

APPEL À CANDIDATURE

VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER SUR LA COMMUNE D'EYSINES DANS LE PEANP des JALLES

CONTEXTE

- Le PEANP et son programme d'action

Le Département de la Gironde a créé lors le 10 février 2012, le premier Périmètre de protection et de valorisation des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PEANP) de Gironde sur le territoire des Jalles, dénommé ci-après PEANP des Jalles.

Le PEANP des Jalles, d'une superficie de 785 ha concerne 6 communes de la métropole bordelaise : Eysines, le Taillan Médoc, le Haillan, Blanquefort, Bruges et Saint Médard en Jalles.

Le PEANP comprend deux entités : la vallée maraîchère dans sa partie est et, à l'ouest, le site de protection de captage d'eau potable des sources de Thil-Gamarde.

Ce périmètre permet de conserver durablement le zonage agricole et naturel inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la Métropole bordelaise.

Le périmètre approuvé est annexé au PLU des communes concernées. Il confère au Département un droit de préemption spécifique sur les terrains bâtis et non bâtis.

La création du PEANP des Jalles est assortie de l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan d'actions pluriannuel et multi-partenarial qui a été adopté le 9 juillet 2015 par le Département et se décline en 3 grands axes d'intervention :

- développer une agriculture dynamique et respectueuse de l'environnement,
- protéger et restaurer les richesses naturelles du site,
- dialoguer, valoriser et animer le site.

- La démarche « Gironde Alimen'Terre »

En 2020, le Département a engagé un programme d'actions spécifiques sur l'alimentation « Gironde Alimen'Terre » au titre de sa politique globale de résilience sur le Territoire.

L'objectif de « Gironde Alimen' Terre », est d'aider tous les Girondins à mieux manger, à manger local, de permettre aux agriculteurs de vivre de leur travail et de préserver l'environnement pour les générations futures.

Pour parvenir à ces objectifs le programme porte sur toute la chaîne de valeurs, de la production à la consommation. Il sera mis en œuvre dans le cadre d'un programme d'actions portant sur quatre axes stratégiques :

- développer le foncier agricole responsable pour des projets respectueux de l'environnement et de la santé humaine,
- accompagner l'agriculture biologique et les démarches environnementales en agriculture,
- soutenir et valoriser les circuits courts afin de permettre à tous les Girondins d'avoir accès à une alimentation locale et de qualité,
- et déployer l'approvisionnement de qualité au sein du Département.

- L'action foncière au sein du PEANP

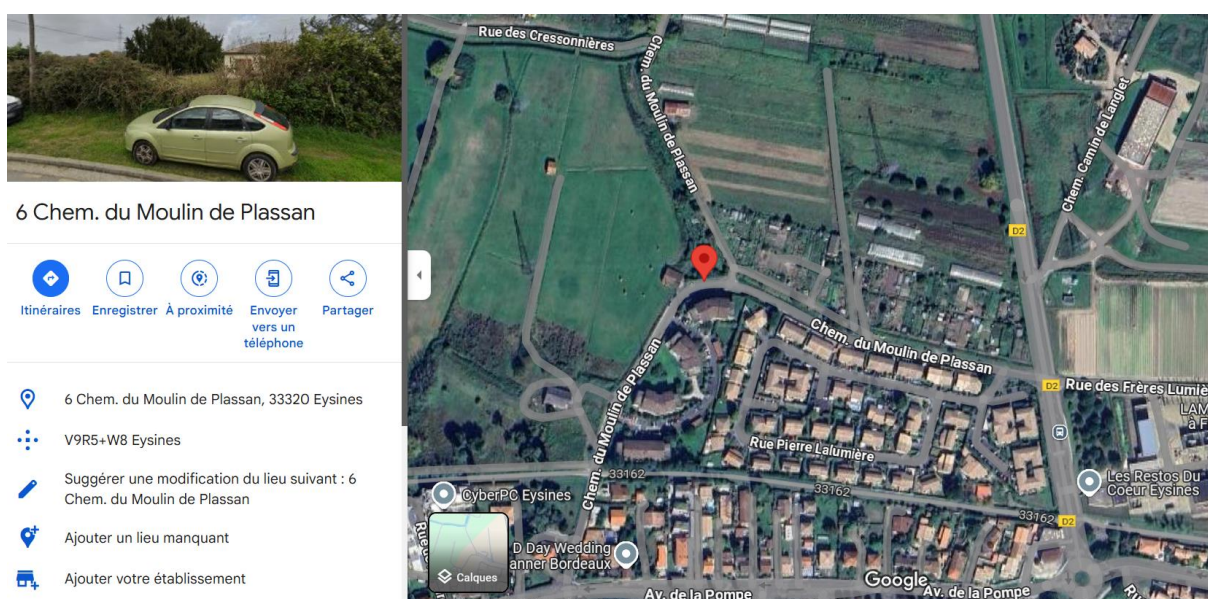
Au titre de sa politique foncière, le Département a, au sein du PEANP, :

