

1 OBJECTIF

La commune souhaite être accompagnée pour **expertiser le site** proposé et élaborer le **cahier des charges** pour l'appel à candidature.

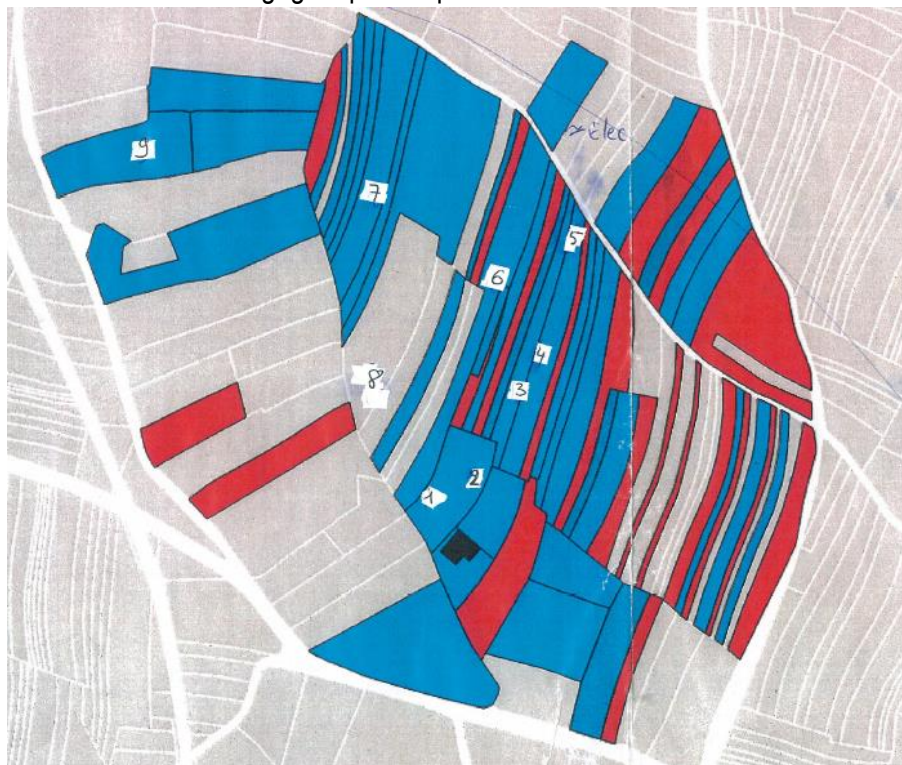


2 EXPERTISES

Compte rendu des visites sur le terrain

Visite du conseiller maraîchage le 11/05/17

- Entretenir le défrichage pendant l'été 2017 ou dernier délai septembre 2017 pour éviter le développement des ronces et pruneliers.
- Globalement le sol est peu profond (30 cm avec quelques zones à 50 cm maxi) de texture sableuse, peu caillouteux : un bon approvisionnement en eau pour l'irrigation est prioritaire, les légumes racines sont les moins bien adaptés à cette faible profondeur.
- Des traces d'hydromorphie sont relevées dans les 30 premiers cm dans la zone près du bâtiment à l'ouest et nord, jusqu'au chemin agricole, après un substrat sableux. Des problèmes d'asphyxie racinaire sont à craindre dans ces zones en hiver (= hydromorphie). L'été, il faudra nécessairement irriguer (= pas de réserve).
- **Observations de sol à la tarière :**
 - **Zone 1 :** 30cm de terre correcte, souple puis substrat argileux (=ralentit la circulation de l'eau)
 - **Zone 2 :** caillouteux
 - **Zone 3 :** Caillouteux, glaise sous 30cm, la pente favoriserait le drainage vers le bas de parcelle près du bâtiment. En surface : pas mal.
 - **Zone 4 :** sous 30cm, hydromorphie
 - **Zone 5 :** 40-50cm, bien, + profond, vers de terre, hydromorphie avec taches grises sous 50cm.
 - Sous la ligne électrique // hors périmètre : 40-50cm bonne terre pour le secteur.
 - **Zone 6 :** 30cm
 - **Zone 7 :** pas de trace d'hydromorphie, glaise à 30cm
 - **Zone 8 :** terre intéressante. 40-50 cm, vers de terres. Idéal pour serres car terrain plat, pas trop éloigné du bâtiment, terre correcte à observer quand même en période humide pour vérifier le bon écoulement de l'eau car situé en bas de pente
 - **Zone 9 :** terre intéressante, 50cm, sombre, riche en matière organique, vers de terre, pH certainement bas. Elagage à prévoir pour limiter l'ombre.



