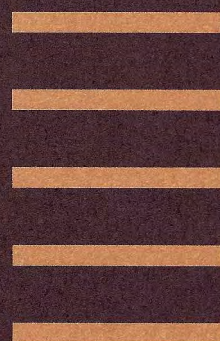


les 5 sens



audit viticole - management de transition - expertise



MEMOIRE D'EXPERTISE

Expertise en évaluation immobilière

SCEA de PEYROUS

SOMMAIRE

AVERTISSEMENTS	2
1. MISSION	3
2. DOCUMENTS MIS A NOTRE DISPOSITION	3
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE	3
3.1. REGION	3
3.2. COMMUNE	3
3.3. L'APPELLATION GRAVES	4
3.4. INTERET DE L'EMPLACEMENT	5
4. DESCRIPTION DES PARTIES A EVALUER	6
4.1. LES BATIMENTS	7
4.1.1. La maison d'habitation	9
4.1.2. Les bâtiments d'exploitation	14
4.1.2.1. Bâtiment 1	14
4.1.2.2. Bâtiment 2	17
4.1.3. Détermination de la surface utile pondérée	19
4.1.4. Autres critères	19
4.2. LE VIGNOBLE	21
4.2.1. Présentation du vignoble	21
4.2.2. Etude de la conformité du vignoble	23
4.3. LES TERRES, PRES ET BOIS	24
5. LE MARCHE IMMOBILIER	24
5.1. LE MARCHE IMMOBILIER DES DOMAINES VITICOLES	24
5.2. LE MARCHE IMMOBILIER DES VIGNOBLES DANS L'APPELLATION GRAVES	25
5.3. LE MARCHE IMMOBILIER DES MAISONS A LA CAMPAGNE	26
6. ETUDE DE LA VALEUR VENALE	26
6.1. LES BATIMENTS	26
6.1.1. Méthode d'évaluation	26
6.1.2. Evaluation	26
6.1.2.1. La maison d'habitation	27
6.1.2.2. Les bâtiments d'exploitation	28
6.2. LE VIGNOBLE	29
6.2.1. Méthode d'évaluation	29
6.2.2. Etablissement d'une valeur à l'hectare de terre pour l'appellation Graves	29
6.2.3. Application de décotes aux différentes parcelles	30
6.2.4. Evaluation	30
6.3. LES TERRES, PRES ET BOIS	30
6.3.1. Méthode d'évaluation	30
6.3.2. Evaluation	30
7. SYNTHESE DES VALEURS	32
ANNEXES	33

AVERTISSEMENTS

1 – REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

2 – PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application de la charte, à savoir :

- Conditions générales de l'expertise en évaluation immobilière.
- Guide méthodologique.
- Guide des diligences.
- Principe déontologique.
- Confidentialité

3 – CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

4 – RESERVES

- L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert.
- Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.
- Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles (eau, air, terre, amiante, termites). Nous rappelons que la mission de l'expert n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions. Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.
- La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

5 – TERMINOLOGIE

5.1. – Valeur vénale

➤ La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant préalablement réunies :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché.
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché,
- Sans réserve, avec une publicité adéquate.
- L'absence de facteurs de convenance personnelle

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale, les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation.

La valeur vénale d'un bien ou d'un droit immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- La valeur d'un bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

5.2. – Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et la valeur du dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

1. MISSION

Dans le cadre d'une liquidation judiciaire, la SCP SILVESTRI-BAUJET souhaite connaître la valeur des actifs fonciers de la SCEA de PEYROUS.

Nous avons été mandatés par ordonnance du Tribunal Judiciaire de Bordeaux en date du 27 août 2024.

2. DOCUMENTS MIS A NOTRE DISPOSITION

Nous avons reçu de la SCP SILVESTRI-BAUJET les documents suivants :

- Ordonnance de nomination du 27 août 2024, RG 24/05915
- Attestation d'achat dressée par Maître André BERNADET, Notaire à Roquefort (40120) en date du 24 juin 2008
- Attestation d'achat dressée par Maître Pascale DUBOST, Notaire à Langon (33210) en date du 22 mars 2019
- Fiche de compte d'exploitation (CVI) du 15 février 2021

Nous avons reçu de Monsieur Fabian GOULARD le document suivant :

- Attestation de vente dressée par Maître Roland BOUQUILLARD, Notaire à Limoge (87001) en date du 27 novembre 2019

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

3.1. REGION

La SCEA de PEYROUS est située dans la région des Graves. Cette région possède un climat idéalement tempéré et jouit également d'un terroir unique, où le savoir-faire des hommes a permis aux cépages traditionnels d'exprimer toute leur élégance et leur subtilité grâce à un sol prédominant de graves, particulièrement propice à la production de raisins de grande qualité.

3.2. COMMUNE

La SCEA de PEYROUS est située sur la commune de MAZERES (Gironde), commune viticole située à 55 kilomètres au sud-est de Bordeaux

3.3. L'APPELLATION GRAVES

Les parcelles complantées en vigne sont situées dans l'aire géographique de l'AOP Graves.

Situé sur la rive gauche de la Garonne, la région viticole des Graves forme une bande d'environ dix kilomètres de largeur, du nord de Bordeaux au sud-est de Langon.

Comme son nom l'indique, le territoire des « Graves » est constitué de galets, cailloux, graviers plus ou moins grossiers, de sables mêlés à des limons et argiles, reposant par endroit sur des calcaires mais généralement sur du sable pur ou de l'aliôs (sables agrégés contenant des particules de fer) ou des argiles. Il s'étend sur 43 communes du département de la Gironde,

Les sols des « Graves » sont issus d'une histoire géologique longue et complexe, étroitement liée à la naissance de la Garonne et aux épisodes glaciaires successifs de l'ère quaternaire. Au cours de ces périodes, les glaciers pyrénéens érodent leurs vallées et préparent les stocks rocheux que les rivières rouleront ensuite jusqu'à la région bordelaise. De ces dépôts successifs, il ne reste plus que des reliques sous la forme de croupes de graves de toutes dimensions et de tous types. Les sols ont une grande perméabilité due à leur richesse en graviers et galets. Leurs pentes, en favorisant l'écoulement des eaux sont garantes d'un parfait assainissement superficiel. Ce drainage est par ailleurs renforcé par un réseau hydrographique important de petits cours d'eau, affluents de la Garonne. La région est protégée des intempéries à l'ouest par la forêt de pins et jouit d'une aération et d'une ventilation naturelle dues à la proximité de la Garonne, bénéficiant ainsi d'un climat particulier et propice.

Les fouilles archéologiques et les amphores permettent de dater la première implantation vers 40 après J.C. Toutefois, le véritable essor viticole débute au Moyen-Âge. A cette époque, les premières vignes sont plantées au cœur même de la ville de Bordeaux et dans ses alentours, sur des terres pauvres et caillouteuses impropres à toute autre culture.

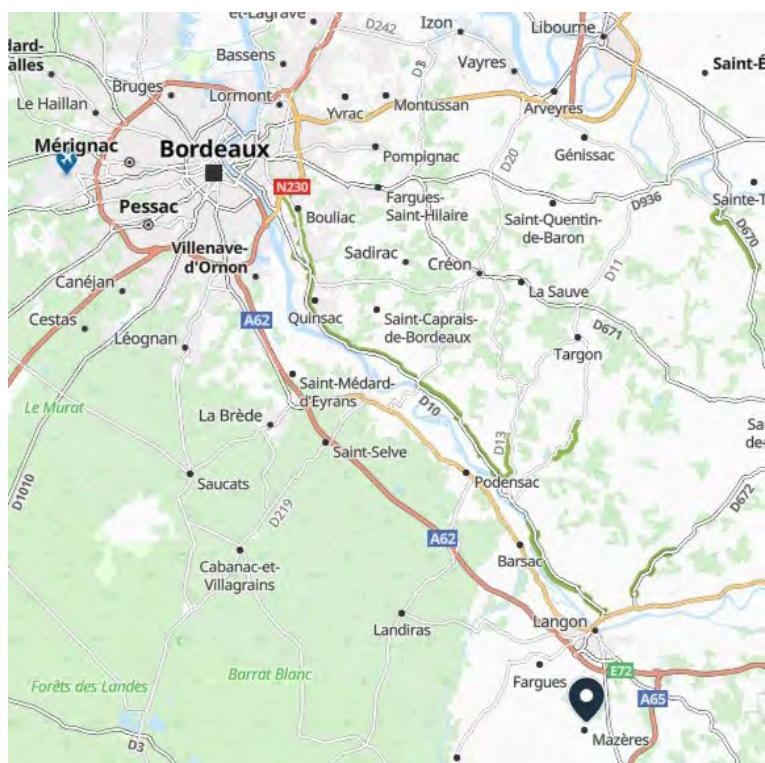
En 1152, le mariage d'Aliénor d'Aquitaine avec le roi d'Angleterre apporte la prospérité. Celle-ci va s'appuyer sur l'octroi à la « Banlieue » du fameux « Privilège » qui prohibe toute concurrence tant qu'il reste à vendre une seule barrique de vin de ville. Du XVI^{ème} au XVIII^{ème} siècle, sont constitués de grands domaines attachés à la production de vins de qualité, vins qui figurent alors sous le nom de « Vins de Graves », un nom considéré comme le vin de Bordeaux par excellence. La cote des Graves domine alors le marché jusqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle.

Ce vignoble dense est parsemé de châteaux témoins architecturaux de la mise en valeur de la région par l'exploitation viticole à toutes les époques, depuis le Moyen-Âge. Vers la forêt, le vignoble persiste au sein de clairières sur de jolies croupes de graves.

Surmontant les crises viticoles successives, la région des Graves retrouve dans les années 2000 sa superficie historique. Le vignoble des Graves (hors Pessac-Léognan), d'une superficie d'environ 3 500 hectares produit en moyenne 150 000 hectolitres de vins, avec environ un tiers consacré aux vins blancs.

3.4. INTERET DE L'EMPLACEMENT

- Appellation de bonne renommée



Source VIAMICHELIN

4. DESCRIPTION DES PARTIES A EVALUER

La SCEA de PEYROUS est composé de parcelles bâties et non bâties, pour une contenance de 8 ha 43 a 34 ca, situées sur la commune de MAZERES 33210 (Gironde) et reprises dans le tableau suivant :

Commune	Lieudit	Références cadastrales	Contenances cadastrales
MAZERES	PEYROUS	A0189	0,3380 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0190	0,2505 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0200	0,0752 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0202	0,5180 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0203	1,0760 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0206	0,1955 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0209	0,0790 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0212	0,1780 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0213	0,2230 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0505	0,0728 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0589	0,6211 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0738	0,1145 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0739	0,7525 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0740	0,0144 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0741	0,3836 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0742	0,0722 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0743	0,0706 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0744	0,4500 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0745	0,0564 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0746	0,0079 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0747	0,0626 Ha
MAZERES	PEYROUS	A1307	2,0058 Ha
MAZERES	PEYROUS	A1316	0,3233 Ha
MAZERES	PEYROUS	A1319	0,4925 Ha
TOTAL			8,4334 Ha

La répartition entre les différentes composantes est la suivante :

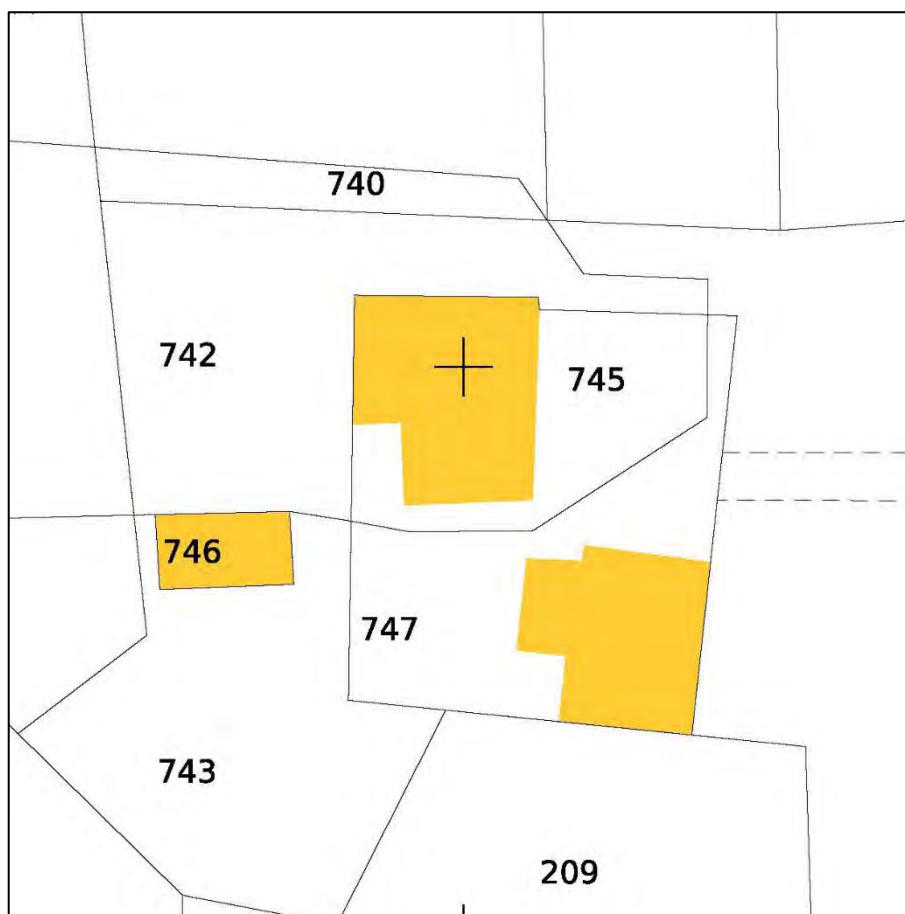
- ♦ Vignes : 4 ha 42 a 56 ca déclarés au CVI (Casier Viticole Informatisé)
- ♦ Bois, prés, terres et, landes : 3 ha 71 a 74 ca
- ♦ Bâtiments parc, allées, sols et délaissées de plantation : 0 ha 36 a 79 ca

Au regard de cette répartition, nous avons constaté que la parcelle sise commune de MAZERES, cadastrée section A, numéro 1319 est déclarée plantée pour une superficie de 5 700 m² au CVI, alors que sa contenance cadastrale n'est que de 4 925 m². La superficie en vigne est donc de 4 ha 34 a 81 ca au lieu de 4 ha 42 a 56 ca (surface déclarée au CVI).

4.1. LES BATIMENTS

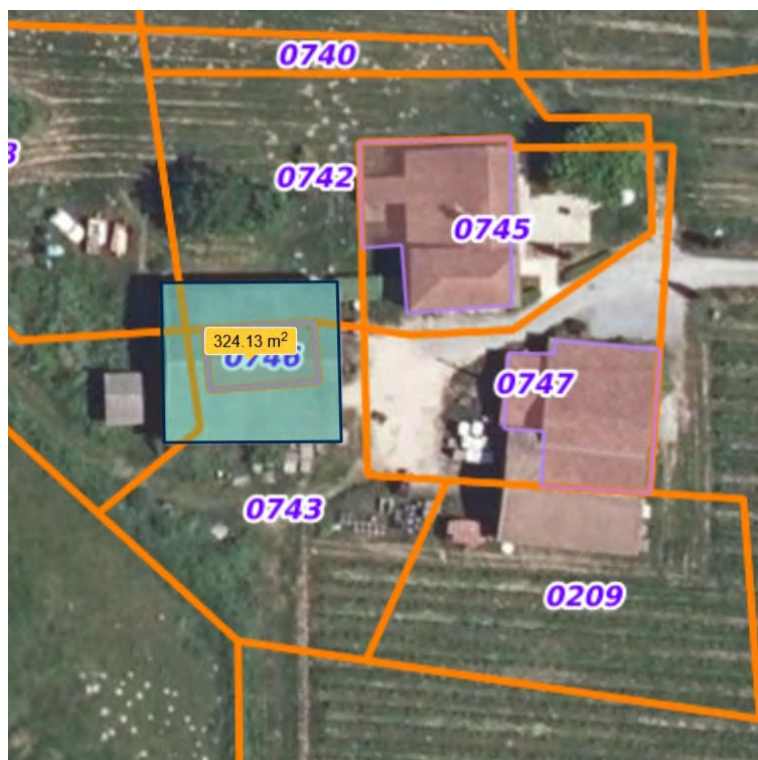
Ils sont composés d'une maison d'habitation et d'un ensemble de bâtiments à usage de chai/cuvier/stockage et d'un bâtiment à usage agricole.

La parcelle sise commune de MAZERES, cadastrée section A, numéro 746, dispose d'une contenance cadastrale de 79 m². Cette parcelle est entièrement bâtie telle que l'on peut le constater sur l'extrait de plan cadastral ci-dessous.



Source CADASTRE.GOUV.FR

Lorsque nous avons procédé au mesurage de ce bâtiment, nous avons obtenu une surface utile de 260 m². La mesure sur la photo aérienne fait état d'une construction de 324 m² de surface brute. Compte tenu de l'ancienneté de la construction, nous pouvons penser que cette construction n'a pas fait l'objet d'un permis de construire approuvé.



Source GEOPORTAIL

Il en est de même pour le cuvier où une superficie supplémentaire à celle présente au cadastre apparaît sur la photographie aérienne.



Source GEOPORTAIL

Monsieur GOULARD nous a déclaré que les bâtiments étaient déjà présents lors de son achat.

4.1.1. La maison d'habitation

C'est une habitation classique du paysage girondin, composé d'une maison élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

La maison est agrémentée d'une terrasse à l'est, avec vue sur la route nationale n°524.



– Gros-œuvre et couverture

Maçonnerie traditionnelle en appareillage de pierres de taille et moellons jointoyés ou enduits.

Charpente bois traditionnelle. Couverture tuiles romanes.

Le tout en état d'usage.

– Éléments de confort

Chauffage central gaz (chaudière à changer), huisseries simple et double vitrage, assainissement individuel (non vérifié).

– Distribution

La demeure est composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

– Description

Rez-de-chaussée :

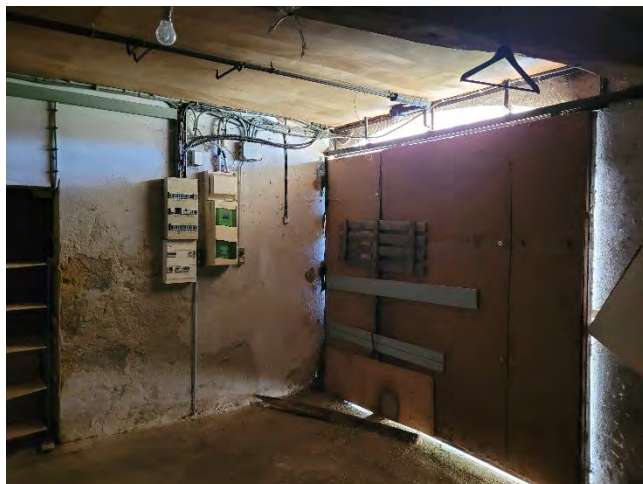
- *Séjour* : sol carrelé, murs plaques de plâtre peintes et pierre de taille, plafond plancher sur solives, une cheminée, le tout en état d'usage.



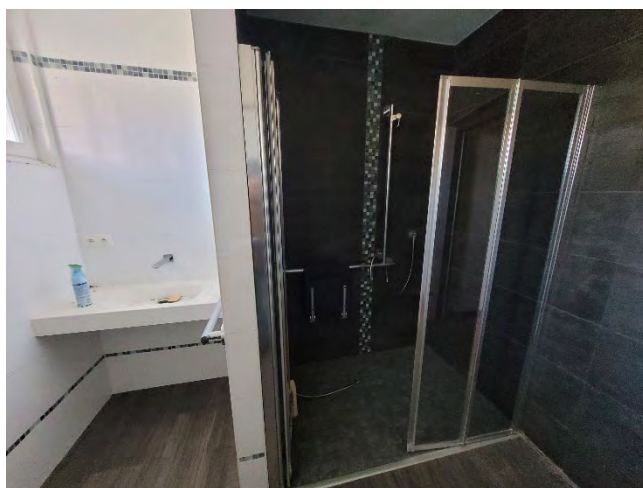
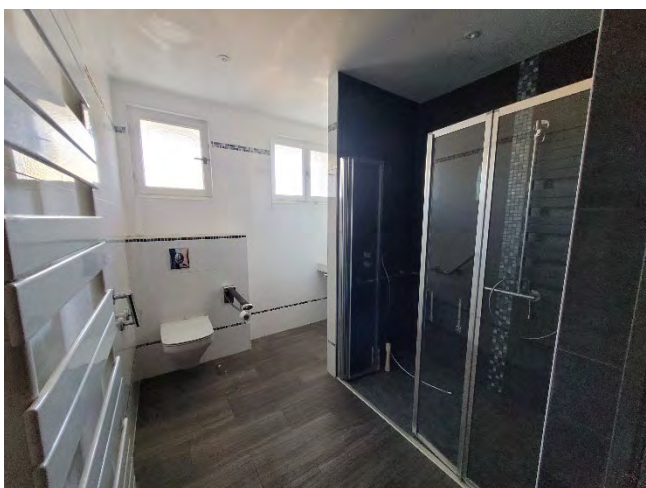
- *Chambre 1* : sol parquet flottant, murs plaques de plâtre peintes ou tapissées, plafond plaques de plâtre peintes, le tout en état d'usage.



- *Garage/chaufferie* : sol béton brut, murs enduit peint, plafond plaques de bois, le tout à rénover.



- *Salle d'eau* : sol carrelé, murs faïence, plafond plaque de plâtre peintes, installation prévue pour des personnes handicapées, le tout en bon état.