- Préempté certains biens immobiliers sur les communes du Taillan Médoc et d'Eysines. Le Département a utilisé la préemption pour éviter que ces maisons ne soient vendues à des non-agriculteurs et les a revendues afin de réaliser des projets de logements agricoles,
- Financé le stockage foncier de parcelles agricoles achetées à l'amiable par la SAFER pour permettre ultérieurement de pouvoir les rétrocéder à des exploitants agricoles (installation ou agrandissement),
- Soutenu plusieurs exploitants agricoles par les aides suivantes : portage foncier, aide au défrichement, aide au bail...

Dans le cadre des politiques précitées, le Département réalise aujourd'hui un appel à candidature pour rétrocéder le bien immobilier situé 6 chemin du moulin de Plassan à Eysines.

Conformément à l'article L 113-28 du code de l'urbanisme, l'acquéreur devra respecter, pendant au minimum 18 ans, le cahier des charges qui sera intégré dans l'acte de vente. Les principales clauses de ce cahier des charges sont précisées ci-après.

Localisation du bien à vendre



- **Historique de la préemption du bien immobilier situé chemin du moulin de Plassan, à Eysines**

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme d'actions du PEANP des Jalles, le Département a décidé d'exercer son droit de préemption, via la SAFER, par arrêté en date du 04/09/2024, notifié le 6 septembre au notaire de la vendeuse. Cet arrêté a été suivi d'un acte notarié le 5 novembre 2024 qui a rendu le Département propriétaire du bien décrit ci-après.

Il s'agit du bien situé 6 chemin du moulin de Plassan à Eysines sur la parcelle cadastrée section AB 154 d'une contenance de 1 430 m².

Le choix d'exercer le droit de préemption du Département a été dicté par l'opportunité que constituait cette maison pour loger un ou plusieurs agriculteurs ou des salariés agricoles sur un territoire (le PEANP des Jalles), non constructible et partiellement inondable.

Il répond, en effet, à l'objectif N° 4 du programme d'actions adopté par le Département en CP de juillet 2015 « Améliorer les conditions d'exploitation » - Action N° 4-3 « proposer des solutions pour les besoins en bâtiments et en logements » pour les exploitants agricoles et leurs salariés.

Cette acquisition a permis de saisir une opportunité immobilière rare aux bénéfices des acteurs agricoles du PEANP des Jalles

DESCRIPTIF DU BIEN



Le bien immobilier à vendre est situé 6 chemin du moulin de Plassan à Eysines sur la parcelle cadastrée section AB 154 d'une contenance de 1 430 m².

Ledit immeuble cadastré :

	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	154	6 chemin du moulin de Plassan	14a 30 ca
Contenance totale				14a 30 ca

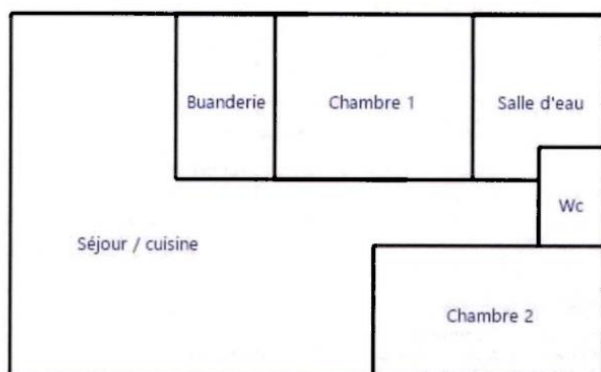
Il comprend un ensemble immobilier :

une maison d'habitation située au milieu d'un terrain de 1 430m² en nature de jardin d'agrément, situé en zone agricole du PLU.

La maison d'habitation est sur un seul niveau élevée sur terre-plein d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, cellier, deux chambres, W.C., salle de bains et combles non aménageables. Terrain autour.

La surface totale habitable est de 69 m².

La maison ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.