- Les parcelles en cours d'acquisition par la commune, au dessus du chemin n'ont pas été explorées.
- Envisager prioritairement des récoltes d'été par rapport aux caractéristiques du sol (risque d'asphyxie du sol l'hiver) et à l'activité de vente (localisation sur presqu'île : privilégier vente locale en période estivale).

- Possibilité de proposer deux maraîchers ou associés : coup de main possible en période de pointe, remplacement,... mais trouver un terrain d'entente, une complémentarité commerciale pour éviter la concurrence, utilisation partagée du bâtiment.
- Une autre activité permettrait d'utiliser les parties inutilisées en maraîchage (ex : volailles).
- Peut-on prévoir un complément de défrichage au plus près des bandes de Mr LE GALLIC afin de ne pas perdre trop de surface exploitable ?
- Faire venir un prestataire en irrigation pour évaluer le débit du puits. Contact : Frédéric Jeffroy 06 47 64 39 05

Visite du conseiller bâtiment le 15/05/17

- Le bâtiment daterait des années 70.
- La toiture en amiante est abîmée. Un diagnostic est en cours de réalisation par un bureau de contrôle.
- Un diagnostic de solidité de la charpente est également en cours de réalisation.
- La pièce a une superficie de 37m² et pourrait servir de bureau, sanitaire, vestiaire, point de vente. Les ouvertures sont à refaire et l'aménagement de l'ensemble à construire.
- La partie basse (env. 55 m²) serait à démolir car humide (arbre tombé sur l'angle, plaques du toit abîmées), la hauteur est faible et la maçonnerie en mauvaise état.
- Déblayer et élaguer la végétation permettraient une meilleure circulation de l'air.
- Si le site accueille du public, il serait nécessaire de mettre aux normes ERP (établissement recevant du public) et sécuriser le puits.



La construction de serres est-elle possible ?

- L'implantation de serres est possible sur le site, à condition qu'elles soient réalisées à proximité du bâtiment existant (pas l'emplacement le plus judicieux au vu de la qualité de la terre) ou jouxtant un nouveau bâtiment à vocation d'élevage ou si elles faisaient, au moins une partie de l'année, office de bâtiment d'élevage.

Point juridique sur le bornage / la clôture des bandes en friches / l'état du bâtiment

- La commune peut proposer un bornage amiable en faisant intervenir un expert géomètre. Le géomètre conviera les propriétaires des parcelles contiguës à l'opération de bornage. Les frais sont répartis moitié -

moitié entre les parties. Si le propriétaire voisin ne se déplace pas ou refuse de signer le procès-verbal de bornage, la commune peut demander un bornage judiciaire. Le Tribunal d'instance devra être saisi et nommera un géomètre qui aura alors la qualité d'expert judiciaire. Les frais seront répartis à la discrétion du juge.

- Le cloturage n'est pas obligatoire en zone agricole. Il n'est donc pas nécessaire pour la commune de clôturer autour des zones de friches. C'est l'exploitant qui installera si besoin, à ses frais, les clôtures permettant de protéger sa production des nuisibles ou de contenir ses animaux.
Le site peut être aussi loué avec clôtures existantes mises en place par la collectivité. L'exploitant aura l'obligation de les maintenir ou (et) de les entretenir.
- Comme il est prévu de louer le site avec un bâtiment à vocation agricole, il faut prendre en compte l'état du bâtiment. Non seulement l'état actuel du bâtiment suscite des risques, mais la société d'assurance de la commune peut refuser de l'assurer, de même que l'assureur de l'exploitant.
- Une démolition de la partie fragilisée, dont l'utilité est limitée, serait peut être la solution la plus appropriée.
- Différents types de baux peuvent être envisagés, un bail rural de 9 ans soumis au statut du fermage, ou un bail à construction qui mettrait à la charge de l'occupant, les travaux pendant la durée du bail.

Equipement du bâtiment

- La commune a effectué des devis pour le raccordement à l'eau et à l'électricité : évalué à 10.000 € pour chacun.