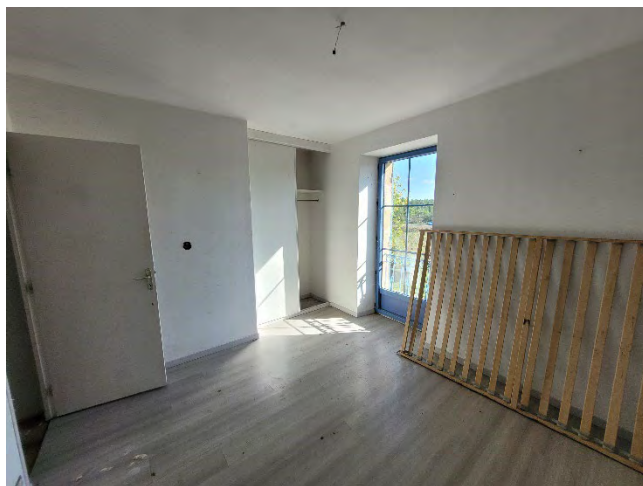
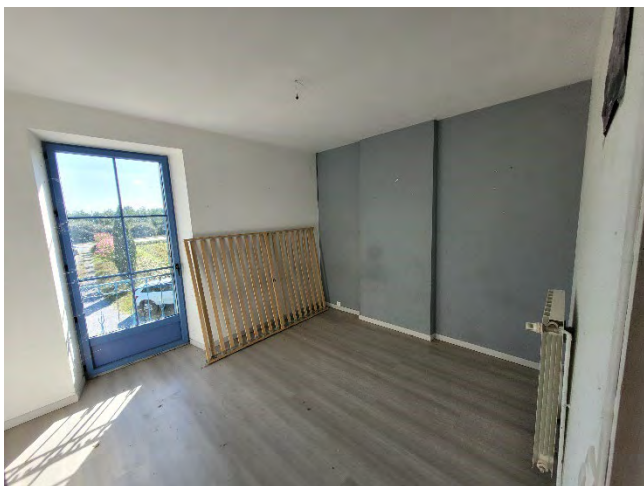
- *Cuisine* : sol carrelé, murs et plafond plaques de plâtre peintes, présence de moisissures liées à l'humidité, le tout à rénover.



On accède à l'étage par un escalier en bois qui débouche sur un pallier.

Etage :

- *Chambre 2* : sol parquet flottant, murs et plafonds plaques de plâtre peintes, le tout en bon état.



- *Chambre 3* : sol plancher bois, murs et plafonds plaques de plâtre peintes, le tout à rénover.



- *Chambre 4* : sol parquet flottant, murs et plafonds plaques de plâtre peintes, le tout en bon état.

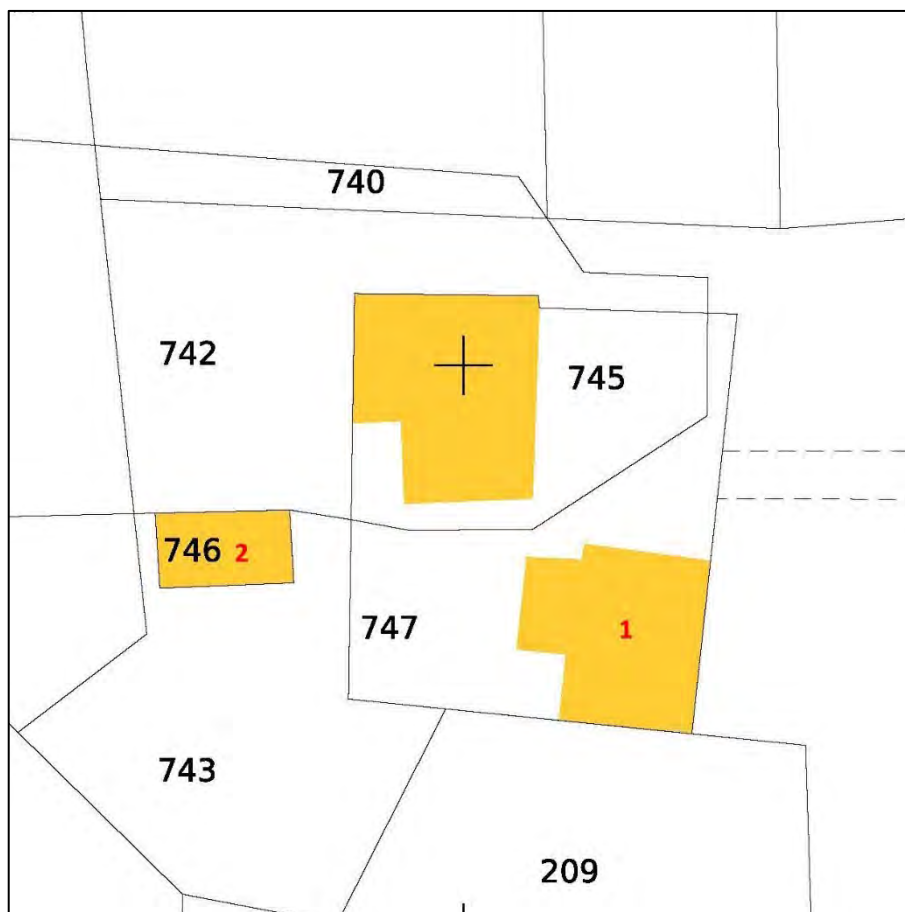


- *Grenier* : sol plancher bois, murs enduits, plafonds volige sur chevron, le tout pouvant être aménagé.



4.1.2. Les bâtiments d'exploitation

Les bâtiments d'exploitation sont composés de deux ensembles numérotés 1 et 2 sur le plan cadastral ci-dessous.



Source CADAstre.GOUV.FR

4.1.2.1. Bâtiment n°1

Il est à usage de cuvier, de chai de stockage, d'accueil de la clientèle et de bureau. Une annexe attenante a été aménagée en laboratoire et locaux sociaux.



– Gros-œuvre et couverture

Maçonnerie traditionnelle enduite.

Charpente bois. Couverture tuiles romanes.

Le tout en état d'usage.

– Distribution

L'ensemble est composé d'un rez-de-chaussée.

– Description

- *Cuvier* : sol béton brut, murs enduit peint, plafond lambris, le tout à rénover.



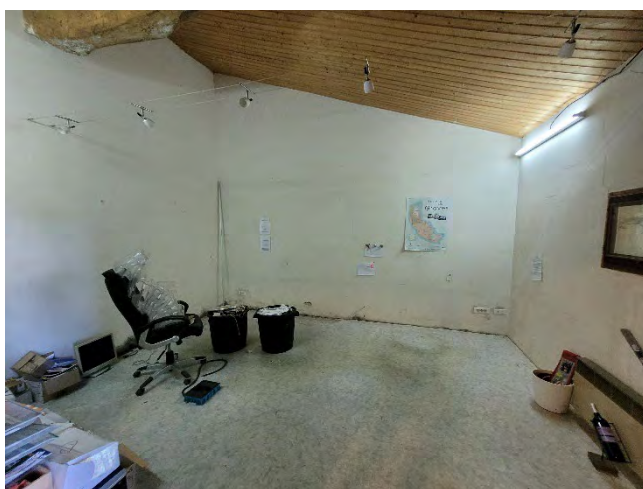
- *Chai de stockage* : sol béton brut, murs enduit ou briques brutes, plafond plaques de plâtre, le tout à finir d'aménager.



- *Salle d'accueil de la clientèle* : sol carrelé, murs plaques de plâtre peintes et appareillage de moellons jointoyés, plafond lambris, le tout en état d'usage.



- *Bureau* : sol vinyle, murs plaques de plâtre peintes, plafond lambris, le tout en état d'usage.



- *Laboratoire* : sol parquet flottant, murs et plafond plaques de plâtre brutes, le tout à finir d'aménager.



- *Locaux sociaux* : sol béton brut, murs et plafond plaques de plâtre brutes, le tout à finir d'aménager.



4.1.2.2. Bâtiment n°2

Il est à usage de chai de stockage et de remisage du matériel agricole.



– *Gros-œuvre et couverture*

Maçonnerie traditionnelle enduite sur 3 faces.

Charpente béton. Couverture plaques de fibrociment possiblement amiantées (absence de diagnostic).

Le tout en état d'usage.

– *Distribution*

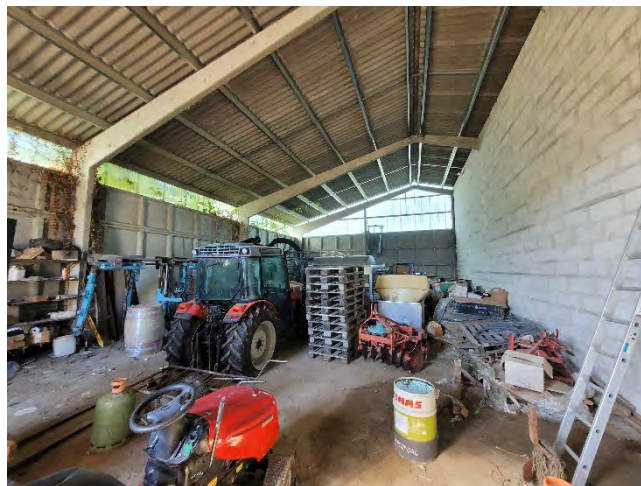
L'ensemble est composé d'un rez-de-chaussée.

– **Description**

- *Chai de stockage* : sol béton, murs blocs de béton cellulaire (type SIPOREX) plafond plaques isolantes, le tout en état d'usage.



- *Local pour le remisage du matériel agricole* : sol béton brut, murs blocs de béton cellulaire (type SIPOREX) et plaques de béton préfabriquées, plafond plaques de fibrociment, le tout en état d'usage.



4.1.3. Détermination de la surface utile pondérée

La surface utile pondérée a été établie par nos soins et pour les besoins de l'expertise. Elle ne constitue pas une attestation de surface qui doit être réalisée par un Géomètre-Expert. Elle est reportée dans les tableaux suivants :

Maison	Surface utile	Coefficient de pondération	Surface utile pondérée
Rez-de-Chaussée			
Séjour	28,70	1	47
Chambre 1	15,20	1	15
Salle d'eau	6,56	1	7
Dégagement	4,50	0,7	3
Cuisine	12,60	1	13
Garage	22,90	0,5	11
Etagé			
Chambre 2	11,20	1	11
Chambre 3	7,40	1	7
Chambre 4	17,90	1	18
Pallier	4,60	0,7	3
Grenier	51,00	0,5	26
TOTAL			161

Bâtiments d'exploitation	Surface utile	Coefficient de pondération	Surface utile pondérée
Cuvier	131	1	131
Hall dégustation	29,18	1	29
Bureau	19	1	19
Stockage 1	54,6	1	55
Locaux sociaux	13,2	1	13
Laboratoire	14	1	14
Stockage 2	103	1	103
Hangar matériel	157	1	157
TOTAL			521

4.1.4. Autres critères

– Concessionnaires

Eau potable : desservie et raccordée

Electricité : desservie et raccordée

Assainissement individuel

– Servitudes

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- Des anciens titres de propriété
- De la situation naturelle des lieux et de la loi

Aucune servitude ne nous a été signalée.

– Urbanisme

L'ensemble des bâtiments est situé en zone A6A du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022, zone agricole classique.

Une copie des plans et des règlements des zones concernées est annexée au présent rapport.

– Effluents viticoles

C'est l'ensemble des rejets liés au nettoyage des engins et du matériel servant à l'épandage des produits phytosanitaires et du matériel de récolte.

Rappel de la réglementation

Toute personne à l'origine d'une pollution des eaux en est civilement et pénalement responsable, selon la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992, dite « loi sur l'eau ».

Equipements

Le domaine ne dispose d'aucun système de collecte et de stockage des effluents viticoles.

– Effluents vinicoles

C'est l'ensemble des rejets liés à la transformation des raisins en vin.

Rappel de la réglementation

Les caves et chais sont soumis à la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement depuis 1993 (*décret N° 93-1412 du 29/12/1993*), date d'introduction d'une rubrique relative à la préparation et au conditionnement des vins.

Les modalités réglementaires sont liées à la capacité de production annuelle :

- ♦ Les caves et chais dont la production est inférieure à 500 hectolitres par an sont soumis au règlement sanitaire départemental.
- ♦ Les caves et chais dont la production est comprise entre 500 et 20000 hectolitres par an dépendent du régime des installations classées soumises à déclaration (*arrêté du 15 mars 1999*).
- ♦ Les caves et chais dont la production est supérieure à 20000 hectolitres par an dépendent du régime des installations classées soumises à autorisation (*arrêté du 3 mai 2000*).

En cas de contrôle par la police des eaux, toute personne responsable par ses rejets en eaux superficielles ou souterraines, d'effets nuisibles sur la faune et la flore, est passible d'amendes importantes voire sanctions pénales (*articles L432-2 et L216-6 du Code de l'Environnement*).

Equipements

Le domaine dispose d'un système de collecte et de stockage des effluents vinicoles. Le traitement est assuré par un prestataire (CUMA de Saint-Pardon).

– Conformité des bâtiments de vinification, d'élevage et de stockage des vins au regard du cahier des charges de l'appellation Graves et Graves Supérieures

Un exemplaire du cahier des charges de l'appellation Graves et Graves Supérieures, est annexé au présent rapport (annexe I).

♦ Au regard du chapitre 1^{er}, paragraphe IX, 1^{er} alinéa du cahier des charges de l'appellation Graves et Graves Supérieures :

- g) Les chais disposent d'une surface suffisante pour permettre l'installation d'une cuverie répondant à ce critère.
- h) Les chais sont exclusivement destinés aux opérations de vinification des moûts et/ou de stockage des vins. Ils sont dans un niveau d'hygiène suffisant.

♦ Au regard du chapitre 1^{er}, paragraphe IX, 4^{ème} alinéa du cahier des charges de l'appellation Côtes de Bordeaux : il existe un lieu de stockage identifié pour les produits conditionnés sur le domaine.

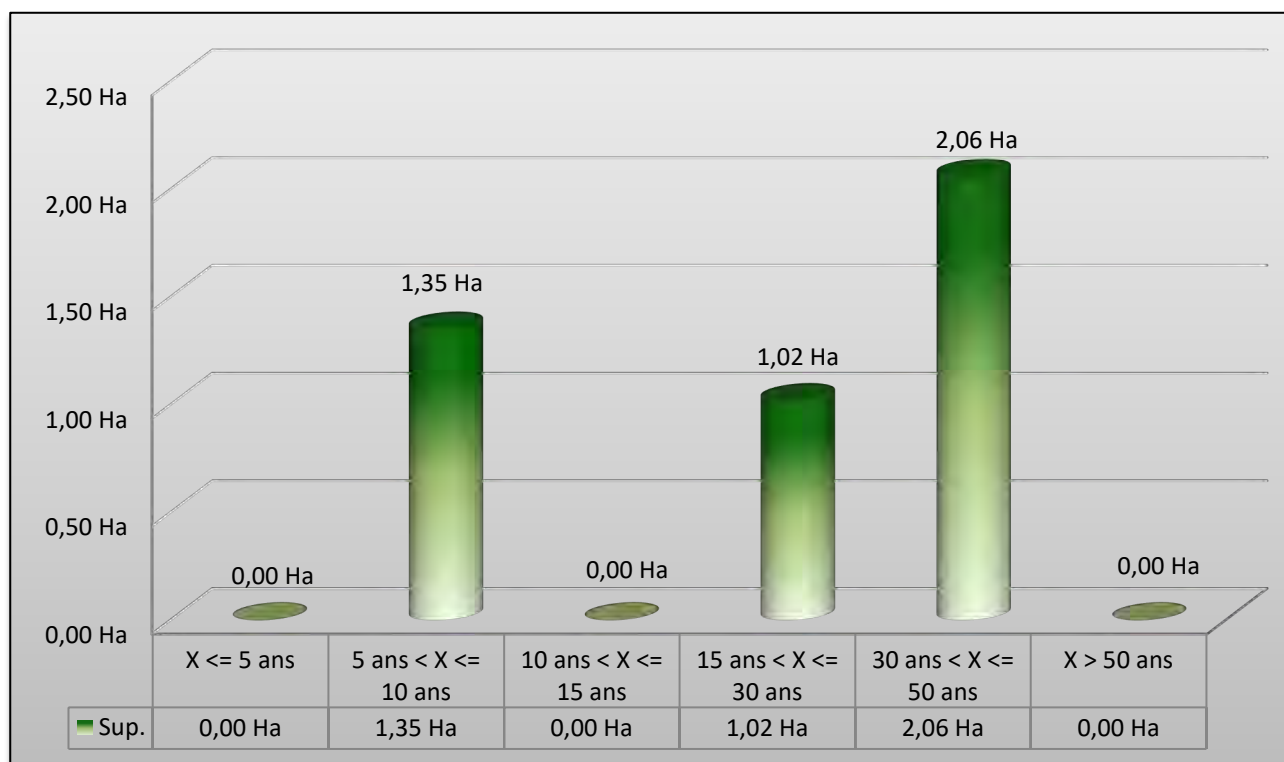
4.2. LE VIGNOBLE

4.2.1. Présentation du vignoble

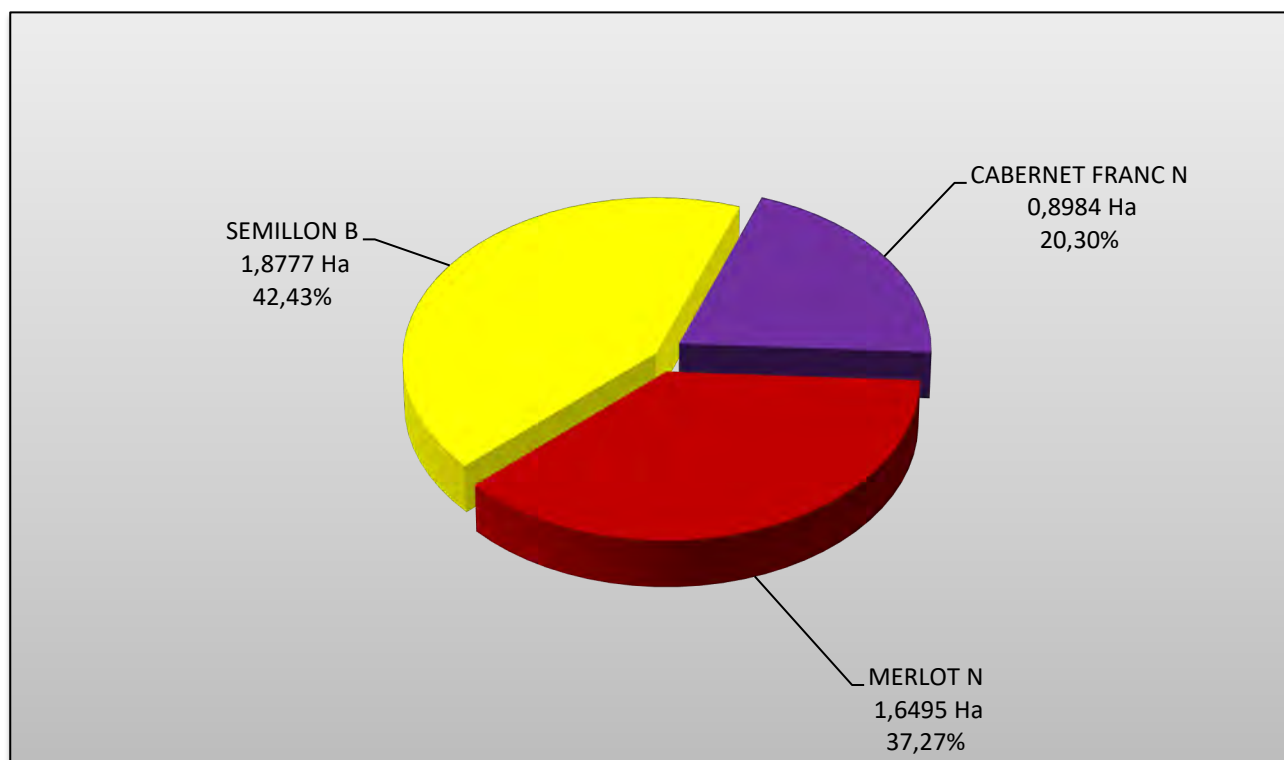
L'ensemble est situé dans l'aire d'appellation Graves.

Le vignoble est d'un seul tenant sur des sols sableux.

L'âge moyen du vignoble est de 30 ans suivant les années de plantation déclarées au CVI ; la répartition par classe d'âge est la suivante :



Concernant l'encépagement, il est majoritairement constitué de Merlot pour les rouges et exclusivement de Sémillon pour les blancs et se répartit de la façon suivante :



L'ensemble des vignes est classé en zone A6A du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Sud Gironde.

Une copie des plans et des règlements des zones concernées est annexée au présent rapport.

4.2.2. Etude de la conformité du vignoble

Un exemplaire du cahier des charges de l'appellation Graves et Graves Supérieures, est annexé au présent rapport (annexe I).

♦ Au regard du chapitre 1^{er}, paragraphe IV, 1^{er} alinéa du cahier des charges de l'appellation Graves et Graves Supérieures : l'ensemble des parcelles complantées de vigne est situé sur la commune de MAZERES, commune pouvant prétendre à l'appellation Graves et Graves Supérieures suivant les territoires délimités par le décret.

♦ Au regard du chapitre 1^{er}, paragraphe IV, 2^{ème} alinéa du cahier des charges de l'appellation Graves et Graves Supérieures : l'ensemble des parcelles complantées de vigne est situé dans l'aire délimitée reportée sur les plans cadastraux en mairie, à l'exception de la parcelle cadastrée section A, numéro 505. Cette parcelle est déclarée en vin sans indication géographique sur le CVI (Casier Viticole Informatisé).

♦ Au regard du chapitre 1^{er}, paragraphe V, 1^{er} alinéa du cahier des charges de l'appellation Graves et Graves Supérieures : l'ensemble des parcelles déclarées plantées au CVI (Casier Viticole Informatisé) est complanté suivant les cépages indiqués dans le décret.

L'ensemble étant en état d'abandon (absence de taille depuis 3 ans, absence de maîtrise de la flore adventice), nous n'avons pas analysé les autres critères.



4.3. LES TERRES, PRES ET BOIS

L'ensemble se compose de différentes parcelles diffuses et se répartit de la façon suivante :

Commune	Lieudit	Références cadastrales	Etat	Contenances cadastrales
MAZERES	PEYROUS	A0189	BOIS	0,3380 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0190	BOIS	0,2505 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0200	PRE	0,0752 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0202	PRE	0,5180 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0212	PRE	0,1780 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0213	PRE	0,2230 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0738	TERRE	0,1145 Ha
MAZERES	PEYROUS	A0740	TERRE	0,0144 Ha
MAZERES	PEYROUS	A1307	PRE	2,0058 Ha
TOTAL				3,7174 Ha

L'ensemble des terres et prés est classé A6A du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Sud Gironde, zone agricole classique. Les bois sont classés en N6A du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Sud Gironde, zone naturelle classique.

Une copie des plans et des règlements des zones concernées est annexée au présent rapport.