Dossier de diagnostic technique :

-Constat de risque d'exposition au plomb : non fourni (immeuble à usage d'habitation construit après 1949)

- Mérules : Le bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral

-Etat Amiante : état établi par la société A.M.S. expertise le 30 mai 2024, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

-Etat relatif à la présence de termites : état établi par la société A.M.S. expertise le 30 mai 2024, il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites

-Etat des Risques et Pollution : : état établi par la société A.M.S. expertise le 30 mai 2024, il en résulte un risque sismique niveau 2 faible / réglementation de construction parasismique EUROCODE8. Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles.

-Etat de l'installation intérieure d'Electricité : état établi par la société A.M.S. expertise le 30 mai 2024, il en résulte que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

-Diagnostic de Performance Energétique : état établi par la société A.M.S. expertise le 30 mai 2024, il en résulte une consommation énergétique classe D et une estimation des GES classe B

-Etat de l'installation d'assainissement collectif : état établi le 24 juin 2024, par la société MT DIAGNOSTIC, il en résulte une installation conforme. La maison est raccordée à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont séparées dans la partie privative.

- Plan d'exposition au bruit des aэrodromes : L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

L'immeuble se trouve actuellement dans une zone d'exposition D, dans cette zone toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

RÉGLEMENTATION D'URBANISME

Il est ici précisé que les biens se trouvent actuellement classifiés en zone d'urbanisme agricole, zone «A » au sens de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, seules peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les sociétés coopératives agricoles ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements dans des conditions limitativement énumérées par le plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole.

La parcelle est classée en zone inondable et sa partie nord est classée en zone humide, comme le précise la carte du Plan Local d'Urbanisme (PLU 3.1) localisant la parcelle en vente :

<https://geo.bordeaux-metropole.fr/adws/app/f7cd7fbf-2946-11e9-91fd-57b991809803/index.html?dummy=1549879164729>

La partie sud de la parcelle, où il y a la maison, est classée en zone Ah2 au PLU tandis que la partie nord de la parcelle, aménagée en jardin, est classée en zone Ab au PLU.

Le règlement d'urbanisme affecté aux zones Ah2 (zone agricole micro constructible) sur Bordeaux Métropole est accessible par le lien ci-dessous :https://fichiers.bordeaux-metropole.fr/plu/PLU31_interactif/Fichiers/5_Reglement/1_Reglement_pieces_ecrites/1_Reglement_par_zone/6_zones_A/Ah2.pdf

Le règlement d'urbanisme affecté aux zones Ab (zone agricole réservoir de biodiversité) sur Bordeaux Métropole est accessible par le lien ci-dessous :

https://fichiers.bordeaux-metropole.fr/plu/PLU31_interactif/Fichiers/5_Reglement/1_Reglement_pieces_ecrites/1_Reglement_par_zone/6_zones_A/Ab.pdf

PROJET AGRICOLE ATTENDU

Conformément à la démarche alimentaire « Gironde Alimen'Terre », aux différentes politiques agricoles portées par les collectivités sur le territoire et au programme d'actions du PEANP des Jalles, le Département de la Gironde souhaite vendre ce bien à un candidat présentant un projet agricole multi-service qui s'inscrit en faveur du développement de l'agriculture, respectueux de l'environnement et en lien avec le PEANP des Jalles.

Le candidat présentera ainsi un projet pouvant intégrer (au besoin) des logements agricoles, des services agricoles, un lieu de commercialisation des produits agricoles du PEANP, un lieu partagé... Ainsi, les projets présentant une dimension collective seront appréciés : formation, sensibilisation à l'exploitation agricole et au métier d'agriculteur, conservation des plantes et graines, point de vente collectif des produits agricoles issus du PEANP, laverie ou légumerie collective...

Le candidat à l'acquisition du bien devra préciser s'il envisage de mettre à bail le bien et à quel type de locataires ce bien sera destiné. Il est ici précisé que l'acquéreur s'engage à informer le locataire potentiel des obligations résultant du présent cahier des charges qui lui seront transmises. Il devra demander l'accord du Conseil départemental de Gironde avant de louer ce bien.

Conformément à l'article R 113-27 du code de l'urbanisme, l'acquéreur, s'il souhaite louer, céder ou concéder temporairement ce bien, devra réaliser un appel à candidature précédé d'un affichage en mairie pendant 15 jours au moins.

