compte les contraintes environnementales.
- Le candidat respectera le cahier des charges spécifique croisant les critères du Conservatoire du littoral, et de l'agriculture biologique.

### III.2- Publicité

- L'appel à candidatures fait l'objet d'une publicité à compter du 12 septembre 2025 et ce pour une durée de 4 mois.
- Via les réseaux de l'ADEAR 83 (association d'accompagnement à l'installation agricole et de promotion de l'agriculture paysanne) – et des partenaires du monde agricole, par le propriétaire et le gestionnaire.

### III.3- Acte de candidature préalable

Les candidats intéressés par le présent appel à candidature devront manifester leur intérêt par mail adressé à ADEAR du Var

Amandine ALLEAUME  
Tel : 06 37 25 04 85  
Email : [contact@adear83.fr](mailto:contact@adear83.fr)

en précisant leurs motivations et un bref descriptif de leur projet.

### III.4- Visite du site

Une visite collective des terres faisant l'objet de l'appel à candidature sera organisée en novembre 2025 pour les candidats ayant manifesté leur intérêt. **Cette visite est obligatoire pour pouvoir répondre à cet appel à candidature.**

### **III.5- Composition du dossier**

Les candidats auront ensuite jusqu'au 12 janvier 2026 pour transmettre leur dossier à l'adresse ci-dessous en prenant soin de fournir les renseignements suivants ;

- Un document de présentation de projet comprenant
  - o Le parcours du candidat, ses motivations à candidater ainsi que sa volonté à respecter les cahiers des charges et ses compétences dans la production envisagée (diplômes, statut, expérience notamment en arboriculture ou viticulture, etc.),
  - o Une description du projet agricole : la production envisagée, les moyens disponibles, les opérations culturales envisagées dans le cadre de l'activité, le mode de commercialisation envisagé, etc.
  - o Matériel possédé ou envisagé (investissement) par le candidat,
  - o Si agriculteur déjà installé par ailleurs, la localisation de ses installations, voire de son exploitation et surface déjà exploitée (dont superficie active)
  
- Un prévisionnel économique sur 4 ans (comportant à minima le plan de financement et un compte de résultat)

### **III.6- Modalités de sélection**

Conformément à la Loi démocratie de proximité promulguée le 27 février 2002, l'attribution des terrains fera l'objet d'une consultation des Organismes professionnels agricoles par le biais de la commission de sélection que le Conservatoire et son gestionnaire mettront en place, en concertation avec l'ADEAR 83 et AGRIBIOVAR .

Tous les projets de candidature seront soumis à l'avis d'un jury Gestionnaire – Conservatoire et experts associés.

La sélection du candidat sera établie sur la base de l'analyse du dossier de candidature et l'argumentaire développé. Le jury utilisera les critères de sélection suivants :

- La capacité du candidat sur le plan des compétences agricoles ;
- La diversité et la résilience du projet,
- L'utilisation de la ressource REUT disponible sur le site
- La viabilité économique du projet d'exploitation;
- La validité de la proposition technique en lien avec les exigences agro-environnementales des cahiers des charges susvisées;
- La pertinence géographique de la candidature.

La sélection des candidats donnera lieu à un compte-rendu d'attribution qui sera rendu accessible, a posteriori, aux candidats sur simple demande auprès du Conservatoire du littoral.

Le candidat retenu fera son affaire de sa mise en règle vis-à-vis du « contrôle des structures » et des autorisations administratives préalables accordées par la DDTM du département ainsi que de l'ensemble des déclarations idoines. Le Conservatoire du

littoral ne pourra être tenu pour responsable en cas de refus par la DDT d'autoriser le preneur à exploiter les parcelles.

Le preneur ou la preneuse devra dans les six mois suivants la signature de la convention d'Occupation Temporaire et d'usages agricoles, être adhérent à titre principal, secondaire ou solidaire, à la Mutualité Sociale Agricole. Il fera aussi son affaire des déclarations PAC qui seraient liées à son activité agricole sur le parcellaire mis à disposition lors de son entrée dans les lieux. Elle devra également, engager les démarches afin de s'enregistrer auprès d'un organisme certificateur, pour obtenir le label agriculture biologique sur l'exploitation.

### **III.7- Candidature**

Les candidats déposeront leur dossier de candidature directement auprès du Conservatoire du littoral :

Envoi d'un mail inférieur à 5 Mo ou d'un lien de téléchargement sur le courriel de Philippe GONDOLLO : [p.gondolo@conservatoire-du-littoral.fr](mailto:p.gondolo@conservatoire-du-littoral.fr)

**La date limite de dépôt du dossier de candidature est fixée au 12 janvier 2026.**

**Renseignements et prise de rendez-vous pour la visite obligatoire sur site :**

ADEAR du Var  
Amandine ALLEAUME  
Tel : 06 37 25 04 85  
Email : [contact@adear83.fr](mailto:contact@adear83.fr)