Les terres sont situées dans l'aire d'appellation Graves.

Les bois sont en nature de taillis.

5. LE MARCHE IMMOBILIER

5.1. LE MARCHE IMMOBILIER DES DOMAINES VITICOLES

Après une progression en 2021 et 2022, le nombre de transactions faiblit en 2023 (- 7,6 %) et retrouve le niveau de 2018. Les surfaces échangées se replient également (- 12,8 %), se rapprochant de la baisse historique connue après la crise de 2008 (-16% en 2009). En revanche, soutenue par quelques ventes d'exception, la valeur repart à la hausse (+ 15,8 %) et demeure au-dessus du milliard d'euros pour la troisième année. (Source : SAFER).

Dans le Bordelais, le prix diminue de 4,3 %, après une première baisse de 3 % en 2022, qui suivait 15 années de hausse. La crise viticole touchait jusqu'alors principalement les Bordeaux et les Côtes de Bordeaux. Elle concerne désormais des appellations plus prestigieuses jusque-là épargnées comme Médoc (- 29 %), Haut-Médoc (- 17 %), Satellites de Saint-Émilion (- 6 %), Pessac-Léognan (- 10 %)

Il faut noter que les vignes en Bordeaux et Côtes ont ainsi perdu près de la moitié de leur valeur en 5 ans (- 45 %).

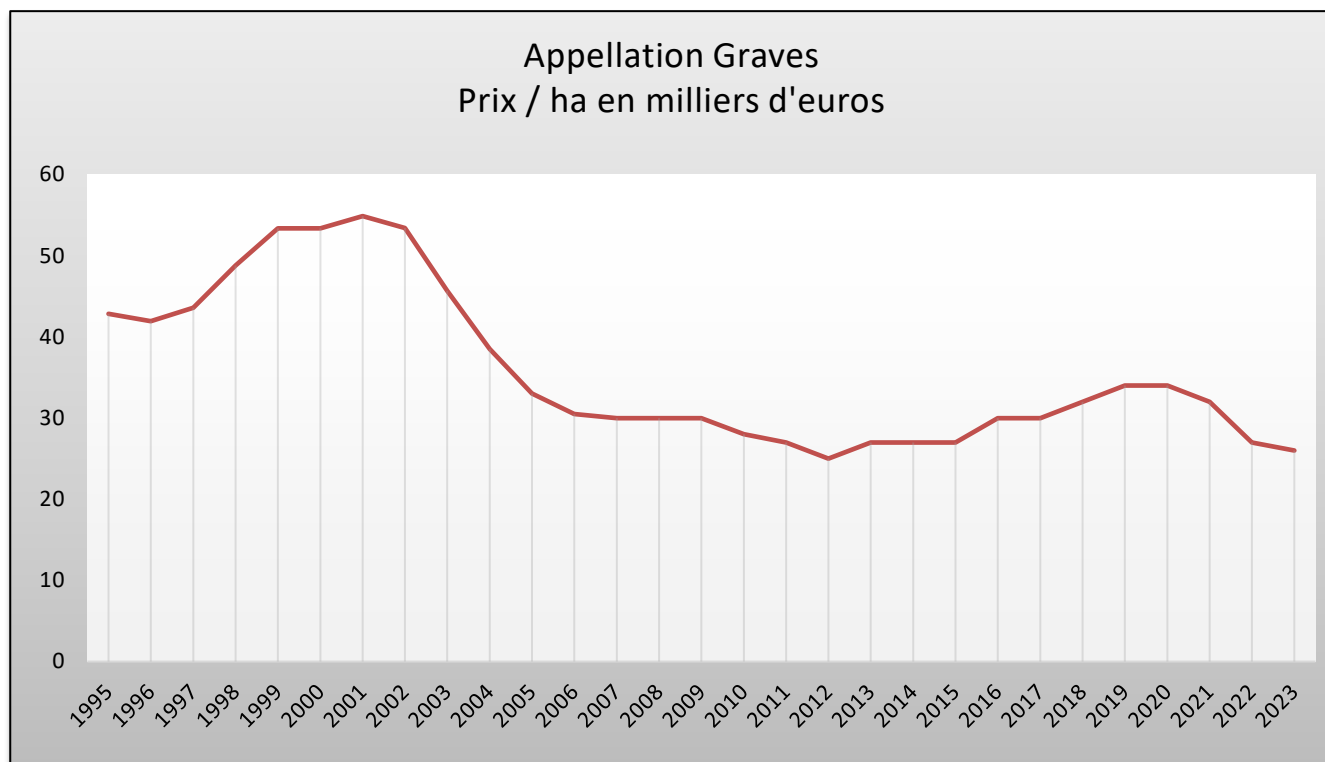
Seules les appellations prestigieuses (Pauillac, Pomerol, Saint-Julien, Margaux) restent stables.

5.2. LE MARCHÉ IMMOBILIER DES VIGNOBLES DANS L'APPELLATION GRAVES

En 2023, les exportations de vins AOP diminuent en volume (- 16 %) et en valeur (- 12 %) sur les principales destinations. Les plus forts reculs concernent notamment la Chine (- 28 % en volume, - 32 % en valeur), poursuivant la baisse amorcée en 2017. Les ventes de Bordeaux y reculent en particulier de 26 % sur un an.

Cette mévente des vins de Bordeaux entraîne la baisse d'intérêt des investisseurs français comme étrangers mais également celui des acteurs locaux qui ne sont plus à la recherche de superficies complémentaires.

L'appellation Graves poursuit sa chute, mais dans un degré moindre que les autres grandes appellations génériques (Côtes, Médoc, Bordeaux).



Source : SAFER

5.3. LE MARCHE DES MAISONS A LA CAMPAGNE

Le repli du marché des maisons à la campagne, amorcé en 2022, s'accélère en 2023. Si l'année 2022 marquait un premier rééquilibrage après l'emballement post-Covid, 2023 confirme une rupture avec la tendance haussière à l'œuvre depuis 2015. Sur l'année, le nombre de transactions est de 90 750, en baisse de 24,2 % par rapport à 2022, pour une valeur totale du marché de près de 22 milliards d'euros (- 27 %).

La quasi-totalité du territoire national a vu le nombre de transactions diminuer entre 2022 et 2023. Les départements littoraux n'échappent pas à cette tendance. La Nouvelle-Aquitaine a vu le nombre de ventes diminuer d'environ 35 % entre 2021 et 2023.

En 2023, les prix des maisons à la campagne diminuent également. Une maison à la campagne est vendue 202 000 euros en moyenne : - 4,1 % par rapport à 2022. Cette évolution marquée fait suite à six années de croissance continue, dont une année 2021 exceptionnelle (+ 9,3 % par rapport à 2020).

6. ETUDE DE LA VALEUR VENALE

6.1. LES BATIMENTS

6.1.1. Méthode d'évaluation

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation. Elle cerne au mieux la réalité car elle présente l'avantage de se référer aux données du marché pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Nous retiendrons cette méthode comme méthode d'évaluation.

6.1.2. Evaluation

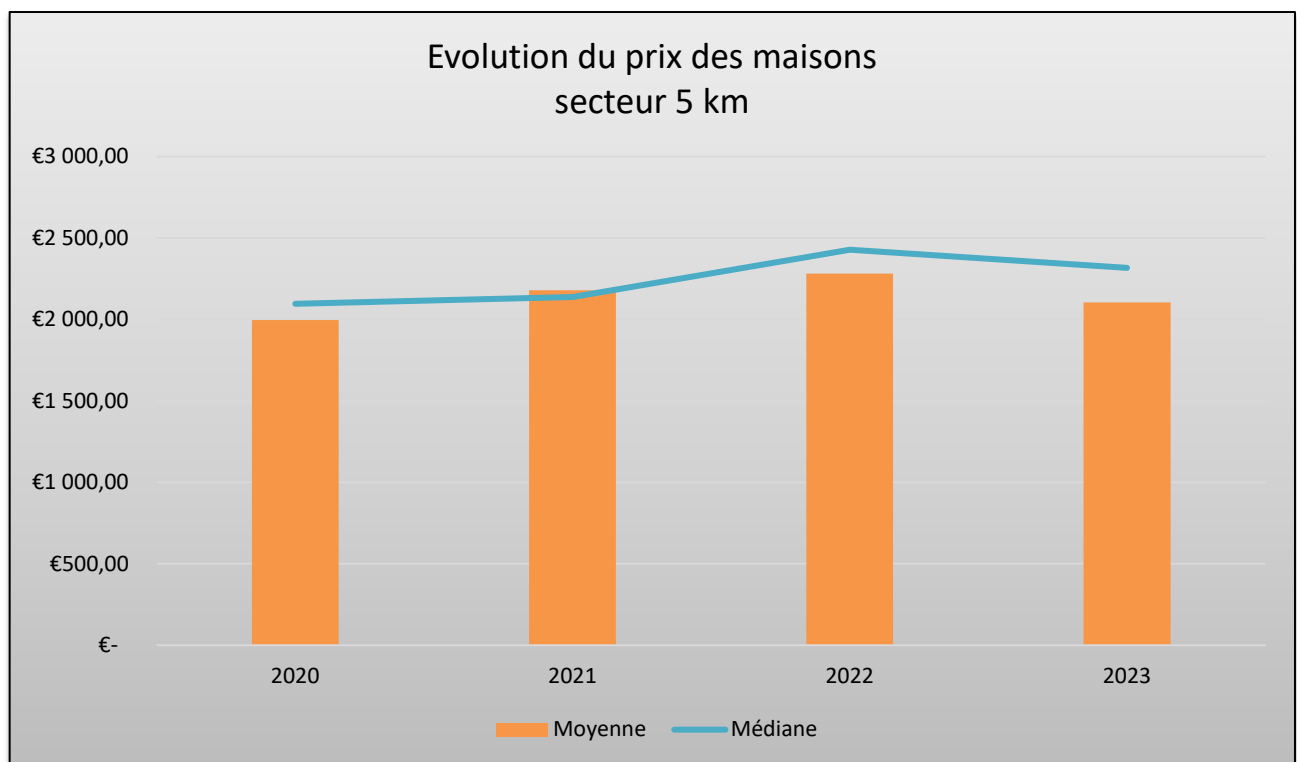
Nous avons réalisé une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation. Cette étude est basée sur la recherche des ventes récentes, de mêmes natures ou similaires, dans le voisinage, ainsi que l'analyse des prix déclarés sur la base DVF (Données des Valeurs Foncières) publiée par l'administration fiscale.

6.1.2.1. Maison d'habitation

Le périmètre de recherche a été restreint à cinq kilomètres autour de la commune sur la période 2020-2023. Les résultats font apparaître les valeurs suivantes :

- Valeur minimale : 301,78 €/m²
- Valeur maximale : 6 338,03 €/m²
- Valeur moyenne : 2 156,60 €/m²
- Valeur médiane : 2 184,09 €/m²

L'évolution de la valeur moyenne et de la valeur médiane fait apparaître une hausse jusqu'en 2022 avec un atterrissage en 2023 :



Si on ne considère que les maisons situées en bordure de la route nationale n°524, l'écart se resserre :

- Valeur minimale : 754,51 €/m²
- Valeur maximale : 1 737,50 €/m²
- Valeur moyenne : 1 390,68 €/m²
- Valeur médiane : 1 435,19 €/m²

En conséquence, compte tenu de la conjoncture, des caractéristiques et de l'état du bien et de sa situation en bordure de la route nationale n°524, nous retiendrons une valeur de **1 200 €/m²**.

Les valeurs sont regroupées dans le tableau suivant :

Bâtiments d'habitation	Surface utile pondérée	Prix / m ²	Valeur libre
Maison	161	1 200,00 €	193 416,00 €
Total			193 416,00 €

6.1.2.2. Les bâtiments d'exploitation

Il n'existe pas de marché spécifique pour les chais et bâtiments d'exploitation, ceux-ci n'étant presque jamais vendus seuls. Aussi, nous avons retenu comme comparables les valeurs relatives aux locaux d'activité. Elles englobent les valeurs d'entrepôts et de locaux de vente. Le périmètre de recherche a été restreint au département de la Gironde sur la période 2020 - 2023. Nous avons éliminé les références où la valeur de cession était symbolique (quelques euros). Nous avons également éliminé les valeurs concernant Bordeaux intra-muros, trop éloignées de la réalité du terrain et correspondant plutôt à des valeurs de murs commerciaux. Les résultats font apparaître les valeurs suivantes :

- Valeur minimale : 10,16 €/m²
- Valeur maximale : 10 447,76 €/m²
- Valeur moyenne : 1 249,12 €/m²
- Valeur médiane : 992,37 €/m²

Si l'on réduit encore le périmètre autour de Langon et Bazas sur la même période 2020 – 2023 en éliminant les secteurs de centre-ville, les résultats font apparaître les valeurs suivantes :

- Valeur minimale : 28,33 €/m²
- Valeur maximale : 3 510,64 €/m²
- Valeur moyenne : 752,49 €/m²
- Valeur médiane : 505,02 €/m²

Pour tenir compte de l'architecture, de leur surface, de l'état d'entretien et des équipements éventuels (climatisation), nous avons retenu les valeurs suivantes :

- Chais et locaux isolés, non climatisés : 600 à 800 € le m² en fonction de la qualité de construction et de l'ancienneté
- Chais et locaux non isolés, non climatisés : 400 € le m²
- Hangar agricole : 200 € le m²

Les valeurs sont regroupées dans le tableau suivant :

Bâtiments d'exploitation	Surface utile pondérée	Prix / m ²	Valeur libre
Cuvier	131	400,00 €	52 400,00 €
Hall dégustation	29	800,00 €	23 344,00 €
Bureau	19	800,00 €	15 200,00 €
Stockage 1	55	400,00 €	21 840,00 €
Locaux sociaux	13	600,00 €	7 920,00 €
Laboratoire	14	600,00 €	8 400,00 €
Stockage 2	103	600,00 €	61 800,00 €
Hangar matériel	157	120,00 €	18 840,00 €
Total			209 744,00 €

6.2. LE VIGNOBLE

6.2.1. Méthode d'évaluation

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation. Elle cerne au mieux la réalité car elle présente l'avantage de se référer aux données du marché pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Nous retiendrons cette méthode comme méthode d'évaluation.

Compte tenu de l'état d'abandon du vignoble, il ne peut être évalué qu'en terme de terre AOP.

6.2.2. Etablissement d'une valeur à l'hectare de terre pour l'appellation Graves

Nous avons réalisé une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation. Cette étude est basée sur la recherche des ventes récentes, de mêmes natures ou similaires, dans le voisinage, ainsi que l'analyse des prix déclarés, auprès des études notariales. L'Expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et socio- économiques.

Les termes de comparaisons retenus seront fournis par les sources suivantes :

- Valeurs publiées par la SAFER NOUVELLE AQUITAINE.

Les valeurs publiées pour la région Médoc, Libournais, Graves sont les suivantes :

Minima : 1 270 €/ha
Moyenne : 5 680 €/ha
Maxima : 26 500 €/ha

Compte tenu de la situation et de la qualité des terres, nous retiendrons une valeur de **6 000 €/ha**.

6.2.3. Application de décote aux parcelles

- Décote pour arrachage

Nous avons pris en compte la valeur suivante :

- Arrachage : 2 500 €/ha

4.1.1. Evaluation

$$(4,3481 \times 6\,000) - (4,3481 \times 2\,500) = \mathbf{10\,870,25\,€}$$

4.2. LES TERRES, PRES ET BOIS

4.2.1. Méthode d'évaluation

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation. Elle cerne au mieux la réalité car elle présente l'avantage de se référer aux données du marché pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Nous retiendrons cette méthode comme méthode d'évaluation.

4.2.2. Evaluation

Nous avons réalisé une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation. Cette étude est basée sur la recherche des ventes récentes, de mêmes natures ou similaires, dans le voisinage, ainsi que l'analyse des prix déclarés auprès des études notariales. L'Expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et socio-économiques.

Les termes de comparaisons retenus seront fournis par les sources suivantes :

► Valeurs publiées par la SAFER NOUVELLE AQUITAINE.

Les valeurs publiées pour la région Médoc, Libournais, Graves sont les suivantes :

Minima : 1 270 €/ha

Moyenne : 5 680 €/ha

Maxima : 26 500 €/ha

Compte tenu de la situation et de la qualité des terres, nous retiendrons une valeur de **6 000 €/ha**.

Pour les bois, nous retiendrons une valeur de **2 500 €/ha**

Les valeurs sont les suivantes :

- Terres et prés :

$$3,1289 \times 6\,000 = \mathbf{18\,773,40\,€}$$

- Bois :

$$0,5885 \times 2\,500 = \mathbf{1\,471,25\,€}$$

5. SYNTHÈSE DES VALEURS

Pour l'évaluation des actifs fonciers de la **SCEA de PEYROUS**, nous proposons les valeurs récapitulatives suivantes :

<u>Bâtiments</u>	<u>Valeur</u>
Maison principale	193 416,00 €
Bâtiments d'exploitation	209 744,00 €
	403 160,00 €
<u>Autres actifs</u>	<u>Valeur</u>
Vignoble	10 870,25 €
Terres et prés	18 773,40 €
	1 471,25 €
	29 643,65 €
TOTAL	432 803,65 €

En considérant les observations ci-dessus exposées, l'analyse des différents paramètres et les calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur des actifs foncier de la SCEA de PEYROUS à un montant compris entre :

430 000 € et 440 000 €

(QUATRE CENT TRENTÉ MILLE ET QUATRE CENT QUARANTE MILLE euros).

Hors droits, hors frais.

Les surfaces indiquées dans le présent rapport ne peuvent être utilisées dans le cadre des dispositions de l'article 46 de la loi 65557 du 10 juillet 1965 modifiée, améliorant la protection des acquéreurs.

Fait à Libourne le 25 juillet 2024

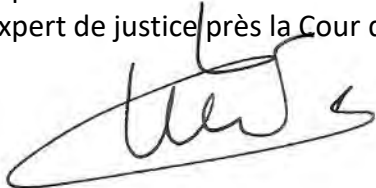
Pour servir et valoir ce que de droit. /.

Document de 32 pages recto

Bruno Lefortier

Expert Foncier

Expert de justice près la Cour d'appel de Paris





MEMOIRE D'EXPERTISE

Expertise en évaluation immobilière

SCEA de PEYROUS

Annexes

ANNEXES

ANNEXE I : CAHIER DES CHARGES DE L'APPELLATION GRAVES

ANNEXE II : CVI

ANNEXE III : DOCUMENTS FOURNIS

ANNEXE IV : URBANISME

ANNEXE V : REFERENCES

ANNEXE I : CAHIER DES CHARGES DE L'APPELLATION GRAVES

Cahier des charges des appellations d'origine contrôlées
« Graves » et « Graves supérieures »
Homologué par [arrêté du 17 novembre 2023](#),
publié au JORF du 25 novembre 2023

CHAPITRE I^{ER}

I. — Nom de l'appellation

Seuls peuvent prétendre à l'appellation d'origine contrôlée « Graves », initialement reconnue par le décret du 4 mars 1937, les vins répondant aux conditions particulières fixées ci-après.

Seuls peuvent prétendre à l'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures », initialement reconnue par le décret du 4 mars 1937, les vins répondant aux conditions fixées ci-après.

II. — Dénominations géographiques et mentions complémentaires

Pas de disposition particulière.

III. — Couleur et types de produit

L'appellation d'origine contrôlée « Graves » est réservée aux vins tranquilles rouges et blancs.

L'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » est réservée aux vins tranquilles blancs.

IV. — Aires et zones dans lesquelles différentes opérations sont réalisées

1° - Aire géographique :

La récolte des raisins, la vinification, l'élaboration et l'élevage des vins sont assurés sur le territoire des communes suivantes du département de la Gironde sur la base du code officiel géographique en date du 26 février 2020: Arbanats, Ayguemorte-les-Graves, Beautiran, Bègles, La Brède, Budos, Cabanac-et-Villagrains, Cadaujac, Canéjan, Castres-Gironde, Cérons, Cestas, Eysines, Gradignan, Guillos, Le Haillan, Illats, Isle-Saint-Georges, Landiras, Langon, Léogéats, Léognan, Martillac, Mazères, Mérignac, Pessac, Podensac, Portets, Pujols-sur-Ciron, Roaillan, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Michel-de-Rieufret, Saint-Morillon, Saint-Pardon-de-Conques, Saint-Pierre-de-Mons, Saint-Selve, Saucats, Talence, Toulence, Villenave-d'Ornon, Virelade, et sur une partie du territoire de la commune de Coimères correspondant à la section A dite des Herrères 1ère feuille du cadastre (plan révisé pour 1934) certifié conforme au plan minute de conservation à la date du 5 novembre 2010.

2° - Aire parcellaire délimitée :

Les vins sont issus exclusivement des vignes situées dans l'aire parcellaire de production telle qu'approuvée par l'Institut national de l'origine et de la qualité lors des séances du comité national compétent du 14 septembre 1989, des 8 et 9 novembre 1989, du 10 février 2011, du 29 et 30 juin 2023 et de sa commission permanente du 4 septembre 2013 par délégation du comité national et du 11 février 2021.

L'Institut national de l'origine et de la qualité dépose auprès des mairies des communes mentionnées au 1° les documents graphiques établissant les limites parcellaires des aires de production ainsi approuvées.

3° - Aire de proximité immédiate :

L'aire de proximité immédiate, définie par dérogation pour la vinification, l'élaboration et l'élevage est constituée par le territoire des communes suivantes du département de la Gironde sur la base du code officiel géographique en date du 26 février 2020: Barsac, Béguey, Bieujac, Bommès, Cadillac, Fargues, Langoiran, Loupiac, Le Pian-sur-Garonne, Preignac, Rions, Saint-Loubert, Saint-Maixant, Saint-Pierre-d'Aurillac, Sainte-Croix-du-Mont, Sauternes et la partie de la commune de Castets et Castillon correspondant au territoire de l'ancienne commune de Castets-en-Dorthe avant sa fusion avec Castillon-de-Castets au 1^{er} janvier 2017.

V. — Encépagement

1° - Encépagement :

a) - Vins rouges.

Les vins sont issus des cépages suivants : cabernet franc N, cabernet-sauvignon N, carmenère N, cot N (ou malbec), merlot N et petit verdot N.

b) - Vins blancs.

Les vins sont issus des cépages suivants : muscadelle B, sauvignon B, sauvignon gris G, sémillon B.