Dans le cas de logement agricole, les occupants du bien vendu devront être des exploitants agricoles à titre principal ou des salariés agricoles exerçant une activité agricole sur le territoire du PEANP des Jalles dans une exploitation certifiée en Agriculture Biologique (ou en cours de certification AB), ou engagée dans une démarche d'exemplarité telle que : signe de qualité, engagement environnemental (IGP, Label, AMAP, Bienvenue à la Ferme, Accueil Paysans, AREA 2 ou 3, Charte des Bonnes Pratiques en élevage,).

Les exploitants agricoles ou salariés (ou saisonniers) qui logeront dans le bien vendu devront exercer une activité (ou partie d'activité) sur le PEANP des Jalles :

- activité de production alimentaire à dominante de maraîchage ou d'élevage, en circuit court et de proximité (vente locale privilégiée),
- agriculture respectueuse de l'environnement, visant des objectifs équivalents aux certifications et démarches suivantes : Agriculture Biologique, Agriculture Biodynamie, permaculture ou agroécologie.

La commercialisation en circuit court est un élément important qui sera pris en compte pour la sélection du projet agricole. Il sera apprécié que le candidat présente un projet pouvant développer notamment : la vente directe des produits de la vallée (sur place ou sur des marchés des communes du PEANP), l'alimentation des cantines scolaires en produits locaux, la consolidation ou création d'AMAP...

PRINCIPALES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Conformément à l'Article R113-29 du code de l'Urbanisme, les terrains vendus ayant été acquis par application des articles [L. 113-24](#) et [L. 113-25](#) du code de l'Urbanisme, les clauses suivantes du cahier des charges seront annexées aux actes de vente.

La présente cession est consentie par le Conseil départemental de Gironde à A (acquéreur).

A défaut d'exécution des clauses ci-après, il est expressément convenu, que la présente vente sera résolue de plein droit.

A s'engage :

- à faire un usage conforme aux objectifs et modalités du programme d'action approuvé par le conseil Départemental de la Gironde lors de la commission permanente du 9 juillet 2015 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains du périmètre PEANP des Jalles, créé le 10 février 2012 par le Conseil départemental de Gironde
- à utiliser le bien vendu, conformément à l'objectif N° 4 du programme d'actions « Améliorer les conditions d'exploitation » - Action N° 4-3 « proposer des solutions pour les besoins en bâtiments et en logements », c'est-à-dire à utiliser ce bien à des fins agricoles, notamment d'habitation pour y loger un exploitant à titre principal ou des salariés agricoles, exerçant leur activité au sein du PEANP des Jalles, qualités expresses requises pour pouvoir habiter le bien objet de la vente,
- à garantir que la majorité des occupants du bien vendu est constituée d'exploitants agricoles à titre principal ou de salariés agricoles exerçant une activité agricole sur le territoire du PEANP des Jalles dans une exploitation certifiée en Agriculture Biologique (ou en cours de certification AB), ou engagée dans une démarche d'exemplarité telle que : signe de qualité, engagement environnemental (IGP, Label, AMAP, Bienvenue à la Ferme, Accueil Paysans, AREA 2, Charte des Bonnes Pratiques en élevage,).

L'acquéreur s'engage, pour lui et ses ayants cause à compter de la date de la vente, à conserver au bien la destination qui a motivé sa rétrocession par le Département de la Gironde, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'acquéreur s'engage à ne pas procéder à la cession, la location ou la concession temporaire du terrain sans avoir obtenu l'accord du Conseil départemental de Gironde. Le silence gardé par le département pendant deux mois à compter de la demande vaut accord.

En cas de cession, de location ou de concession temporaire, l'acquéreur s'engage à informer l'acquéreur ou le locataire potentiel des obligations résultant du présent cahier des charges qui lui seront transmises

Le Conseil départemental de Gironde se réserve la faculté de saisir le juge judiciaire d'une demande tendant à constater la résiliation de la cession, de la location ou de la concession temporaire avec toutes conséquences de droit s'il s'avère que les conditions posées par le contrat ou que les clauses du cahier des charges n'ont pas été respectées.

PRIX DE VENTE

Le prix de vente est évalué à 263 800 €.

Le candidat retenu s'engage ainsi à apposer le logo du Département sur l'ensemble des outils de communication lié à ce bien immobilier et à citer l'implication du Département lors des prises de parole en interne et en externe.

DÉPÔT DE CANDIDATURE

Les modalités de la candidature sont données dans le dossier de candidature à remettre par le porteur de projet. Celui-ci précise notamment le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées ainsi que les moyens d'obtenir des renseignements complémentaires. Une visite du bien sera également proposée aux candidats qui en feront la demande.