VI. — Conduite du vignoble

1° - Modes de conduite :

a) - Densité de plantation.

Les vignes présentent une densité minimale à la plantation de 5 000 pieds à l'hectare.

Ces vignes ne peuvent présenter un écartement entre les rangs supérieur à 2 mètres et un écartement entre les pieds sur un même rang ne peut être inférieur à 0,80 mètre.

b) - Règles de taille.

La taille est effectuée au plus tard au stade feuilles étalées (stade 9 de Lorenz).

Les vignes sont taillées selon les techniques suivantes avec un maximum de douze yeux francs par pied :

- taille dite à cots (ou coursons) ou à astes (ou longs bois) ;
- taille à cots à deux cordons ou en éventail à quatre bras.

c) - Règles de palissage et de hauteur de feuillage.

La hauteur de feuillage palissé est au minimum égale à 0,60 fois l'écartement entre les rangs. Cette hauteur est mesurée à partir de 0,10 mètre sous le fil de pliage et jusqu'à la limite supérieure de rognage.

d) - Charge maximale moyenne à la parcelle.

La charge maximale moyenne à la parcelle est fixée à :

- 9 000 kilogrammes par hectare pour les vignes destinées à la production de vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves » ;
- 8 000 kilogrammes par hectare pour les vignes destinées à la production de vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures ».

Cette charge correspond à un nombre maximum de quatorze grappes par pied.

Pour les cépages petit verdot N, sauvignon B et sauvignon gris G, ce nombre maximum est de dix-sept

grappes par pied.

Lorsque l'irrigation est autorisée conformément aux dispositions de l'article D. 645-5 du code rural et de la pêche maritime, la charge maximale moyenne à la parcelle des parcelles irriguées est fixée à 7 500 kilogrammes par hectare.

e) - Seuil de manquants.

Le pourcentage de pieds de vigne morts ou manquants prévu à l'article D. 645-4 du code rural et de la pêche maritime est fixé à 20 %.

f) - Etat cultural de la vigne.

Les parcelles sont conduites afin d'assurer un bon état cultural global de la vigne, notamment son état sanitaire et l'entretien du sol.

En particulier, aucune parcelle ne peut être laissée à l'abandon.

2° - Autres pratiques culturales :

Avant chaque nouvelle plantation, tout opérateur doit procéder à une analyse physico-chimique du sol de la parcelle afin de disposer de tous les éléments nécessaires à la connaissance de la situation viticole et des potentialités de celle-ci.

3° - Irrigation :

Pour la production de vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves », l'irrigation pendant la période de végétation de la vigne ne peut être autorisée, conformément aux dispositions de l'article D. 645-5 du code rural et de la pêche maritime, qu'en cas de sécheresse persistante et lorsque celle-ci perturbe le bon développement physiologique de la vigne et la bonne maturation du raisin.

VII. — Récolte, transport et maturité du raisin

1° - Récolte :

a) Les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves » proviennent de raisins récoltés à bonne maturité. Les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » proviennent de raisins récoltés à surmaturation (présence de pourriture noble et / ou passerillage sur souche).

b) - Dispositions particulières de récolte.

Les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » sont issus de raisins récoltés manuellement par tries successives.

2°- Maturité du raisin :

a) - Richesse en sucre des raisins.

Pour la production de vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves », ne peuvent être considérés comme étant à bonne maturité les raisins présentant une richesse en sucre inférieure à :

- 189 grammes par litre de moût pour le cépage merlot N et 180 grammes par litre de moût pour les autres cépages noirs ;

- 178 grammes par litre de moût pour le cépage sauvignon B et le cépage sauvignon gris G et à 170 grammes par litre de moût pour les autres cépages blancs.

Pour la production de vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures », ne peuvent être considérés comme étant à bonne maturité les raisins présentant une richesse en sucre inférieure 221 grammes par litre de moût.

b) - Titre alcoométrique volumique naturel minimum.

Les vins blancs d'appellation d'origine contrôlée « Graves » présentent un titre alcoométrique volumique naturel minimum de 10,5 %.

Les vins rouges d'appellation d'origine contrôlée « Graves » présentent un titre alcoométrique volumique naturel minimum de 11 %.

Les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » présentent un titre alcoométrique volumique naturel minimum de 13,5 %.

c) - Titre alcoométrique volumique acquis minimum.

Les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » présentent un titre alcoométrique volumique acquis minimum de 12 %.

VIII. — Rendements. — Entrée en production

1° - Rendement :

Le rendement visé à l'article D. 645-7 du code rural et de la pêche maritime est fixé à :

- 55 hectolitres par hectare pour les vins rouges d'appellation d'origine contrôlée « Graves » ;
- 58 hectolitres par hectare pour les vins blancs d'appellation d'origine contrôlée « Graves » ;
- 40 hectolitres par hectare pour les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures ».

2° - Rendement butoir :

Le rendement butoir visé à l'article D. 645-7 du code rural et de la pêche maritime est fixé à :

- 65 hectolitres par hectare pour les vins rouges d'appellation d'origine contrôlée « Graves » ;
- 68 hectolitres par hectare pour les vins blancs d'appellation d'origine contrôlée « Graves » ;
- 48 hectolitres par hectare pour les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures ».

3° - Entrée en production des jeunes vignes :

Le bénéfice de l'appellation d'origine contrôlée ne peut être accordé aux vins provenant :

- des parcelles de jeunes vignes qu'à partir de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la plantation a été réalisée en place avant le 31 juillet ;
- des parcelles de jeunes vignes qu'à partir de la première année suivant celle au cours de laquelle le greffage sur place a été réalisé avant le 31 juillet ;
- des parcelles de vignes ayant fait l'objet d'un surgreffage, au plus tôt la première année suivant celle au cours de laquelle le surgreffage a été réalisé avant le 31 juillet, et dès que les parcelles ne comportent plus que des cépages admis pour l'appellation. Par dérogation, l'année suivant celle au cours de laquelle le surgreffage a été réalisé avant le 31 juillet, les cépages admis pour l'appellation peuvent ne représenter que 80 % de l'encépagement de chaque parcelle en cause.

IX. — Transformation, élaboration, élevage, conditionnement, stockage

1° - Dispositions générales :

Les vins sont vinifiés conformément aux usages locaux, loyaux et constants.

a) - Réception et pressurage.

La vendange est nettoyée par le biais d'une ou plusieurs techniques (érafloir...).

b) - Fermentation malo-lactique.

La fermentation malo-lactique est obligatoire pour les vins rouges. Tout lot de vin rouge commercialisé (en vrac) ou conditionné présente une teneur en acide malique inférieure ou égale à 0,30 gramme par litre.

d) - Normes analytiques.

Avant conditionnement (vins en vrac), les vins répondent aux normes analytiques suivantes :

PARAMÈTRES ANALYTIQUES	APPELLATION D'ORIGINE CONTRÔLÉE « Graves »		APPELLATION D'ORIGINE CONTRÔLÉE « Graves supérieures »
	Vins rouges	Vins blancs	
Teneur en sucres fermentescibles (glucose et fructose) (grammes par litre)	≤ 3	≤ 4	≥ 34
Teneur maximale en acidité volatile (milliéquivalents par litre ou grammes par litre exprimé en acide acétique)	Jusqu'au 31 juillet de l'année qui suit la récolte : 13, 26 ou 0, 79 (0, 65 g / l exprimé en H ₂ SO ₄) ----- Au-delà du 31 juillet de l'année qui suit la récolte : 16, 33 ou 0, 98 (0, 80 g / l exprimé en H ₂ SO ₄)	13, 27 ou 0, 80 (0, 65 g / l exprimé en H ₂ SO ₄)	
Teneur maximale en SO ₂ total (milligrammes par litre)	140	180	

Après conditionnement, les vins répondent aux normes analytiques suivantes :

PARAMÈTRES	APPELLATION D'ORIGINE CONTRÔLÉE	APPELLATION D'ORIGINE
------------	---------------------------------	-----------------------

ANALYTIQUES	« Graves »		CONTRÔLÉE « Graves supérieures »
	Vins rouges	Vins blancs	
Teneur en sucres fermentescibles (glucose et fructose) (grammes par litre)	≤ 3	≤ 4	≥ 34
Teneur maximale en acidité volatile (milliéquivalents par litre ou grammes par litre exprimé en acide acétique)		13, 27 ou 0, 80 (0, 65 g / l exprimé en H ₂ SO ₄)	25 ou 1,5 (1,225 g / l exprimé en H ₂ SO ₄)

e) - Pratiques œnologiques et traitements physiques.

- Les techniques soustractives d'enrichissement (TSE) sont autorisées pour les vins rouges dans la limite d'un taux de concentration de 15 % ;
- Les vins blancs d'appellation d'origine contrôlée « Graves » ne dépassent pas, après enrichissement, le titre alcoométrique volumique total de 13 % ;
- Les vins rouges d'appellation d'origine contrôlée « Graves » ne dépassent pas, après enrichissement, le titre alcoométrique volumique total de 13,5 % ;
- Pour les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » l'enrichissement par sucrage à sec ou par moût concentré rectifié ne peut avoir pour effet de porter le titre alcoométrique volumique total après enrichissement au-delà de 15%. L'enrichissement par concentration partielle des moûts destinés à l'élaboration de vins est autorisé dans la limite d'une concentration de 10% des volumes ainsi enrichis. Il peut permettre de porter le titre alcoométrique volumique total à un niveau de 19% vol.

f) - Matériel interdit.

L'utilisation du foulo-benne (benne auto-vidante munie d'une pompe à palette dite centrifuge) est interdite.

L'utilisation de l'égouttoir dynamique, du presseur de type continu (tous deux munis d'une vis sans fin de diamètre inférieur à 400 mm) est interdite.

g) - Capacité de la cuverie

La capacité minimale de la cuverie de vinification est équivalente à 2 fois le rendement moyen décennal de l'exploitation multiplié par la superficie en production pour les vins rouges et 1, 5 fois le rendement moyen décennal de l'exploitation pour les vins blancs.

La capacité de vinification correspond aux contenants de vinification, tels que cuves de vinification et barriques.

h) - Entretien global du chai et du matériel.

Les chais sont exclusivement destinés aux opérations de vinification des moûts et / ou de stockage des vins.

Le chai (sols et murs) et le matériel de vinification présentent un bon état d'entretien et sont dans un niveau d'hygiène suffisant.

2° - Dispositions par type de produit :

Les vins rouges sont élevés au moins jusqu'au 15 avril de l'année qui suit celle de la récolte.

Les vins blancs d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » sont élevés au moins jusqu'au 15 janvier de l'année qui suit celle de la récolte.

3° - Dispositions relatives au conditionnement :

Pour tout lot conditionné, l'opérateur tient à disposition de l'organisme de défense et de gestion et de l'organisme de contrôle agréé :

- les informations figurant dans le registre des manipulations visé à l'article D. 645-18 du code rural et de la pêche maritime ;
- une analyse réalisée avant le conditionnement.

Les bulletins d'analyse sont conservés pendant une période de six mois à compter de la date du conditionnement.

4° - Dispositions relatives au stockage :

L'opérateur justifie d'un lieu adapté pour le stockage des produits conditionnés. On entend par lieu adapté de stockage des produits conditionnés, tout lieu à l'abri des intempéries (vent, pluie) et protégé de toute contamination

5° - Dispositions relatives à la circulation des produits et à la mise en marché à destination du consommateur :

a) - Date de mise en marché à destination du consommateur.

Les vins blancs d'appellation d'origine contrôlée « Graves » sont mis en marché à destination du consommateur selon les dispositions de l'article D. 645-17 du code rural et de la pêche maritime.

A l'issue de la période d'élevage, les vins rouges d'appellation d'origine contrôlée « Graves » sont mis en marché à destination du consommateur à partir du 1er mai de l'année qui suit celle de la récolte.

A l'issue de la période d'élevage, les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » sont mis en marché à destination du consommateur à partir du 31 janvier de l'année qui suit celle de la récolte.

b) - Période au cours de laquelle les vins ne peuvent circuler entre entrepositaires agréés.

Les vins blancs d'appellation d'origine contrôlée « Graves » peuvent circuler entre entrepositaires agréés au plus tôt le 15 novembre de l'année de récolte.

Les vins rouges d'appellation d'origine contrôlée « Graves » peuvent circuler entre entrepositaires agréés au plus tôt le 15 avril de l'année qui suit celle de la récolte.

Les vins d'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » peuvent circuler entre entrepositaires agréés au plus tôt le 15 janvier de l'année qui suit celle de la récolte.

X. – Lien avec la zone géographique

1° - Informations sur la zone géographique :

a) - Description des facteurs naturels contribuant au lien :

La zone géographique des appellations d'origine contrôlées « Graves » et « Graves supérieures » forme une bande d'environ dix kilomètres de largeur sur la rive gauche de la Garonne, du nord de Bordeaux au sud-est de Langon, en contournant l'enclave des appellations d'origine contrôlées « Sauternes » et « Barsac ».

Comme les noms de ces appellations d'origine contrôlées l'indiquent, le territoire des « Graves » est constitué de galets, cailloux, graviers plus ou moins grossiers, de sables mêlés à des limons et argiles, reposant par endroit sur des calcaires mais généralement sur du sable pur ou de l'alias (sables agrégés contenant des particules de fer) ou des argiles. Il s'étend sur 42 communes du département de la Gironde.

Les sols des « Graves » sont issus d'une histoire géologique longue et complexe, étroitement liée à la naissance de la Garonne, aux modifications de son tracé et aux épisodes glaciaires successifs de l'ère quaternaire. Au cours de ces périodes, les glaciers pyrénéens érodent leurs vallées et préparent les stocks rocheux que les rivières rouleront ensuite jusqu'à la région bordelaise. De ces dépôts successifs ne restent plus que des reliques sous la forme de croupes de graves de toutes dimensions et de tous types.

Les sols qui depuis s'y sont formés ont en commun une grande perméabilité due à leur richesse en graviers et galets. S'ils ne sont pas les seuls sols très qualitatifs des « Graves », ils en constituent l'ossature et l'image même de l'excellence. Leurs pentes, en favorisant l'écoulement des eaux sont garantes d'un parfait assainissement superficiel. Ce drainage est par ailleurs renforcé par un réseau hydrographique important de petits cours d'eau, affluents de la Garonne. Ce sont des sols où l'alimentation hydrique de la vigne est très fortement régulée.

Protégé des intempéries à l'ouest par la forêt de pins jouant un rôle thermorégulateur important, des grosses chaleurs et des excès d'humidité par une aération et une ventilation naturelle dues à la proximité de la Garonne, bénéficiant des influences océaniques modératrices sur le gel de printemps, le vignoble des « Graves » jouit d'un climat particulier et propice.

Les paysages viticoles des Graves, constitués de pentes douces où les cailloux clairs et polis réfléchissent la lumière sur les raisins, s'inscrivent entre fleuve et forêts de pins. Ce vignoble dense est parsemé de châteaux et domaines, témoins architecturaux de la mise en valeur de la région par l'exploitation viticole à toutes les époques, depuis le Moyen-Âge. Vers la forêt, le vignoble persiste au sein de clairières sur de jolies croupes de graves.

b) – Description des facteurs humains contribuant au lien :

La vigne a été implantée en Gironde dès l'Antiquité, aux portes de Bordeaux, dans la région des « Graves ».

Les fouilles archéologiques et les amphores permettent de dater la première implantation vers 40 après J.C. Toutefois, le véritable essor viticole débute au Moyen-Âge. A cette époque, les premières vignes sont plantées au cœur même de la ville de Bordeaux et dans ses alentours, sur des terres pauvres et caillouteuses impropres à toute autre culture.

En 1152, le mariage d'Aliénor d'Aquitaine avec le roi d'Angleterre apporte la prospérité. Celle-ci va s'appuyer sur l'octroi à la « Banlieue » du fameux « Privilège » qui prohibe toute concurrence tant qu'il reste à vendre une seule barrique de vin de ville.

Du XVI^{ème} au XVIII^{ème} siècle, sont constitués de grands domaines attachés à la production de vins de qualité, vins qui figurent alors sous le nom de « vins de Graves », un nom considéré comme le vin de Bordeaux par excellence. Les exportations vers l'Angleterre et le nord de l'Europe vont bon train. La cote des Graves domine alors le marché jusqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle.

Surmontant les crises viticoles successives des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles liées aux maladies (oïdium, mildiou et phylloxéra), aux gelées hivernales de 1956, aux poussées de l'urbanisation des agglomérations bordelaise et langonnaise, le renouveau économique des vins de Bordeaux amorcé dans les années 1970 a pleinement profité à la région des Graves qui retrouve dans les années 2000 sa superficie historique.

Les cépages noirs, dont la superficie est en progression constante depuis les années 1950, représentent aujourd'hui près des deux tiers des superficies du vignoble. Les appellations d'origine contrôlées « Graves » et « Graves supérieures » s'étendent sur près de 5 000 hectares en 2010. Leur production annuelle s'élève à 160 000 hectolitres, soit environ 21 millions de bouteilles dont trois quarts en vins rouges. Le tiers restant se partage entre les vins blancs secs (32 500 hectolitres) et les vins blancs avec sucres résiduels bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » (7 500 hl).

2 – Informations sur la qualité et les caractéristiques du produit :

Les vins rouges bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves » sont issus d'un encépagement équilibré, où le cépage cabernet sauvignon N apporte arômes et structure et le cépage merlot N, parfum et souplesse, complétés par les cépages cabernet franc N, petit-verdot N, malbec N et carmenère N. Lorsqu'ils sont jeunes, ils développent fréquemment des arômes de fruits rouges accompagnés de notes épicées et grillées. Élégants et structurés, fins et aromatiques, ces vins évoluent avec harmonie et leur bouquet peut alors prendre des notes finement fumées. Selon les millésimes et leur provenance, leur apogée est atteinte entre 5 et 10 ans.

Les vins blancs secs bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves » sont élégants et charnus. Elaborés à partir du cépage sémillon B, ils développent généralement des notes florales ainsi qu'un gras naturel qui n'exclut pas la fraîcheur. Lorsqu'ils sont associés au cépage sauvignon B, qui apporte vivacité et expression, et au cépage muscadelle B qui offre des notes légèrement musquées, ces vins présentent souvent des arômes de fleurs et d'agrumes accompagnés parfois de notes exotiques ou mentholées. L'élevage en barriques, parfois utilisé, permet de gagner en richesse et en complexité après quelques années de vieillissement.

Les vins bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures », vins avec sucres résiduels issus de raisins récoltés à surmaturation et vendangés par tries successives manuelles, sont structurés autour du cépage sémillon B. Il offre des vins ronds, amples, de couleur or, aux arômes de fruits confits. L'assemblage éventuel avec le cépage sauvignon B et le cépage muscadelle B apporte de la fraîcheur.

Aptes à bénéficier de quelques années de vieillissement, ils peuvent aussi être appréciés jeunes.

3° - Interactions causales :

Terres originelles de grands vins blancs et de grands vins rouges de la région bordelaise, la région des Graves est le berceau des pratiques encore en usage aujourd'hui. Les cépages, cultivés sous un climat océanique, ont, dès les XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, nécessité des échelas de soutien puis la généralisation du palissage et un mode de taille rigoureux pour assurer une bonne répartition de la vendange et une surface foliaire suffisante à la photosynthèse pour une maturité optimale.

Dans le respect des usages déjà transcrits dans le décret du 4 mars 1937 définissant l'appellation d'origine contrôlée « Graves », l'aire parcellaire délimitée pour la récolte des raisins classe les parcelles possédant la caractéristique d'un assainissement naturel soit par leur qualité de drainage, soit par leur position sur croupe ou en pente. Sont exclues les situations géographiques et topographiques qui, par leur éloignement de la Garonne (perte du pouvoir de régulation thermique du fleuve) ou par leur enclavement dans la forêt (blocage de la circulation des masses d'air froid) sont soumises au gel printanier.

Les parcelles précisément délimitées permettent les expressions optimales des cépages locaux, sélectionnés au cours de l'histoire pour leurs aptitudes à la conservation et au vieillissement, liées à la nécessité de transports lointains de ces produits.

Les vins rouges bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves » doivent présenter une structure suffisante obtenue par la maturité optimale du cépage cabernet-sauvignon N et du cépage

merlot N, en particulier sur les sols caillouteux, chauds et peu fertiles, limitant naturellement la production. Ces vins font l'objet d'un élevage nécessaire à leur affinage et leur meilleure expression avant mise en marché à destination du consommateur.

Les vins blancs secs bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves » et les vins blancs avec sucres résiduels bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures », issus principalement des cépages sauvignon B et sémillon B tirent leur finesse et leurs expressions florales et fruitées alliées à la fraîcheur des sols plus sableux ou à matrice argileuse.

Afin d'assurer une récolte suffisante, sans surcharge des pieds de vigne, gage de maturité et de concentration optimale des fruits, la densité de plantation minimale est élevée.

La conjonction de la proximité avec le port de Bordeaux, où historiquement un négoce puissant s'est installé pour commercialiser ces vins de par le monde, et d'une situation géo-pédologique originale a permis aux appellations d'origine contrôlées « Graves » et « Graves supérieures » d'acquérir une notoriété internationale.

Cette notoriété perdure toujours. La communauté humaine poursuit ses efforts en améliorant les règles collectives pour promouvoir les appellations d'origine contrôlées « Graves » et « Graves supérieures », son patrimoine, et s'efforce d'en faire respecter la personnalité et les noms, qui, signe original, rappellent celui de leur sol.

XI. — Mesures transitoires

1° - Aire parcellaire délimitée :

Les parcelles plantées en vigne exclues de l'aire parcellaire délimitée, identifiées par leurs références cadastrales et leurs superficies et dont la liste a été approuvée par le comité national compétent de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans sa séance des 8 et 9 novembre 1989, continuent à bénéficier, pour leur récolte, du droit aux appellations d'origine contrôlées « Graves » et « Graves supérieures » jusqu'à leur arrachage et au plus tard jusqu'à la récolte 2020 incluse, sous réserve de répondre aux autres dispositions du présent cahier des charges.

2° - Aires et zones dans lesquelles différentes opérations sont réalisées:

Les opérateurs suivants, connus comme vinifiant des vins de l'appellation d'origine contrôlée « Graves » dans des communes situées hors de l'aire géographique à la date du 31 juillet 2009, peuvent continuer ces opérations sur le territoire de ces communes, jusqu'à la récolte 2020 incluse, sous réserve du respect des autres dispositions du cahier des charges :

OPÉRATEUR	COMMUNE
SCEA Vign. EYMERIE.	CAPIAN (Gironde)
EARL CHASSAGNOL Denis.	GABARNAC (Gironde).
SCE CHAT. DU COUREAU.	HAUX (Gironde)
EARL Vignobles POISSON.	GABARNAC-BARSAC (Gironde)
EARL Vign. REGLAT Laurent.	MONPRIMBLANC (Gironde)

EARL REGLAT Bernard & fils.	MONPRIMBLANC (Gironde)
SCEA Vign. JF TARRIDE.	SAINT-MARTIAL (Gironde)
IZARD J.-Michel.	SEMENS (Gironde)
SCEA Guindeuil.	VILLENAVE-DE-RIONS (Gironde)

b) Les opérateurs suivants, connus comme vinifiant des vins de l'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures » dans des communes situées hors de l'aire géographique à la date du 31 juillet 2009, peuvent continuer ces opérations sur le territoire de ces communes, jusqu'à la récolte 2020 incluse, sous réserve du respect des autres dispositions du cahier des charges :

OPÉRATEUR	COMMUNE
EARL CHASSAGNOL Denis.	GABARNAC.
SCE CHAT. DU COUREAU.	HAUX.
EARL Vignobles POISSON.	GABARNAC-BARSAC.
EARL Vign. REGLAT Laurent.	MONPRIMBLANC.
EARL REGLAT Bernard & fils.	MONPRIMBLANC.
SCEA Guindeuil	VILLENAVE-DE-RIONS.

3° - Mode de conduite :

a) Les parcelles de vigne en place à la date du 31 juillet 2009 dont la densité à la plantation est comprise entre 2 500 pieds à l'hectare et 5 000 pieds à l'hectare continuent à bénéficier, pour leur récolte, du droit aux appellations d'origine contrôlées « Graves » et « Graves supérieures » jusqu'à leur arrachage et au plus tard jusqu'à la récolte 2025 incluse sous réserve que l'opérateur respecte l'échéancier suivant :

- mise en conformité de 30 % des superficies concernées pour la récolte 2015 ;
- mise en conformité de 50 % des superficies concernées pour la récolte 2020.

Les dispositions relatives aux règles de palissage et de hauteur de feuillage ne s'appliquent pas à ces parcelles, lesquelles présentent une hauteur minimale de feuillage de 1, 50 mètre.

b) Les dispositions relatives à l'écartement entre les rangs et à l'écartement entre les pieds sur un même rang ne s'appliquent pas aux parcelles de vigne en place à la date du 31 juillet 2009 et dont la densité à la plantation est supérieure ou égale à 5 000 pieds à l'hectare. Ces parcelles de vignes continuent à bénéficier, pour leur récolte, du droit aux appellations d'origine contrôlées « Graves » et « Graves supérieures » jusqu'à leur arrachage et au plus tard jusqu'à la 40^e année suivant celle de leur plantation (41^{ème} feuille).

XII. — Règles de présentation et étiquetage

1° - Dispositions générales :

Les vins pour lesquels, aux termes du présent cahier des charges, est revendiquée une des appellations d'origine contrôlées « Graves » ou « Graves supérieures » et qui sont présentés sous une de ces appellations ne peuvent pas être déclarés après la récolte, offerts au public, expédiés, mis en vente ou vendus sans que, dans la déclaration de récolte, dans les annonces, sur les prospectus, étiquettes, factures, récipients quelconques, l'une des appellations d'origine contrôlées susvisées soit inscrite.

2° Dispositions particulières :

L'étiquetage des vins bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée peut préciser l'unité géographique plus grande « Vin de Graves ».

Les dimensions des caractères de cette unité géographique plus grande ne sont pas supérieures, aussi bien en hauteur qu'en largeur, aux deux tiers de celles des caractères composant le nom de l'appellation d'origine contrôlée.

CHAPITRE II

I. — Obligations déclaratives

1° Déclaration préalable d'affectation parcellaire (AOC « Graves supérieures ») :

Chaque opérateur déclare avant le 31 juillet de l'année de la récolte auprès de l'organisme de défense et de gestion la liste des parcelles affectées à la production de l'appellation d'origine contrôlée « Graves supérieures ».

La déclaration est renouvelable par tacite reconduction, sauf modifications signalées par l'opérateur avant le 1^{er} juillet qui précède chaque récolte. Cette déclaration précise :

- l'identité de l'opérateur ;
- le numéro EVV ou SIRET ;
- la ou les caves coopératives auxquelles il est éventuellement apporteur ;
- pour chaque parcelle : la référence cadastrale, la superficie, l'année de plantation, le cépage, la densité de plantation ou les écartements sur le rang et entre rangs.

2° Déclaration de revendication :

La déclaration de revendication est déposée auprès de l'organisme de défense et de gestion, au minimum quinze jours avant la première sortie de produits du chai de vinification et au plus tard le 15 décembre qui suit la récolte.

Elle indique :

- la couleur et le type de vin revendiqué ;
- le volume du vin ;
- le numéro EVV ou SIRET ;
- le nom et l'adresse du demandeur ;
- le lieu d'entrepôt du vin.

Elle est accompagnée d'une copie de la déclaration de récolte et, selon le cas, d'une copie de la déclaration de production ou d'un extrait de la comptabilité matières pour les acheteurs de raisins et de moûts.

3° Déclaration préalable de retraitaison ou de conditionnement :

Tout opérateur souhaitant faire circuler ou conditionner des vins bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves » ou « Graves supérieures » déclare à l'organisme de contrôle agréé toute opération de retraitaison en vrac ou de conditionnement cinq jours ouvrés au plus tard avant l'opération.

Est considéré conditionneur continu tout opérateur qui conditionne plus de cent jours dans l'année. Cet opérateur est dispensé de la déclaration préalable à chaque opération mais doit adresser de façon

semestrielle une copie du registre de manipulation à l'organisme de contrôle agréé.

Est considéré conditionneur semi-continu tout opérateur qui conditionne entre cinquante et cent jours dans l'année. Cet opérateur est dispensé de la déclaration préalable à chaque opération mais doit adresser de façon trimestrielle une copie du registre de manipulation à l'organisme de contrôle agréé.

4° Déclaration relative à l'expédition hors du territoire national d'un vin non conditionné :

Tout opérateur souhaitant effectuer une expédition hors du territoire national d'un vin non conditionné bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves » ou « Graves supérieures » en fait la déclaration auprès de l'organisme de contrôle agréé dans un délai de dix jours ouvrés minimum avant l'expédition.

5° Déclaration de repli :

Tout opérateur commercialisant un vin bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves » ou « Graves supérieures » dans une appellation plus générale en fait la déclaration auprès de l'organisme de défense et de gestion et auprès de l'organisme de contrôle agréé dans un délai de cinq jours ouvrés maximum avant ce repli.

6° Déclaration de déclassement :

Tout opérateur effectuant un déclassement de vins bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée « Graves » ou « Graves supérieures » en fait la déclaration auprès de l'organisme de défense et de gestion et auprès de l'organisme de contrôle agréé dans un délai d'un mois après ce déclassement.

II. — Tenue de registres

Vignes en mesures transitoires

Tout opérateur concerné par les dispositions transitoires fixées au XI du chapitre Ier devra tenir à disposition des agents chargés du contrôle l'inventaire des parcelles concernées et modifications apportées à ces parcelles notamment à l'aide de la copie de la déclaration de fin de travaux en cas d'arrachage et de replantation.

CHAPITRE III

I – Points principaux à contrôler et méthodes d'évaluation

POINTS PRINCIPAUX À CONTRÔLER	MÉTHODES D'ÉVALUATION
A. — RÈGLES STRUCTURELLES	
A1. — Appartenance des parcelles plantées à l'aire délimitée.	Contrôle documentaire (fiche CVI tenue à jour) et Contrôle sur le terrain.
A2. — Potentiel de production revendicable (encépagement et règles de proportion, suivi des mesures transitoires, densité de plantation et palissage, réalisation d'une analyse de sol à la	Contrôle Documentaire et contrôle sur le terrain.

plantation et production des jeunes vignes).	
A3. — Outil de transformation, élevage, conditionnement et stockage.	
Réception : nettoyage de la vendange.	Contrôle sur site.
Pressurage (matériel interdit).	Contrôle sur site.
Vinification / Elevage : capacité de cuverie.	Contrôle sur site capacité de cuverie : volume total des contenants.
Lieu de stockage spécifique pour les produits conditionnés.	Contrôle documentaire et contrôle sur site (obligation d'un lieu couvert).
B. — RÈGLES LIÉES AU CYCLE DE PRODUCTION	
B1. — Conduite du vignoble : vignes abandonnées, état sanitaire du vignoble.	
Taille.	Comptage du nombre d'yeux francs par pied et description du mode de taille.
Charge maximale moyenne à la parcelle.	Comptage de grappes et estimation de la charge.
Etat cultural de la vigne.	Contrôle à la parcelle : Critères d'analyse de l'état des vignes : - présence significative, dans la parcelle, de plantes ligneuses autres que la vigne ; - présence significative de maladies cryptogamiques.
B2. — Récolte et maturité du raisin.	
Mode de récolte (pour l'appellation « Graves supérieures »).	Contrôles aléatoires sur les tries manuelles sur le terrain.
Richesse minimale en sucre des raisins.	Contrôles sur le terrain du respect des richesses minimales en sucre des raisins.
B3. — Transformation, élaboration, élevage, conditionnement, stockage.	
Pratiques ou traitements œnologiques (enrichissement, pratiques interdites...).	Contrôle documentaire et contrôle sur site.
B4. — Déclaration de récolte et déclaration de revendication.	
Manquants.	Contrôle documentaire (tenue de registre) et contrôle sur le terrain.

Rendement autorisé.	Contrôle documentaire (Contrôle des déclarations, augmentation du rendement pour certains opérateurs, suivi des autorisations accordées par les services de l'INAO, après enquête desdits services sur demande individuelle de l'opérateur).
VSI, volumes récoltés en dépassement du rendement autorisé.	Contrôle documentaire (suivi des attestations de destruction).
Déclaration de revendication.	Contrôle documentaire et contrôle sur site (respect des modalités et délais, concordance avec la déclaration de récolte, de production...). Contrôle de la mise en circulation des produits.
C. — CONTRÔLES DES PRODUITS	
Vins non conditionnés (à la retraitaison).	Examen analytique et organoleptique.
Vins conditionnés.	Examen analytique et organoleptique.
Vins non conditionnés destinés à une expédition hors du territoire national.	Examen analytique et organoleptique de tous les lots.
D. — PRÉSENTATION DES PRODUITS	
Etiquetage.	Contrôle documentaire et contrôle sur site.

II – Références concernant la structure de contrôle

Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O)

TSA30003,
93555 Montreuil Cedex,
téléphone : (33) (0)1-73-30-38-00,
fax : (33) (0)1-73-30-38-04,
courriel : info@inao.gouv.fr.

Le contrôle du respect du présent cahier des charges est effectué sur la base d'un plan de contrôle approuvé et par un organisme tiers offrant des garanties de compétence, d'impartialité et d'indépendance ayant reçu délégation de l'INAO.

Le plan de contrôle rappelle les autocontrôles réalisés par les opérateurs sur leur propre activité et les contrôles internes réalisés sous la responsabilité de l'organisme de défense et de gestion. Il indique les contrôles externes réalisés par l'organisme tiers ainsi que les examens analytique et organoleptique. L'ensemble des contrôles est réalisé par sondage. Les vins non conditionnés destinés à une expédition hors du territoire national font l'objet d'un contrôle analytique et organoleptique systématique.

ANNEXE II : CVI

FICHE DE COMPTE DE L'EXPLOITATION

extrait du casier viticole informatisé du 15/02/2021

Ce document est un extrait des données du CVI, telles que déclarées par vos soins. Dans le cas d'informations omises ou inexactes, merci de prendre contact avec votre service à compétence viticole.

IDENTIFICATION DE L'EXPLOITATION		SERVICE DE VITICULTURE COMPETENT	
Numéro CVI	3327900990	Libellé	Service de viticulture de Langon
Numéro SIRET	50455616800012	Téléphone	09 70 27 58 00
Nom	PEYROUS (SCEA DE)	Fax	05 56 62 39 22
Catégorie	Récoltant vinificateur	Adresse	12 cours des carmes
Type	Commercialisant	Code postal/Ville	33210 Langon
Commune du siège	MAZERES	Adresse électronique	viti-langon@douane.finances.gouv.fr
Date de début d'activité	20/05/2008		
Statut	Actif		

Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative aux fichiers et libertés s'applique aux renseignements contenus dans ce formulaire.
Elle garantit aux déclarants un droit d'accès et de rectification pour les données les concernant auprès du service de viticulture du siège de l'exploitation.

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE GESTIONNAIRE

Numéro CVI de l'exploitation : 3327900990

Nom de l'exploitant : SCEA DE PEYROUS

Données extraites du Casier Viticole Informatisé le : 15/02/2021

IDENTIFICATION DE L'EXPLOITANT (GESTIONNAIRE)	
Numéro	P97786112
Civilité	
Nom/Raison sociale	SCEA DE PEYROUS
Prénom	
Statut juridique	S.C.E.A. Société Civile d'Exploitation Agricole
Date naissance/création	20/05/2008
Adresse	LDT PEYROUS
Code postal/Ville	33210 MAZERES
Téléphone/Fax	00 00 00 00 00 / -
Email	
Qualité	Exploitant/Producteur

INSTALLATIONS

Numéro CVI de l'exploitation : 3327900990 Nom de l'exploitant : SCEA DE PEYROUS Données extraites du Casier Viticole Informatisé le : **15/02/2021**

NATURE	TYPE	ADRESSE
Installation principale	Installation Mixte	LDT PEYROUS MAZERES

RELEVÉ PARCELLAIRE



Numéro CVI de l'exploitation : 3327900990

Nom de l'exploitant : SCEA DE PEYROUS

Données extraites du Casier Viticole Informatisé le : 15/02/2021

Résumé de la recherche :

Commune : Toutes mes communes

Produit : Tous mes produits

Cépage : Tous mes cépages

Segment : Tous mes segments

SUPERFICIES PLANTEES de L'EVV 3327900990

LIEU-DIT	REFERENCE CADASTRALE	PRODUIT SUSCEPTIBLE D'ETRE REVENDIQUE	CEPAGE	SUPERFICIE			CAMP. DE PLANT.	PORTE GREFFE	ECART		MODE DE FAIRE VALOIR
				HA	AR	CA			PIED	RANG	
Commune de MAZERES											
PEYRIOUS	330279 A0195	GRAVES BLANC	SEMILLON B	000	01	31	2015-2016		100	190	Propriétaire
PEYRIOUS	330279 A0195	GRAVES BLANC	SEMILLON B	000	02	26	2015-2016		100	190	Métayer
TOTAL PRODUIT GRAVES BLANC				000	03	57					
PEYRIOUS	330279 A0195	GRAVES ROUGE	MERLOT N	000	25	74	2015-2016		100	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES ROUGE				000	25	74					
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE				000	29	31					
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE				004	80	90					
PEYRIOUS	330279 A0203	GRAVES BLANC	SEMILLON B	001	07	60	1975-1976	9930	110	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES BLANC				001	07	60					
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE				001	07	60					
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE				001	07	60					
PEYRIOUS	330279 A0206	GRAVES ROUGE	CABERNET FRANC N	000	19	55	1974-1975	NC99	110	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES ROUGE				000	19	55					
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE				000	19	55					
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE				000	19	55					
PEYRIOUS	330279 A0209	GRAVES ROUGE	MERLOT N	000	07	90	2001-2002	9911	100	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES ROUGE				000	07	90					
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE				000	07	90					
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE				000	07	90					
PEYRIOUS	330279 A0505	VIN SANS INDICATION GEOGRAPHIQUE BLANC	SEMILLON B	000	07	28	1975-1976		110	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT VIN SANS INDICATION GEOGRAPHIQUE BLANC				000	07	28					
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE				000	07	28					
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE				000	07	28					
PEYRIOUS	330279 A0585	GRAVES ROUGE	CABERNET FRANC N	000	57	00	1975-1976		110	190	Propriétaire

RELEVÉ PARCELLAIRE



SUPERFICIES PLANTÉES de L'EVV 3327900990

LIEU-DIT	REFERENCE CADASTRALE	PRODUIT SUSCEPTIBLE D'ETRE REVENDIQUE	CEPAGE	SUPERFICIE			CAMP. DE PLANT.	PORTE GREFFE	ECART		MODE DE FAIRE VALOIR
				HA	AR	CA			PIED	RANG	
TOTAL PRODUIT GRAVES ROUGE											
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE											
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE											
PEYROUS	330279 A0589	GRAVES ROUGE	MERLOT N	000	25	00	2003-2004	9911	100	190	Propriétaire
PEYROUS	330279 A0589	GRAVES ROUGE	MERLOT N	000	26	72	2004-2005	9911	100	190	Propriétaire
PEYROUS	330279 A0589	GRAVES ROUGE	MERLOT N	000	10	39	2001-2002	9911	100	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES ROUGE											
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE											
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE											
PEYROUS	330279 A0739	GRAVES BLANC	SEMILLON B	000	34	57	2015-2016		100	190	Propriétaire
PEYROUS	330279 A0739	GRAVES BLANC	SEMILLON B	000	10	00	2015-2016		100	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES BLANC											
PEYROUS	330279 A0739	GRAVES ROUGE	MERLOT N	000	22	68	2015-2016		100	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES ROUGE											
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE											
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE											
PEYROUS	330279 A0741	GRAVES BLANC	SEMILLON B	000	18	84	2015-2016		100	190	Propriétaire
PEYROUS	330279 A0741	GRAVES BLANC	SEMILLON B	000	05	91	2015-2016		100	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES BLANC											
PEYROUS	330279 A0741	GRAVES ROUGE	MERLOT N	000	13	61	2015-2016		100	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES ROUGE											
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE											
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE											
PEYROUS	330279 A0743	GRAVES ROUGE	MERLOT N	000	01	20	1976-1977		100	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES ROUGE											
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE											
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE											
PEYROUS	330279 A0744	GRAVES ROUGE	CABERNET FRANC N	000	13	29	1976-1977		100	190	Propriétaire
PEYROUS	330279 A0744	GRAVES ROUGE	MERLOT N	000	31	71	2001-2002	9911	100	190	Propriétaire
TOTAL PRODUIT GRAVES ROUGE											
TOTAL SUPERFICIE PLANTEE SUR LA PARCELLE											
CONTENANCE CADASTRALE DE LA PARCELLE											
TOTAL COMMUNE DE MAZERES											
				004	42	56					

RELEVÉ PARCELLAIRE

Numéro CVI de l'exploitation : 3327900990

Nom de l'exploitant : SCEA DE PEYROUS

Données extraites du Casier Viticole Informatisé le : 15/02/2021

SUPERFICIES ARRACHÉES DEPUIS MOINS DE TROIS CAMPAGNES AYANT DONNÉ LIEU À AUTORISATION DE REPLANTATION de l'EVV 3327900990

Aucune superficie correspondante

RELEVÉ PARCELLAIRE

Numéro CVI de l'exploitation : 3327900990

Nom de l'exploitant : SCEA DE PEYROUS

Données extraites du Casier Viticole Informatisé le : 15/02/2021

SUPERFICIES ARRACHEES DEPUIS MOINS DE TROIS CAMPAGNES N'AYANT PAS ETE CONVERTIES EN AUTORISATION DE REPLANTATION (HORS ARRACHAGES COMPENSATEURS) de L'EVV 3327900990

Aucune superficie correspondante (hors arrachages compensateurs)

ANNEXE III : DOCUMENTS FOURNIS

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
SERVICE DES PROCEDURES COLLECTIVES**

ORDONNANCE DÉSIGNANT UN TECHNICIEN

Le 27 AOUT 2024

N° RG 24/05915 - N° Portalis DBX6-W-B7I-ZL6B

AFFAIRE : S.C.E.A. DE PEYROUS

N° de minute : 24/00220

Nous, Caroline Raffray, vice-présidente, juge-commissaire, assistée de Sarah Boireau, Greffier,

Vu le jugement en date du 1er août 2024 prononçant l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la SCEA de Peyrous, et désignant la SCP Silvestri-Baujet prise en la personne de Maître Silvestri, en qualité de, liquidateur,

Vu les dispositions de l'article L 621-9 du Code de commerce,

Vu la requête de Maître Silvestri déposée le 22 août 2024 ci-après annexée,

MOTIFS

Il dépend des actifs de la procédure les biens immobiliers suivants : une maison d'habitation, un bâtiment agricole à usage d'entrepôt, un bâtiment à usage de chai, salle de dégustation, bureau et atelier agricole, diverses parcelles de terre en nature de vigne, lande, jachère et bois et taillis, situés lieudit Peyrous 33210 Mazères, cadastrés Section A 189, 190, 191, 195, 203, 206, 209, 505, 581, 583, 585, 589, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 200, 202, 212, 213 et 1307.

Afin de poursuivre la vente de ces immeubles, il convient de procéder à l'évaluation de ce patrimoine immobilier.

PAR CES MOTIFS

Nous, Caroline Raffray, vice-présidente, juge-commissaire,

Par ordonnance réputée contradictoire, susceptible d'opposition,

*Grosse délivrée
le 27/08/2024
- Me Silvestri
- Me Bienvenu*

*Copie le 27/08/2024
- Scea de Peyrous
- expert*

copie dossier

Autorisons la SCP Silvestri-Baujet prise en la personne de Maître Silvestri, en qualité de liquidateur, à s'assurer le concours de monsieur Bruno Lefortier, expert foncier, 7 rue Cormier 33500 Libourne, pour procéder à l'estimation des biens immobiliers suivants : une maison d'habitation, un bâtiment agricole à usage d'entrepôt, un bâtiment à usage de chai, salle de dégustation, bureau et atelier agricole, diverses parcelles de terre en nature de vigne, lande, jachère et bois et taillis, situés lieudit Peyrous 33210 Mazères, cadastrés Section A 189, 190, 191, 195, 203, 206, 209, 505, 581, 583, 585, 589, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 200, 202, 212, 213 et 1307., dépendant des actifs de la liquidation judiciaire de la SCEA de Peyrous.

Autorisons l'expert à solliciter des services compétents de l'état ou des collectivités territoriales toute information utile à la détermination de la situation urbanistique précise des droits immobiliers dont s'agit.

Autorisons l'expert à consulter auprès des Communes ou de la Communauté Urbaine les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) afin d'apprécier le marché local de l'immobilier.

Autorisons l'expert lors de la visite des biens immobiliers à prendre des photographies ou à réaliser des vidéos de l'intérieur et de l'extérieur de l'habitation.

Autorisons l'expert à pénétrer, au besoin assisté par un serrurier, dans l'immeuble décrit ci-dessus, dans l'hypothèse où celui-ci se trouverait dans l'impossibilité de pénétrer dans les lieux.

Disons que le technicien devra déposer son rapport et sa demande de taxe auprès du greffe et du mandataire judiciaire.

Disons que dès l'achèvement de sa mission, la rémunération du technicien sera arrêtée par le Juge Commissaire.

Ordonnons l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure collective.

Disons que la présente ordonnance sera transmise à la SCP Silvestri-Baujet, liquidateur, Maître Alexandre Bienvenu, avocat au Barreau de Bordeaux, à monsieur Bruno Lefortier, expert, et sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- S.C.E.A. de Peyrous prise en la personne de monsieur Fabian Goulard, 20 B chemin des Clottes 33210 Roaillan, débitrice

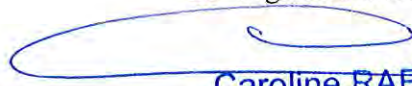
le tout à la diligence du Greffe.

Le Greffier,



2

Le Juge-commissaire,



Caroline RAFFRA
Vice-Président

ANDRE BERNADET

NOTAIRE

40120 ROQUEFORT

Successeur de Me PARGADE

Tél : 05.58.45.50.09

Télécopieur : 05.58.45.66.87

e-mail : andre.bernadet@notaires.fr

Boite Postale n° 53

ETUDE FERMÉE LE SAMEDI

ATTESTATION

Je, soussigné Me André BERNADET, notaire à ROQUEFORT (Landes), certifie et atteste qu'aux termes d'un acte reçu par moi le 24 juin 2008,

Monsieur Eric LAVIE, viticulteur et Madame Maryline Jeanne Andrée BUISSON, conjoint exploitant son épouse, demeurant ensemble à MAZERES (Gironde) 1 Peyrous Château La Tuilerie Peyrous

Nés savoir :

le mari à SOULIGNAC (Gironde), le 8 Juin 1957.

l'épouse à MOUSSEAUX NEUVILLE (Eure), le 15 Mars 1960.

Ont vendu à :

La Société "DE PEYROUS", société civile d'exploitation agricole au capital de 10 000 euros, dont le siège est à MAZERES (33210) lieudit Peyrous, inscrite au répertoire prévu par les articles R. 123-220 et suivants du Code de commerce, portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs établissements sous le numéro S. I. R. E. N. 504 556 168, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX (Gironde).

Les biens suivants :

I – Un fonds agricole exploitant la propriété ci-après désigné, situé sur la commune de MAZERES (Gironde) Peyrous, comprenant :

Des éléments incorporels, savoir :

- le droit à la marque commerciale dénommée "CHATEAU LA TUILERIE PEYROUS" déclaré à l'Institut Nationale de la Propriété Industrielle (I.N.P.I.), la marque "CHATEAU HAUT-PEYROUS" non déclaré à l'I.N.P.I.,
- la clientèle,
- les droits de plantations d'une superficie de 48a attachés aux biens vendus.

Des éléments corporels, savoir :

- le matériel dont la liste est demeurée ci-annexée

II – Une propriété agricole située sur la commune de MAZERES (Gironde) Peyrous, consistant en :

Un corps de ferme comprenant :

- Maison d'habitation élevée sur terre plein comprenant au rez de chaussée : trois pièces principales

et au premier étage : trois chambres, grenier aménageable, avec parcelle autour en nature de jardin.

- Bâtiment agricole à usage d'entrepôt pour matériel et local de stockage bouteilles.

- Bâtiment à usage de chai, salle de dégustation, bureau et atelier agricole,

- Et diverses parcelles de terre en nature de vigne, lande, jachère et bois et taillis,

L'ensemble de la propriété figurant ainsi qu'il suit au plan cadastral rénové de ladite commune :

Section	N° du Plan	Lieudit	Contenance
A	189	Peyrous	0ha33a80ca
A	190	"	0ha25a05ca
A	191	"	0ha53a95ca
A	195	"	4ha80a90ca
A	203	"	1ha07a60ca
A	206	"	0ha19a55ca
A	209	"	0ha07a90ca
A	505	"	0ha07a28ca
A	581	"	0ha16a03ca
A	583	"	1ha07a60ca
A	585	"	2ha95a30ca
A	589	"	0ha62a11ca
A	738	"	0ha11a45ca
A	739	"	0ha75a25ca
A	740	"	0ha01a44ca
A	741	"	0ha38a36ca
A	742	"	0ha07a22ca
A	743	"	0ha07a06ca
A	744	"	0ha45a00ca
A	745	"	0ha05a64ca
A	746	"	0ha00a79ca
A	747	"	0ha06a26ca
TOTAL			14ha15a54ca

L'entrée en jouissance a été fixée au 24 juin 2008. Toutefois, en ce qui concerne la maison à usage d'habitation, l'entrée en jouissance s'effectuera le 31 décembre 2008, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant actuellement occupé par le Vendeur qui s'engage à libérer les lieux au plus tard le 31 décembre 2008.



En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à ROQUEFORT, le 24 juin 2008.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a vertical line through it and a small loop at the top.

Dossier suivi par
Pascale DUBOST - scpdubost@notaires.fr
Virginie COLLIN - 0557980228 - scpdubost@notaires.fr

VENTE DUJEANTIEU/GOULARD (Safer)
180742 /PD /VC /

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maître Pascale DUBOST Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Pascale et François DUBOST, notaires», titulaire d'un Office Notarial à LANGON (Gironde), 53, Cours Sadi Carnot, le 22 mars 2019 il a été constaté la VENTE,

Par :

Monsieur Jean-Marie **DUJEANTIEU**, employé communal, époux de Madame Isabelle **REICHARD**, demeurant à MAZERES (33210) 2 Le Peyrous.
Né à LANGON (33210), le 20 novembre 1959.

Au profit de :

La Société dénommée **DE PEYROUS**, Société Civile d'Exploitation Agricole au capital de 10000,00 €, dont le siège est à MAZERES (33210), LIEU-DIT PEYROUS, identifiée au SIREN sous le numéro 504556168 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX CEDEX.

Quotités acquises :

DE PEYROUS acquiert la pleine propriété.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A MAZERES (GIRONDE) 33210 Peyrous.
Diverses parcelles en nature de terre
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	200	Peyrous	00 ha 07 a 52 ca
A	202	Peyrous	00 ha 51 a 80 ca
A	212	Peyrous	00 ha 17 a 80 ca
A	213	Peyrous	00 ha 22 a 30 ca
A	1307	Peyrous	02 ha 00 a 58 ca

Total surface : 03 ha 00 a 00 ca

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.
Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** étant entièrement libre de location ou occupation.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A LANGON (Gironde),
LE 22 mars 2019**

Maître Pascale DUBOST

Fait à LANGON
Le 22 mars 2019



N° 2014023301
Office Notarial certifié pour
l'ensemble de ses activités

Parking à l'arrière de l'office • Bureau annexe à LANDIRAS • Service Négociation





ROLAND BOUQUILLARD

Docteur en droit de l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

NOTAIRE

S.C.P. TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
SUCESSEUR DE Mes JULIEN, PAUL et PHILIPPE BOUQUILLARD

Monique OUDDA
Sébastien MASDOUMIER
François PERROT
Notaires assistants

I, PLACE DE LA PRÉFECTURE

B.P. 16

87001 LIMOGES CEDEX

Téléphone 05.55.77.42.21

Télécopieur 05.55.77.52.78

E-mail : bouquillard.limoges@notaires.fr

Site web : www.bouquillard-limoges.notaires.fr

Etude fermée le Samedi

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Roland Alain Marie BOUQUILLARD Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Roland BOUQUILLARD », titulaire d'un Office Notarial à LIMOGES, 1 Place de la Préfecture, les 13 et 27 novembre 2019 il a été constaté la VENTE,

Par :

La Société dénommée **DE PEYROUS**, Autre société civile au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à MAZERES (33210), lieu-dit Peyrous, identifiée au SIREN sous le numéro 504556168 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Au profit de :

La Société dénommée **LES AMIS DE CAZEBONNE**, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 500,00 €, dont le siège est à SAINT-PIERRE-DE-MONS (33210), lieu-dit Peyrons, identifiée au SIREN sous le numéro 878303890 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Quotités acquises :

LES AMIS DE CAZEBONNE acquiert la pleine propriété.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MAZERES (GIRONDE) (33210) Lieu-dit Peyrous.

Diverses parcelles de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	191	Peyrous	00 ha 53 a 95 ca
A	1317	Peyrous	04 ha 48 a 57 ca
A	581	Peyrous	00 ha 16 a 03 ca
A	583	Peyrous	01 ha 07 a 60 ca
A	1318	Peyrous	02 ha 46 a 05 ca

Total surface : 08 ha 72 a 20 ca

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** étant entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE. LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ

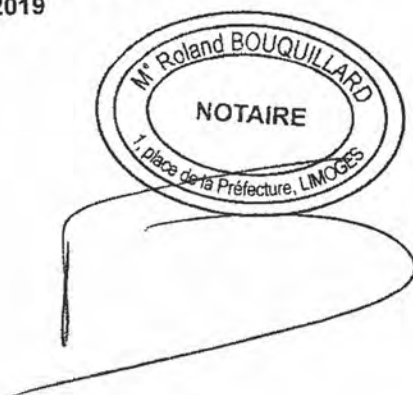
Caisse des Dépôts et Consignations			
Banque	Guichet	Compte	Clé RJB
40031	00001	0000147438H	72

IBAN	FR74 4003 1000 0100 0014 7438 H72
BIC	CDCGFRPPXXX

La vente a été conclue moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (290.000,00 EUR)**.

Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.
FAIT A LIMOGES (Haute-Vienne),
LE 27 novembre 2019



ANNEXE IV : URBANISME



Légende

Zonage réglementaire

- Zone urbaine (U)**
- Secteur soumis à OAP (habitat)
- Secteur soumis à OAP (tourisme)

Zone à urbaniser (AU) :

- Secteur 1AU soumis à OAP (habitat)
- Secteur 2AU soumis à OAP (habitat)
- Secteur 1AU soumis à OAP (économie)
- Secteur 1AU soumis à OAP (économie et commercial)
- Secteur 2AU fermé (économie)

Zone Agricole (A)

Zone Naturelle (N)

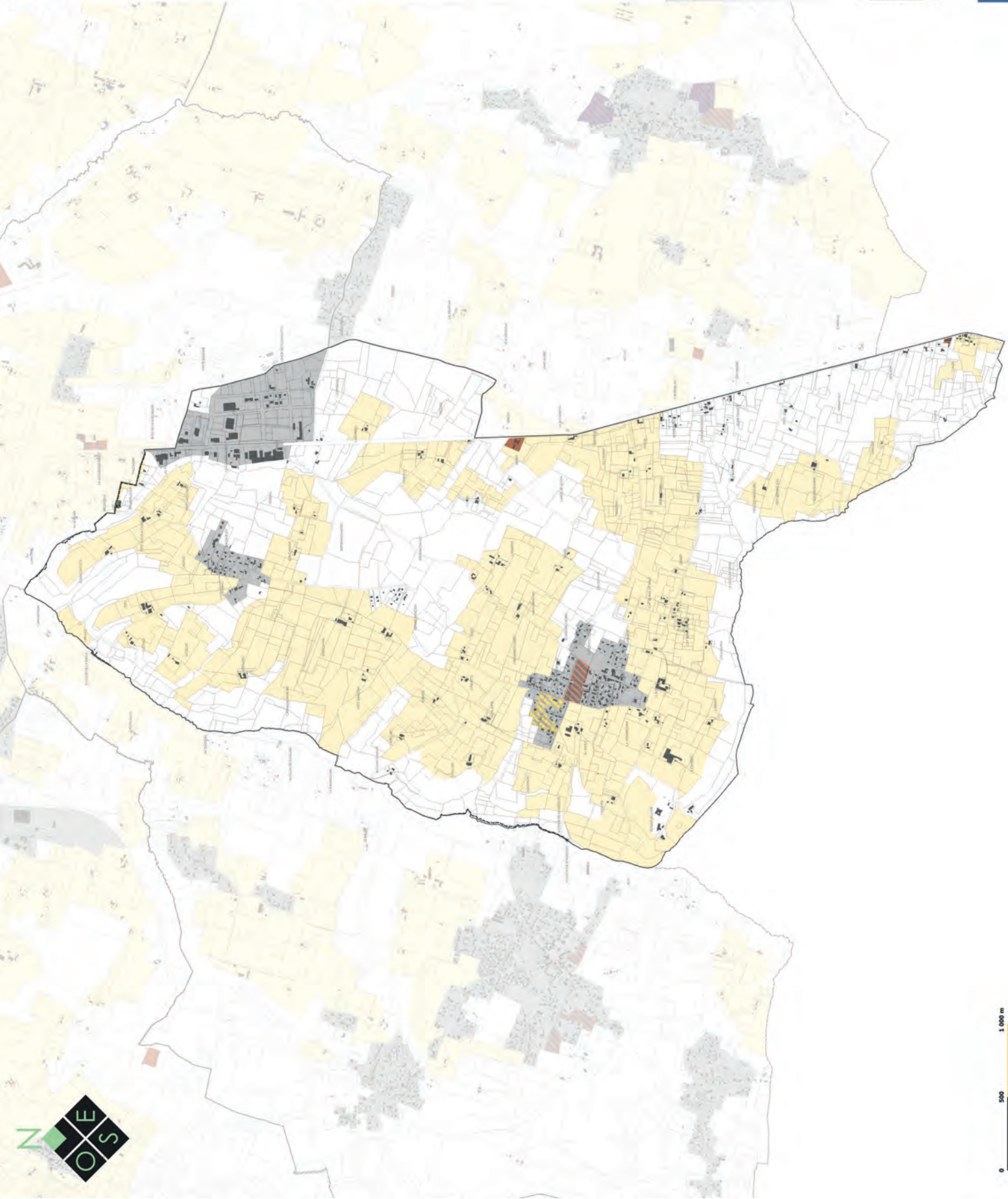
- Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A ou N

Prescriptions graphiques

- Périmètre soumis à une AVAP (St-Macaire)
- Secteur soumis à PAPAG

Données de contexte

- Isoligne crue centennale (Saint Macaire)
- Bâti cadastral 2022
- Parcelles cadastrales 2022
- Limites communales



0 500 1 000 m

Département de la Gironde (33) | Communauté de Communes du Sud Gironde

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal Sud Gironde



3.2 Règlement graphique
3.2.1 Zonage réglementaire

*Néant fait état de la délibération du conseil communautaire en date du 20 décembre 2022, relative à l'adoption du règlement intercommunal.

Echelle : 1:8 343 ème

Membre d'Urban'Plan : Communauté de Communes du Sud Gironde
Mission : Elaboration du PLU
Elaboré par : Citadialia
Réalisation : Citadialia Conseil
le 20/12/22

CITADIALIA

even

CONSEIL

03 57 00 00 00
12 rue du Grand Ecluse
82000 Montauban
Mail : sud-sud@citadialia.com

→ MAZERES



LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les dispositions qui suivent s'appliquent sous réserve des limitations prévues dans les dispositions générales et des règles applicables à toutes les zones.

I. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont uniquement autorisés :

Les constructions, extensions et installations nécessaires à une exploitation agricole :

Les constructions, extension et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les constructions, extensions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysage ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

L'implantation ou l'extension des constructions à usage de logement de fonction et nécessaires aux exploitations agricoles est autorisée en tant qu'accessoire à la construction ou l'installation nécessaire à l'exploitation agricole et sous réserve :

- d'être nécessaire à la production ;
- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'habitation, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées ;
- en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction sera acceptée qu'après l'achèvement des bâtiments d'exploitation ou concomitamment à la construction du bâtiment d'exploitation.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Sont uniquement autorisés :
Les constructions et installations destinées à l'habitat existant non nécessaire à une exploitation agricole	Les extensions des habitations existantes sont autorisées dès lors : - que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - que cela ne revient pas à créer un logement supplémentaire. En zone inondable, l'extension des habitations devra se faire en surélévation. Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin d'éviter la transformation d'annexes en logements, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée suivant les règles suivantes : • extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250 m²,
Les annexes	Les annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées, à titre exceptionnel, suivant les règles suivantes : • La superficie ne doit pas dépasser 50m² pour un garage ou abri de jardin • être implantées à moins de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées • La limitation, par unité foncière, d'une annexe liée à l'habitation existante Les bassins de piscines sont autorisés dans une limite de 80 m² maximum d'emprise au sol. Ces règles s'appliquent dans les STECAL à vocation d'habitat.
Le changement de destination	Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que ce changement ne génère pas plus d'un logement. Il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité du site. Le changement de destination est autorisé également pour le développement de projets agro-touristiques.
Les équipements collectifs	Les constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les projets photovoltaïques	Les projets photovoltaïques, sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, et lorsqu'ils ne sont pas de nature à porter une atteinte irréversible à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain.
Les affouillements et exhaussements du sol	Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (notamment la gestion des eaux pluviales...) ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dans chacun des STECAL délimités au **document graphique n°3.2.2**, sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dans le respect des conditions générales de la zone A sont en outre autorisés :

	Interdictions	Limitations
STECAL HABITAT DEMONTABLE	Les destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Commerces et activités de services, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Les destinations suivantes : • Habitation, si elles correspondent à de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple : yourte ou tiny house).
STECAL ECONOMIE	Les destinations et sous destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - centre de congrès et d'exposition	Les destinations et sous destinations suivantes : • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Industrie ; - Entrepôt ; - bureau
STECAL DIVERSIFICATION AGRICOLE	Les destinations et sous destinations suivantes : - Habitation - hébergement • Commerces et activités de services, - artisanat et commerce de détail - commerce de gros - cinéma - activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les destinations et sous destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière - Exploitation agricole - Exploitation forestière • Commerces et activités de services, - Artisanat et commerce de détail - Autres hébergements touristiques

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Interdictions	Limitations
STECAL TOURISME / LOISIRS	Les destinations et sous destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Habitation - hébergement • Commerces et activités de services, artisanat et commerce de détail - commerce de gros - cinéma - activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les destinations et sous destinations suivantes : • Commerces et activités de services, artisanat et commerce de détail - Hôtels - Autres hébergements touristiques
STECAL TOURISME VITICOLE	Les destinations et sous destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Habitation - hébergement • Commerces et activités de services, commerce de gros - cinéma - activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les destinations et sous destinations suivantes : • Commerces et activités de services, artisanat et commerce de détail - Hôtels - Autres hébergements touristiques

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées. Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.3.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.4.

2.4. Hauteur des constructions

Constructions et installations liées à une exploitation agricole

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage, sauf pour les éléments de superstructure de type silos, cuves, etc.

Constructions et installations destinées à l'habitat existant, et non liées à une exploitation agricole

Pour les extensions des habitations existantes et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux.

La hauteur maximale des annexes non accolées aux habitations n'excède pas 4 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

STECAL en zone A :

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.6.

2.3. Emprise au sol

Se reporter aux dispositions de l'article 1.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.5.

Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. Règles générales

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.2. Façades, toitures et clôtures

Façades

Les constructions et installations destinées à l'habitat existant non liées à une exploitation agricole :

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Toute modification d'une façade d'une habitation existante doit en respecter ses caractéristiques, notamment ses éléments de modénature, ses matériaux et la forme et le rythme de ses ouvertures. Cela ne s'applique pas :

- aux extensions et aux annexes qui doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale ;
- aux constructions qui ne présentent pas les caractéristiques de l'architecture girondine et landaise traditionnelle.

Autres constructions :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Toitures

Les toitures à deux pentes asymétriques sont interdites.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

L'emploi de matériaux de teinte claire est interdit.

Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture et de respecter la volumétrie et les pentes des constructions.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Clôtures	Les constructions et installations existantes non liées à une exploitation agricole : Elles devront être constituées : • soit d'un mur plein ; • soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. La hauteur du muret doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre ; • soit d'une clôture bois ou grillage ajouré doublée d'une haie composée d'essences locales ; • soit d'une haie composée d'essences locales. Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les matériaux de type plaque et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,60 mètre et en limites séparatives à 1,80 mètre. Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.
----------	--

3.3. Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

3.4. Performance énergétique et environnementale des constructions

Non réglementé.

3.4. Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture, peuvent dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement de chaque zone, dans la limite de 1,5m supplémentaires et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les édifices de qualité architecturale identifiés au titre des éléments du patrimoine bâti à protéger.

Le dépassement des règles de hauteurs et d'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions définies par les articles L151-28 et R151-42 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé

4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

En cas de constructions volumineuses, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.

Article 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront conçues de manière à assurer leur bonne intégration dans le projet de construction à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la création d'1 place par tranche de 80m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement.

Pour l'artisanat et commerce de détail, les surfaces de plancher de moins de 50m² n'ont pas d'obligation de parking. Pour les surfaces de planchers supérieures à 50 m², une place pour 30m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et touristique un minimum 0,3 places par chambre est demandé.

III. Equipements et réseaux

Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Accès

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

6.2. Voirie

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.2. Assainissement des eaux usées

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.3. Eaux pluviales

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les dispositions qui suivent s'appliquent sous réserve des limitations prévues dans les dispositions générales et des règles applicables à toutes les zones.

I. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Pour les parcelles concernées par le camp militaire sur la commune de Lucmau, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités du camp militaire sont autorisées.

Sont uniquement autorisés :

Les constructions, extensions et installations nécessaires à une exploitation forestière :

Les constructions, extension et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les constructions, extensions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

L'implantation ou l'extension des constructions à usage de logement de fonction et nécessaires aux exploitations agricoles est autorisée en tant qu'accessoire à la construction ou l'installation nécessaire à l'exploitation agricole et sous réserve :

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site ;
- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées ;
- en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction sera acceptée qu'après l'achèvement des bâtiments d'exploitation ou concomitamment à la construction du bâtiment d'exploitation.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

	Sont uniquement autorisés :
Les constructions et installations destinées à l'habitat existant non nécessaire à une exploitation forestière	Les extensions des habitations existantes sont autorisées dès lors : - que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - que cela ne revient pas à créer un logement supplémentaire. Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin d'éviter la transformation d'annexes en logements, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est d'habitation à la date d'approbation du PLU dont l'édification est interdite dans la zone, est autorisée suivant les règles suivantes : - extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250 m²,
Les annexes	Les annexes des habitations existantes sont autorisées, à titre exceptionnel, suivant les règles suivantes : - La superficie ne doit pas dépasser 50m² pour un garage ou abri de jardin - être implantées à moins de 20 mètres des bâtiments d'exploitation, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées - La limitation, par unité foncière, d'une d'annexe liée à l'habitation existante Les bassins de piscines et annexes sont autorisées dans une limite de 80 m² maximum d'emprise au sol. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les STECAL
Le changement de destination	Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que ce changement ne génère pas plus d'un logement. Il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité naturelle du site.
Les équipements collectifs	Les constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition d'être nécessaires à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les projets photovoltaïques	Les projets photovoltaïques, sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, et lorsqu'ils ne sont pas de nature à porter une atteinte irréversible à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain.
Les affouillements et exhaussements du sol	Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (notamment la gestion des eaux pluviales...) ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
Les aménagements légers nécessaires à la gestion de l'espace naturel	Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel des sites : les cheminements et sentiers de promenade et randonnée, les postes d'observation et de découverte de la faune et de la flore ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées (à titre d'exemple) qui leur sont nécessaires.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dans chacun des STECAL délimités au **document graphique n°3.2.2**, sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dans le respect des conditions générales de la zone N sont en outre autorisés :

	Interdictions	Limitations
STECAL GENS DU VOYAGE	Les destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Commerces et activités de services, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Les destinations suivantes : • Habitation : - L'installation, l'extension ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Leurs dimensions sont limitées à 60 m² d'emprise au sol
STECAL ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF / LOISIRS / HILL	Les destinations et sous-destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public	Les destinations et sous-destinations suivantes : • Equipements d'intérêt collectif et services publics : - Les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple : yourte ou tiny house).

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

	Interdictions	Limitations
STECAL ECONOMIE	Les destinations et sous destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Centre de congrès et d'exposition	Les destinations et sous destinations suivantes : • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Industrie ; - Entrepôt ; -Bureau • Commerces et activités de services, - Restauration
STECAL ACTIVITES CYNÉGETIQUES	Les destinations et sous-destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - salles d'art et de spectacles - autres équipements recevant du public • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Les destinations et sous-destinations suivantes • Equipements d'intérêt collectif et services publics - Équipements sportifs sous condition que le bâtiment n'excède pas 40m2 de surface plancher, 3m de hauteur au faitage et n'excède pas 10% de la l'unité foncière
STECAL TOURISME/LOISIRS	Les destinations et sous destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Habitation - hébergement • Commerces et activités de services, - artisanat et commerce de détail - commerce de gros - cinéma - activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les destinations et sous destinations suivantes : • Commerces et activités de services, - Artisanat et commerce de détail - Hôtels - Autres hébergements touristiques

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

	Interdictions	Limitations
STECAL ENVIRONNEMENT D'INTERET SUPRANATIONAL « TUILERIE ET METAIRIE »	Les destinations et sous destinations suivantes : • Habitation - logement • Commerces et activités de services, - commerce de gros - cinéma • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Les destinations et sous destinations suivantes : • Habitation - hébergement • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Exploitation agricole et forestière • Commerces et activités de services, - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
STECAL TOURISME D'INTERET SUPRANATIONAL « BASE NAUTIQUE »	Les destinations et sous destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Les destinations et sous destinations suivantes : • Equipements d'intérêt collectif et services publics

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

	Interdictions	Limitations
STECAL TOURISME D'INTERET SUPRANATIONAL SECTEUR « HIOT »	Les destinations et sous destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Cinéma • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Les destinations et sous destinations suivantes : • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Commerce et activités de services : Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtel Autres hébergements touristiques Restauration
STECAL PARC ANIMALIER	Les destinations et sous destinations suivantes : • Exploitation agricole et forestière • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Habitation • Commerces et activités de services Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Cinéma Hôtel Autres hébergements touristiques • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Les destinations et sous destinations suivantes : • Commerce et activités de services : Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées.

Une implantation différente est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sous condition d'insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.3.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport sous condition d'insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.4.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

2.3. Hauteur des constructions

Les constructions, extensions et installations nécessaires à une exploitation agricole :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Les constructions et installations destinées à l'habitat existant, et non nécessaires à une exploitation forestière :

Pour les extensions des habitations existantes et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux.

La hauteur maximale des annexes non accolées aux habitations n'excède pas 4 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.6.

2.4. Emprise au sol

Se reporter aux dispositions de l'article 1.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.5

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. Règles générales

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.2. Façades, toitures et clôtures

Façades	Pour les bâtiments nécessaires à une exploitation agricole : L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit. Pour les constructions à destination d'habitation : Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit. Toute modification d'une façade d'une habitation existante doit en respecter ses caractéristiques, notamment ses éléments de modénature, ses matériaux et la forme et le rythme de ses ouvertures. Cela ne s'applique pas : • aux extensions et aux annexes qui doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale ; • aux constructions qui ne présentent pas les caractéristiques de l'architecture girondine et landaise traditionnelle.
	Pour les bâtiments nécessaires à une exploitation agricole : En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant. Les plaques de type ondulées en tôle ou plastique sont interdites. En cas d'utilisation de plaques translucides, elles devront être disposées à intervalle régulier. Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture et de respecter la volumétrie et les pentes des constructions. Pour les constructions à destination d'habitation : Les toitures monopentes sont interdites. En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré. Les toits terrasses sont autorisés pour les annexes accolées et extensions dont l'emprise au sol correspond à 30% maximum de la surface de plancher de la construction principale.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Clôtures	Pour les constructions à destination d'habitation : Elles devront être constituées : • soit d'un mur plein ; • soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. La hauteur du muret doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre ; • soit d'une clôture bois ou grillage ajouré doublée d'une haie composée d'essences locales ; • soit d'une haie composée d'essences locales. Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les matériaux de type plaques et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,50 mètre et en limites séparatives à 1,80 mètre. Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.
-----------------	--

3.3. Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

3.4. Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture, peuvent dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement de chaque zone, dans la limite de 1,5m supplémentaires et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les édifices de qualité architecturale identifiés au titre des éléments du patrimoine bâti à protéger.

Le dépassement des règles de hauteurs et d'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions définies par les articles L151-28 et R151-42 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige ou d'un bosquet pour 2 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage...) aux bitumes et enrobés.

Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

En cas de constructions volumineuses, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.

Article 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront conçues de manière à assurer leur bonne intégration dans le projet de construction à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la création d'1 place par tranche de 80m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement.

Pour l'artisanat et commerce de détail, les surfaces de plancher de moins de 50m² n'ont pas d'obligation de parking. Pour les surfaces de planchers supérieures à 50 m², une place pour 30m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et touristique un minimum 0,3 places par chambre est demandé.

III. Equipements et réseaux

Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Accès

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

6.2. Voirie

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.2. Assainissement des eaux usées

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.3. Eaux pluviales

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ANNEXE V : REFERENCES

Référence DVF	Date de vente	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface Bâtie	Nombre de pièces	Prix / m² bâti
732c3e4881e79d9fc3f93804208469ca	22/12/2023	Bourg D Aubiac 33430 Aubiac	Une maison	200 000,00 €	73	3	2 739,73 €
6c17efa7d1d4a4366260b20c6f87ae3c	22/12/2023	Le Bourg 33210 Fargues	Une maison	175 000,00 €	89	4	1 966,29 €
619d2c577848d825030a80546833767	15/12/2023	25 33210 Roailan	Une maison	323 400,00 €	113	6	2 861,95 €
9762efae8896a825b937d3e1945e733	11/12/2023	30 Lot Le Village De Sauzet 33210 Langon	Une maison	273 300,00 €	100	4	2 733,00 €
09e036c4b6d685b5140b3f4dbd2ef918	08/12/2023	5 Rte De La Bidanne 33210 Langon	Une maison	215 000,00 €	99	4	2 171,72 €
4df11dd51d6cf7810f6105634b66e4a6	10/11/2023	Mingine 33210 Leogeats	Une maison	159 000,00 €	63	3	2 523,81 €
0fb90e1c021308edf9318a87a20a0389	10/11/2023	8 Laouilley 33210 Roailan	Une maison	541 880,00 €	220	4	2 463,09 €
8c937e2e21e8a3bd3bef28ea909431e	03/11/2023	3 Lot Le Hameau De Gacian 33210 Langon	Une maison	200 000,00 €	81	4	2 469,14 €
971c3d2cb26d5b995a6d0d11d9ccbbf	02/11/2023	3 Res La Vigneronne 33210 Mazeres	Une maison	163 551,00 €	70	3	2 336,44 €
1fa282c355cf0ad31bb845cfe144592c	02/11/2023	Le Bourg 33210 Fargues	Une maison	228 500,00 €	160	5	1 428,13 €
d4fdcef1d2d1bf9ba9371ec810b67986	31/10/2023	97 La Herrade 33210 Leogeats	Une maison	145 000,00 €	66	3	2 196,97 €
4caed77c46181b7fee9344862996ab79	20/10/2023	Les Peous 33430 Le Nizan	Une maison	214 300,00 €	96	4	2 232,29 €
5c0de86afb4f0cb3319790c96604267	19/10/2023	Rousseau 33210 Fargues	Une maison	132 500,00 €	72	4	1 840,28 €
cafb46b57358f0ad4a33e6d273f6e42	19/10/2023	5 Rue Des Grisons 33210 Fargues	Une maison	205 300,00 €	85	5	2 415,29 €
5832d936169a4139d5f9c2dc195407ca	10/10/2023	Jeune-France 33210 Mazeres	Une maison	240 000,00 €	150	5	1 600,00 €
73e1d4821643817ee20822f058211f8	10/10/2023	Perron-Est 33430 Le Nizan	Une maison	278 020,00 €	96	3	2 896,04 €
c8dad8d09a848ad91c6e962be9e06f	06/10/2023	Moulin Du Batan 33210 Langon	Une maison	144 000,00 €	288	5	500,00 €
3bebb2ae6420fb30c9c5b820f9461b87	06/10/2023	4 B Laouilley 33210 Roailan	Une maison	460 362,00 €	144	5	3 196,96 €
65a27a5eef67a12c73507ec609a3e98c	22/09/2023	126 Lartigue 33210 Leogeats	Une maison	110 000,00 €	229	7	480,35 €
57cf0bf078fdef1a8dcb9d7e939ba50	14/09/2023	7 Rte De Calay 33210 Fargues	Une maison	270 000,00 €	97	5	2 783,51 €
72bae87300384cc4b993791333660e86	30/08/2023	Rabat 33210 Roailan	Une maison	250 000,00 €	116	5	2 155,17 €
ea301f8ee11412aae3a511f008992c8c2	22/08/2023	13 Perinon 33210 Roailan	Une maison	256 850,00 €	132	5	1 945,83 €
a072b1357c35475b168a03960f75d61	31/07/2023	Rousseau 33210 Fargues	Une maison	500 000,00 €	170	5	2 941,18 €
d5b59da569c4593330de47f5e0686d66e	27/07/2023	12 Lusurey 33210 Roailan	Une maison	255 000,00 €	98	4	2 602,04 €
952e4a7cf532a4774380ab050db6b1b1c	18/07/2023	15 Rte Du Stade 33210 Fargues	Une maison	170 000,00 €	65	2	2 615,38 €
d9a444db264df0b6c638ddec7b35	12/07/2023	Thibaud-Sud 33210 Fargues	Une maison	289 800,00 €	100	4	2 898,00 €
66d83b09aa2693050a0150f42e97626	11/07/2023	15 Rte De Roailan 33210 Langon	Une maison	163 000,00 €	80	4	2 037,50 €
d618fac6770edf9c10b58561f1754e1	10/07/2023	1 Cabaille 33210 Coimeres	Une maison	471 700,00 €	390	14	1 209,49 €
a34061d249164a85e0c4243b1e8770f1	16/06/2023	2 T Quartier 33430 Le Nizan	Une maison	244 110,00 €	88	4	2 773,98 €
1d7df568e720ce1a5530299a7e277410	15/06/2023	7 Pesquetry 33210 Roailan	Une maison	140 236,00 €	132	5	1 062,39 €
4f44a53e2b8437d779682fc216128e08	13/06/2023	38 D Landrac 33210 Mazeres	Une maison	95 000,00 €	115	5	826,09 €
5768bfd552dfa18f55bb1b46b1a47b8	13/06/2023	Cap Blanc De Bas 33210 Mazeres	Une maison	299 000,00 €	133	5	2 248,12 €
bf5569329aee87f934e88d9c742e98b7	07/06/2023	18 Rte De Ducasse 33210 Fargues	Une maison	409 553,00 €	130	6	3 150,41 €
63cd3c3a1811a611b2ea8226e8181170	02/06/2023	10 D Rte De Sauternes 33210 Roailan	Une maison	440 000,00 €	143	5	3 076,92 €
5ac2ec773c172d0509bdc0a80dd619e1	31/05/2023	15 Rte De Roailan 33210 Langon	Une maison	190 000,00 €	80	4	2 375,00 €
d047241e4c37968b4b4e5f165cfb37c8	30/05/2023	50 33430 Le Nizan	Une maison	227 000,00 €	85	4	2 670,59 €
145cd662f1ff56b634e4657f35a76c5	16/05/2023	40 Rte De Pargade 33210 Langon	Une maison	165 000,00 €	86	4	1 918,60 €
89bf0f45eaa056a21d7231bad37174d	16/05/2023	3 Le Bourg 33210 Roailan	Une maison	445 000,00 €	176	7	2 528,41 €
5fbf9fe18400c169511438bbcl7bf5cc	05/05/2023	Lagruy 33210 Mazeres	Une maison	210 000,00 €	101	4	2 079,21 €
f48249687ed3c6ad2038ab0179614a55	24/04/2023	12 Jouandons 33430 Le Nizan	Une maison	115 000,00 €	150	4	766,67 €
435136a9ca7d638b5b0545c39bd4f7fe	24/04/2023	Moulin Du Batan 33210 Langon	Une maison	120 000,00 €	288	5	416,67 €
a702348ead63f48f20c47f1f3d4e7f163	17/04/2023	393 33430 Le Nizan	Une maison	220 000,00 €	101	4	2 178,22 €
1303d3610e536fb22436c0091c173861	14/04/2023	9 Rte Du Bourg 33210 Leogeats	Une maison	280 000,00 €	99	4	2 828,28 €
a8a12ad906be1a656f340577a3a14821	12/04/2023	Malarade 33730 Noailan	Une maison	51 000,00 €	169	5	301,78 €
45c42691ef5e5208e9d0d212c07e995	06/04/2023	La Herrade 33210 Leogeats	Une maison	242 000,00 €	99	3	2 444,44 €
4a9ae82e9b3d2be814a1fe62bc84bd1e	05/04/2023	24 Av Jeanne De Devant 33210 Langon	Une maison	70 000,00 €	156	6	448,72 €
2b8ecd258d2c715515b431852626e656	21/03/2023	Bertranon 33430 Aubiac	Une maison	295 000,00 €	173	6	1 705,20 €

Référence DVF	Date de vente	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface Bâtie	Nombre de pièces	Prix / m² bâti
e618051689518a2bd0f7529ceeabf2dc	15/03/2023	53 Pre De La Hount 33430 Aubiac	Une maison	190 000,00 €		4	2 261,90 €
4fc7528c8b640aa4ff109da7793b000c	03/03/2023	87 A Daudet 33210 Roaillan	Une maison	245 000,00 €		4	2 500,00 €
402420f0d592392a7b1e3c317f693f6a	01/03/2023	Chine 33210 Leogeats	Des maisons	150 000,00 €		6	1 119,40 €
cab09f3a4047910ed7ee22e1426df5e9	27/02/2023	107 A Bellevue 33210 Roaillan	Une maison	177 000,00 €		66	2 681,82 €
50e0d4d45259a3601170a36fb49e3341	24/02/2023	7 A Rte De Calay 33210 Fargues	Une maison	262 000,00 €		125	2 096,00 €
7b024176d7c814c14d9b14e07117c4d	31/01/2023	Escalus 33210 Roaillan	Des maisons	229 150,00 €		180	1 273,06 €
d500ab6e7fc9ec4e5ce07140a4dc4a2	25/01/2023	26 Rte De Sauternes 33210 Roaillan	Une maison	274 000,00 €		103	2 660,19 €
486fce85f4197ce1dd75699fcebbd674	24/01/2023	Bourdales 33210 Mazeres	Une maison	208 500,00 €		90	2 316,67 €
f0bbc63e7dd27f1ced043996ad3219d	20/01/2023	6 Loustalot 33210 Mazeres	Une maison	275 000,00 €		110	2 500,00 €
af8e2fac08489f0e56fef55bc7301e7c	17/01/2023	9000 Perron-Est 33430 Le Nizan	Une maison	150 000,00 €		106	1 415,09 €
8ab61082146c27c645dd441d177c3e83d	09/01/2023	540 La Herrade 33210 Leogeats	Une maison	248 000,00 €		91	2 725,27 €
f8604444823cc81c2d78b39c6fa42fc	03/01/2023	26 Rue Des Grisons 33210 Fargues	Une maison	220 000,00 €		85	2 588,24 €
Moyenne							2 104,69 €
Médiane							2 316,67 €
8702dd924e0c081afb9f95e949805672	29/12/2022	4 Che Des Vignes 33210 Roaillan	Une maison	285 000,00 €		107	5 2 663,55 €
d6ee85a153124e45d072743dded363b5	16/12/2022	14 Rte De Lajordy 33210 Langon	Une maison	486 000,00 €		189	6 2 571,43 €
669880eed331c02f73f3e872c1d1154	15/12/2022	Croix De Charles 33210 Roaillan	Une maison	105 000,00 €		42	2 500,00 €
e793b85fe86ce40c73cf5e40921e5028	15/12/2022	6 Laroc 33210 Roaillan	Une maison	378 000,00 €		140	6 2 700,00 €
6f5e085f1f5ab788f0055ca2f6dcf57	12/12/2022	5328 Croix De Charles 33210 Roaillan	Une maison	283 600,00 €		104	6 2 726,92 €
d62c2e34cd785b9930ef1e73735c419e	09/12/2022	5 Fontaine Du Poteau 33210 Roaillan	Une maison	180 000,00 €		91	5 1 978,02 €
111b7fd611d2b3d56bf9359fca84c719	06/12/2022	10 Rte De Sauternes 33210 Roaillan	Des maisons	383 333,34 €		659	23 581,69 €
d0f9fd83f4ca808b16f9147c11343591	05/12/2022	11 Rte De La Poste 33210 Fargues	Une maison	350 650,00 €		170	6 2 062,65 €
5dfcd0c47be65ca9eb7e85a43d4ee83f	30/11/2022	Mussothe 33210 Fargues	Des maisons	110 000,00 €		202	9 544,55 €
0de19b7d6ae3ac8b3390f6c7b0b3a8fb	23/11/2022	33 Marc 33430 Aubiac	Une maison	165 000,00 €		90	2 1 833,33 €
7bd8583698517e6dcae536659ff3297cb	18/11/2022	La Herrade 33210 Leogeats	Une maison	260 000,00 €		100	5 2 600,00 €
f7c15db9303721bfda64c13947b64276c	17/11/2022	1 Bernat Crabes 33210 Roaillan	Des maisons	295 200,00 €		122	4 2 419,67 €
06b19e4ed5fa04b854d5bd46f6ff80	15/11/2022	9 Jeannot Ouest 33210 Roaillan	Une maison	273 800,00 €		109	3 2 511,93 €
f3ca3a33e0e13e4e8c3e664ef51bde49a7	07/11/2022	2 B Rte Du Bourg 33210 Leogeats	Une maison	105 000,00 €		75	3 1 400,00 €
17113a55382772822299c73c4a62feb5	02/11/2022	Loustalot 33210 Mazeres	Une maison	230 000,00 €		76	4 3 026,32 €
8f2da02cdb5460fcd77eddb9523ecc250	02/11/2022	15 Rte De Roaillan 33210 Langon	Une maison	161 500,00 €		80	4 2 018,75 €
a643ea76c6e1a5940d097acc40d5988f3	28/10/2022	39 Rue Des Chenes 33210 Fargues	Une maison	247 800,00 €		92	4 2 693,48 €
9bd57cd508dca3532bfc2caa6f71e0ea	28/10/2022	6 Laubies 33210 Mazeres	Une maison	275 600,00 €		92	4 2 995,65 €
62007fb5d421198340f2f07b0b0edd98	25/10/2022	Pereou 33210 Coimeres	Une maison	549 350,00 €		213	5 2 579,11 €
9b389e8a9b8d8ae8a6751a878e8ccc06	24/10/2022	Tiberge 33210 Roaillan	Une maison	417 000,00 €		192	6 2 171,88 €
c7cf2f757196d48517ab64da4fd7dc046	21/10/2022	La Mourasse-Est 33210 Langon	Une maison	282 000,00 €		99	4 2 848,48 €
a873000992317c29fa3795bf6be3ceeb	19/10/2022	Guillemetau 33430 Le Nizan	Une maison	232 000,00 €		106	4 2 188,68 €
e76375deb17a087f983cfce17a884fd6	19/10/2022	Le Bourg 33210 Roaillan	Une maison	310 000,00 €		112	4 2 767,86 €
24817f94a09114d29e2b34fd01221f3d	18/10/2022	9011 Le Bourg 33210 Roaillan	Une maison	281 700,00 €		97	3 2 904,12 €
cf6ab991bac671e201ea785fc24aff82	17/10/2022	15 Pereou 33210 Coimeres	Une maison	705 000,00 €		193	5 3 652,85 €
4bdc113b1f5fa774a8fdac4491f58fdd	14/10/2022	4 B Rte De Prechac 33210 Roaillan	Une maison	143 200,00 €		79	3 1 812,66 €
4abb347736c0a5a9bfdb98355384c0616	11/10/2022	52 Imp Des Genets 33210 Fargues	Une maison	249 000,00 €		86	4 2 895,35 €
55d5ec76b46b3eff4d314690631f8e1	05/10/2022	Sadry 33210 Roaillan	Une maison	567 050,00 €		187	5 3 032,35 €
5a9d2086aa395532dd91fbc618ed8ba8	28/09/2022	4 A Bernat Crabes 33210 Roaillan	Une maison	293 500,00 €		100	4 2 935,00 €
05053d8a07c845fe74397e7b65bcb44e7	22/09/2022	5 Lot Le Talinoy 33210 Roaillan	Une maison	250 000,00 €		95	4 2 631,58 €
1850a1bcaeabc299b8fb262a5af22e6b	19/09/2022	Marengo-Nord 33210 Mazeres	Une maison	245 000,00 €		95	5 2 578,95 €
966d70e98b70f324b0778d5d4fa45f68	16/09/2022	40 Rte De Pargade 33210 Langon	Une maison	177 000,00 €		86	4 2 058,14 €
d27e2c4c35ba43cd81fc83f7e0e11cd0	07/09/2022	1 Rue Des Grisons 33210 Fargues	Une maison	185 000,00 €		73	4 2 534,25 €

Références maisons d'habitation

Référence DVF	Date de vente	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface Bâtie	Nombre de pièces	Prix / m² bâti
3298beed17f134c09ba767e6a321875	22/08/2022	9009 Le Bourg 33210 Roailan	Une maison	400 000,00 €	166	6	2 409,64 €
af2ff23f30421d01ddaf95f55fec17	22/08/2022	3 Pesquetry 33210 Roailan	Une maison	524 000,00 €	200	8	2 620,00 €
22f37161c302e397f79fe7451838742	16/08/2022	9000 Lot Les Acacias 33210 Roailan	Une maison	375 700,00 €	212	6	1 772,17 €
5e022804c60e549f084e0051277bedba1	04/08/2022	Les Peous 33430 Le Nizan	Une maison	70 000,00 €	130	4	538,46 €
889674b38bffe422cbe559b829af91a	27/07/2022	20 Rte De Sauternes 33210 Roailan	Des maisons	223 500,00 €	160	8	1 396,88 €
33f22ac850db98efa70f31b56f90ae4c	25/07/2022	65 Le Grison 33210 Fargues	Une maison	202 000,00 €	124	6	1 629,03 €
b0c9cd5689f63ed62cda6a1a51cd6d	18/07/2022	5001 Boucaut Est 33210 Sauternes	Une maison	288 000,00 €	109	4	2 642,20 €
e9bb5e6f84e22e131442dd01d997959b	12/07/2022	48 Lot Le Village De Sauzet 33210 Langon	Une maison	292 700,00 €	112	5	2 613,39 €
ed17bf0f7ae6f664ecea948563f682c0	12/07/2022	Moulin De La Rame 33210 Roailan	Des maisons	660 000,00 €	247	9	2 672,06 €
30b1a075288ee112ea9b77bcf452abe7	12/07/2022	11 Mourey 33430 Le Nizan	Une maison	301 000,00 €	112	5	2 687,50 €
433af73821396a9c99ee4fe280749494	11/07/2022	Broustey 33210 Langon	Une maison	355 000,00 €	118	5	3 008,47 €
4c64e3a019f841825ca3cf302cb37ea7	11/07/2022	9004 Sarraute 33210 Roailan	Une maison	104 000,00 €	108	5	962,96 €
f8ad87452de8a002eb303156093a2d2c	08/07/2022	Jeune-France 33210 Mazeres	Des maisons	209 000,00 €	277	10	754,51 €
114d9cb36e22f47b0a490ac514440e79	07/07/2022	112 Saint Sardau 33210 Fargues	Une maison	165 000,00 €	85	3	1 941,18 €
6f5b183f75f131101bb39779ae039f93	01/07/2022	13 Rte De Pasquire 33210 Langon	Une maison	283 210,00 €	103	6	2 749,61 €
ce60c262db704d316a96221e0065d77	30/06/2022	5 Moureu 33210 Coimères	Une maison	328 911,53 €	135	6	2 436,38 €
aead479bb87df8e5af897564cf7ed2b5	28/06/2022	18 B Cazebonne 33210 Mazeres	Une maison	250 500,00 €	93	5	2 693,55 €
17a1bc490ffa56d005b1e41c52919de	28/06/2022	40 Lot Le Village De Sauzet 33210 Langon	Une maison	230 000,00 €	81	4	2 839,51 €
c768391729baa73c4060188fffd12a93	24/06/2022	Les Garres 33210 Fargues	Une maison	325 970,00 €	143	6	2 279,51 €
37de70c43fa380c9a8f72ffe7ccb4ca	24/06/2022	1 Coutchoune 33210 Roailan	Une maison	224 990,00 €	92	4	2 445,54 €
e998ecfa1046c6e070ab78158b20bc10	24/06/2022	20 Lot Le Village De Sauzet 33210 Langon	Une maison	282 000,00 €	94	4	3 000,00 €
24af807eca78dff99c7e2539227d1e2	14/06/2022	137 Lesbordes 33430 Le Nizan	Une maison	192 000,00 €	122	5	1 573,77 €
a8029ce6c2ad871d0c6b89fbc2b3315a	13/06/2022	525 F Perreou 33210 Coimères	Une maison	823 600,00 €	224	7	3 676,79 €
194b6017925d04ab9c376855d4037c4	09/06/2022	150 Grand Rancon 33210 Mazeres	Une maison	205 000,00 €	89	4	2 303,37 €
c8353dce3b7a22e2ed33712ed2272a29	02/06/2022	38 A Mouton 33210 Coimères	Une maison	262 750,00 €	130	5	2 021,15 €
becd0bbc57833b14bfa4d9d939a990b	01/06/2022	19 Perinon 33210 Roailan	Une maison	278 400,00 €	100	4	2 784,00 €
0d22ec90cfcb087b7cc766daf01be8	01/06/2022	12 Gampes 33210 Roailan	Des maisons	245 000,00 €	180	8	1 361,11 €
0b38f9df725312607d2fa88b654c621e	31/05/2022	9022 Le Bourg 33210 Roailan	Une maison	247 000,00 €	100	4	2 470,00 €
beb570d6da3691db08aa9a50c26ae765	30/05/2022	53 A Calonja 33430 Le Nizan	Une maison	107 000,00 €	63	3	1 698,41 €
1d0a2f1d21a3a833c9097edd8d793fdc	25/05/2022	19 Lot Parc De La Fontaine 33210 Roailan	Une maison	380 000,00 €	160	5	2 375,00 €
1fad2c8e3b76c7e29b43115b2676228f	18/05/2022	Le Bourg 33210 Roailan	Une maison	310 000,00 €	70	3	4 428,57 €
ba6dc3f33ef209ff8914232f44611559	17/05/2022	21 Rte Du Stade 33210 Fargues	Une maison	194 750,00 €	60	4	3 245,83 €
78b254ece2f3deb18dfd475ba2c811f	11/05/2022	7 Tournilott 33430 Aubiac	Une maison	270 250,00 €	130	4	2 078,85 €
a2ae5a06bf8a59710297ada9ae1e5f53	06/05/2022	15 A Lot Parc De La Fontaine 33210 Roailan	Une maison	210 000,00 €	83	3	2 530,12 €
7e6c1724701b5bae31e7f558e407d08e	06/05/2022	5 Lot Les Pres De Cazebonne 33210 Mazeres	Des maisons	250 000,00 €	157	7	1 592,36 €
a1872f9c713f6c0a81af58e7aac4d0ad	05/05/2022	Lesbordes 33430 Le Nizan	Une maison	100 000,00 €	86	3	1 162,79 €
0ab970b09c4a68d669f56393ccac8d9	03/05/2022	Lartigue 33210 Leogeats	Une maison	180 000,00 €	105	3	1 714,29 €
79532da5559442090ca029b3fcb7a4c	14/04/2022	Lubet 33210 Roailan	Une maison	150 000,00 €	70	3	2 142,86 €
232f9f81d08273fb3f1d83d0003500	12/04/2022	17 Croix De Charles 33210 Roailan	Une maison	165 000,00 €	60	3	2 750,00 €
4fd12e15ec986e0a49a18a03c99fc055	12/04/2022	13 Rte De Langon 33210 Roailan	Une maison	288 000,00 €	97	6	2 969,07 €
fd957d3bae8106b97f47a539c7ddef15	01/04/2022	3 T Tournilott 33430 Aubiac	Une maison	291 600,00 €	145	5	2 011,03 €
3fd766be1571e833df37174ed65bb6e	31/03/2022	6 Pl Du Bourg 33210 Fargues	Une maison	152 000,00 €	69	3	2 202,90 €
e86ce1a1c17f8aea7b0a04fc0eac838	29/03/2022	5222 Bardejatto 33430 Aubiac	Une maison	240 567,00 €	112	4	2 147,92 €
df372ed085049fa53bf180d732160547	25/03/2022	1 Cazebonne 33210 Mazeres	Une maison	304 100,00 €	155	6	1 961,94 €
5d7865d50a3c5c142e5bac5651a1933d	22/03/2022	4 Lot Couthures 33210 Langon	Une maison	252 000,00 €	113	5	2 230,09 €
80fdeed1cf40d4c0445c10a8a237efdf06	18/03/2022	Le Bourg 33210 Roailan	Des maisons	130 010,00 €	150	8	866,73 €
0eaa941ea937f7420405f711bc9f4a5b	14/03/2022	2 B Laouilley 33210 Roailan	Une maison	515 000,00 €	139	5	3 705,04 €

Référence DVF	Date de vente	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface Bâtie	Nombre de pièces	Prix / m² bâti
00cdd2fa717ef0dfac9530eed759ce0	02/03/2022	147 Le Bourg 33210 Roaillan	Une maison	203 500,00 €	96	4	2 119,79 €
6e7de76f36f0cf755a547dace9b38bb	28/02/2022	64 Rte De Lajordy 33210 Langon	Une maison	255 000,00 €	117	5	2 179,49 €
9b56d381ea10e586831057871d7a03b1	26/02/2022	A Duleau 33210 Langon	Une maison	190 000,00 €	150	5	1 266,67 €
51649701b0bbe343e54d4f40c94faae0	21/02/2022	Camagnon-Sud 33210 Mazeres	Une maison	155 000,00 €	108	4	1 435,19 €
eb5e49fb64617573ec4a8dde57112178	11/02/2022	4 Rte De Pasquire 33210 Langon	Une maison	260 350,00 €	127	5	2 050,00 €
5a575a5ae6c0b77c1341186f6d5dc7462	11/02/2022	20 Che Des Clottes 33210 Roaillan	Une maison	230 000,00 €	93	4	2 473,12 €
d020926ed523d98842fa6650761b9de4	09/02/2022	83 A La Gare 33430 Le Nizan	Une maison	70 000,00 €	50	2	1 400,00 €
7533b7f82b6436c2bd3a3ca3e3a10ff7	03/02/2022	38 D Landrac 33210 Mazeres	Une maison	250 000,00 €	115	5	2 173,91 €
0aaf7df0e2399ca90b408d553956022	31/01/2022	Sauzet 33210 Langon	Une maison	360 100,00 €	121	5	2 976,03 €
5f2e57d3616c1f9da6e1054fd1db712d	28/01/2022	53 Le Bourg 33210 Roaillan	Une maison	100 000,00 €	75	2	1 333,33 €
446ea9648dbc14e4911dcb0bb9a2571d	28/01/2022	Magne 33210 Sauternes	Une maison	166 000,00 €	81	3	2 049,38 €
9fb18b279de7d87e406a11304764ca6e	27/01/2022	4 B Rte Du Chateau D'Eau 33210 Sauternes	Une maison	230 000,00 €	90	3	2 555,56 €
2a28ecd912b043c86ec656c2b1ada452	26/01/2022	5001 Lauvergne 33210 Leogeats	Une maison	260 000,00 €	128	4	2 031,25 €
a3e51b2b65b59fa6f45fb4edf1d8dd9	14/01/2022	6 Larpec 33210 Roaillan	Une maison	360 000,00 €	140	5	2 571,43 €
4b6bd5919b15517effa27c79e542c4c36	12/01/2022	15 Che Des Clottes 33210 Roaillan	Une maison	268 200,00 €	90	4	2 980,00 €
b95cebe96540bfd1eaa2bcb7bdfbf1008	10/01/2022	11 T Pelin 33210 Mazeres	Une maison	240 000,00 €	93	4	2 580,65 €
0c2d18ba7b7762f9cad473812a11c513	07/01/2022	8 Lot Les Jardins De Micouet 33210 Roaillan	Une maison	416 000,00 €	140	5	2 971,43 €
01239d294d8d1f8e91db5dff57cd79271	06/01/2022	Marc 33430 Aubiac	Une maison	90 000,00 €	90	2	1 000,00 €
Moyenne			2 282,28 €				
Médiane			2 428,03 €				
5acac34db228377ec64737c028ddff0a2	28/12/2021	20 Che De Lamothe 33210 Langon	Une maison	222 000,00 €	86	4	2 581,40 €
6ed4eccb7e84cd234e5b9e038a77382e	23/12/2021	15 Rte De Roaillan 33210 Langon	Une maison	143 000,00 €	66	3	2 166,67 €
75bad30ac67297d9073edc52cc477631	22/12/2021	9005 Pouyanne 33210 Roaillan	Une maison	678 400,00 €	196	4	3 461,22 €
9502639a6de6c357a190023130d73c4	21/12/2021	78 Brouquet 33210 Leogeats	Une maison	135 000,00 €	62	3	2 177,42 €
d75b0584b7c1856324fc98ca8f9184	10/12/2021	Boucaut Est 33210 Sauternes	Une maison	125 000,00 €	80	4	1 562,50 €
7d6ef60780d28ea73d152f97bd27ab7f	08/12/2021	6 Pereou 33210 Coimères	Une maison	407 000,00 €	134	4	3 037,31 €
2f6faaa1e419e3c25d6e67dede94ae4c	08/12/2021	13 Res La Vigneronne 33210 Mazeres	Une maison	104 000,00 €	69	3	1 507,25 €
ce37d5223692a07ee3686449daf8df7b	07/12/2021	1 Boucaut Est 33210 Sauternes	Des maisons	300 000,00 €	120	6	2 500,00 €
99233a4bdd282ddf3c5c52613f9cbbd3	30/11/2021	107 Les Jardins De La Palmerai 33210 Langon	Une maison	156 000,00 €	74	3	2 108,11 €
572650c4d4f3ee306df08bdfda2885cb	30/11/2021	26 Rte Du Stade 33210 Fargues	Une maison	384 000,00 €	149	5	2 577,18 €
d61f53ec30309b9f7b4b5bab5115ed	29/11/2021	Jeanne De Devant 33210 Langon	Une maison	160 000,00 €	90	5	1 777,78 €
04c0e86aca55e3bd1cfb43e60daad76	23/11/2021	21 Rte Des Garres 33210 Fargues	Une maison	624 535,00 €	233	7	2 680,41 €
3f9f2ad81d7536712d017922561b46fe	10/11/2021	6 Le Bourg-Est 33430 Le Nizan	Des maisons	90 000,00 €	210	8	428,57 €
0394f6a1fb9f08466c92c1494cd12850	09/11/2021	23 Lot Le Village De Sauzet 33210 Langon	Une maison	250 000,00 €	87	4	2 873,56 €
1cae623444c38dee5651b62ec16117ed	08/11/2021	Tauzin 33430 Le Nizan	Une maison	290 000,00 €	147	4	1 972,79 €
a6c433cf2b65bbab2a0c5200f47a484	08/11/2021	9001 Fon De La Doue 33210 Leogeats	Une maison	243 000,00 €	83	4	2 927,71 €
79419df029d1569b763b0fa463270572	06/11/2021	La Herrade 33210 Leogeats	Une maison	227 900,00 €	94	4	2 424,47 €
3d9974566188f4b54e14ea8029957f44	05/11/2021	41 Rte De Leogeats 33210 Roaillan	Une maison	295 000,00 €	98	4	3 010,20 €
47541d2eddc21ed8ed2062eda17c9e66	29/10/2021	Ducasse 33210 Fargues	Une maison	66 000,00 €	70	2	942,86 €
9a6530b872fd0e2d3b6b126577292858	26/10/2021	7 Clos Du Haras 33210 Coimères	Des maisons	214 000,00 €	176	8	1 215,91 €
1e45048ea8d2b659b0353766f70c20fda	25/10/2021	198 Mounic 33210 Roaillan	Une maison	231 132,00 €	91	4	2 539,91 €
438fb8f8bc9436397c850e872e510084	19/10/2021	7 Perinon 33210 Roaillan	Une maison	186 000,00 €	89	4	2 089,89 €
17d6c28fa5a3b7ade01f74c2eb366e8c	19/10/2021	4 Dom Du Haras 33210 Coimères	Une maison	355 000,00 €	170	2	2 088,24 €
d90c82e04420378aa0c32ce53688d5bd	11/10/2021	25 B Rte Du Stade 33210 Fargues	Une maison	275 000,00 €	170	5	1 617,65 €
61b72c70bf63cc4e570337d0973de587	08/10/2021	Croix De Charles 33210 Roaillan	Une maison	260 000,00 €	114	5	2 280,70 €
6c2926026070633f0375394e77f8386b	04/10/2021	24 Av Leo Lagrange 33210 Langon	Une maison	257 000,00 €	87	4	2 954,02 €
325e86da20d77cc3fac3e0ec557d5f8	04/10/2021	15 Rte De Pargade 33210 Langon	Une maison	150 000,00 €	92	4	1 630,43 €

Références maisons d'habitation

Référence DVF	Date de vente	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface Bâtie	Nombre de pièces	Prix / m² bâti
f6c8412d14e8e37e5b6979bceae323c1	01/10/2021	Quartier 33430 Le Nizan	Une maison	301 000,00 €	120	4	2 508,33 €
8c169325405169383d86d77431c3d103	30/09/2021	72 Rte De La Merlaire 33210 Langon	Une maison	283 840,00 €	101	4	2 810,30 €
0d6e2cb8adcb52f2cf4c45617fb7cf03	30/09/2021	Manine 33210 Coimères	Une maison	285 000,00 €	90	4	3 166,67 €
b38a5dba7fb446b4304cd95e9b2f94	29/09/2021	15 Rte De Roailan 33210 Langon	Une maison	145 000,00 €	66	3	2 196,97 €
0c33368e6158f7b0d845f88deb102476	27/09/2021	Le Bourg 33210 Roailan	Une maison	271 550,00 €	128	4	2 121,48 €
2a884af2e175deceee59fd91cc22401	25/09/2021	9 Lot Les Jardins De Micouet 33210 Roailan	Une maison	265 100,00 €	99	4	2 677,78 €
1c029e3054c6c8441498a664436b2e05ec	24/09/2021	Daudet 33210 Roailan	Une maison	367 000,00 €	180	6	2 038,89 €
bfba3c621e1cf9ed60efce406799bc	23/09/2021	Le Balen 33210 Roailan	Une maison	450 000,00 €	71	2	6 338,03 €
fecf6b2ef653a5d4fdb5204e8c17fc	20/09/2021	10 B Pereou 33210 Coimères	Une maison	270 000,00 €	103	5	2 621,36 €
69d21aeb7483b95dc7f4c07dfcb47bb4	04/09/2021	Toumilot 33430 Aubiac	Une maison	255 000,00 €	145	5	1 758,62 €
39db9ce11c543c793ab490ac3fe343f5	03/09/2021	Lugassey 33430 Aubiac	Une maison	426 700,00 €	220	6	1 939,55 €
f2a2e7d8c759df32a24133390f0fb91e	02/09/2021	15 Rte De Roailan 33210 Langon	Une maison	118 000,00 €	66	3	1 787,88 €
0c2511715bede3066c7c8ef54088f84a	31/08/2021	15 Rte De Roailan 33210 Langon	Une maison	160 000,00 €	80	4	2 000,00 €
2eae0dc596c2affa67ecae429aa3059	25/08/2021	6 Lot Communal Sarraute 33210 Mazeres	Une maison	330 000,00 €	122	5	2 704,92 €
cc060c5e3c17194338be3cd0c63b77ea	23/08/2021	3 B Les Peous 33430 Le Nizan	Une maison	220 000,00 €	90	5	2 444,44 €
60f78cf0a78bfd2a2af1d7581d5b7b3	12/08/2021	14 Laroc 33210 Roailan	Une maison	226 500,00 €	129	5	1 755,81 €
f3735f4c92d6ba879b5538840e56222	05/08/2021	Perinon 33210 Roailan	Une maison	390 000,00 €	131	4	2 977,10 €
f6bc963ef9b55a9edebc23bedd505efc	02/08/2021	Pelin 33210 Mazeres	Une maison	251 000,00 €	109	5	2 302,75 €
700931b4637c1bedeb05fa78445c46bf	22/07/2021	9 Rte De Leogeats 33210 Roailan	Une maison	313 800,00 €	137	5	2 290,51 €
d1a9b86e0155614909c95e876aa47ae1	21/07/2021	27 Rue Des Grisons 33210 Fargues	Une maison	382 100,00 €	136	5	2 809,56 €
1c7f288a03eed15249de1538fb6fba9	02/07/2021	Laroc 33210 Roailan	Une maison	206 500,00 €	101	5	2 044,55 €
6d3cec97ed97c4946f410c89dd4c745cc8	30/06/2021	2 Magne 33210 Sauternes	Une maison	221 600,00 €	120	6	1 846,67 €
73a5200b18faf7c28d53b854ee64113d	26/06/2021	Quartier 33430 Le Nizan	Une maison	212 000,00 €	90	4	2 355,56 €
4261e1c680ffdcce716435027f647ed8	21/06/2021	5213 Bardejatte 33430 Aubiac	Une maison	220 000,00 €	112	6	1 964,29 €
87eea8261df7a2d343a340d6b4ff5d8d4	18/06/2021	7 Rue Des Grisons 33210 Fargues	Une maison	200 000,00 €	103	3	1 941,75 €
5050b27d9acf9cce9b843a1227c57905	18/06/2021	Laouilley 33210 Roailan	Une maison	455 000,00 €	147	5	3 095,24 €
83e389b6dae88efd2b16a46bd12046c	15/06/2021	65 Fontaine 33210 Fargues	Une maison	175 000,00 €	120	3	1 458,33 €
03429923272b4b6d5a33202e91bef8833	08/06/2021	9 Pouyenne 33210 Roailan	Une maison	455 000,00 €	200	4	2 275,00 €
c97f57b2b7f70c7ea81a71ee1864496	07/06/2021	Bordeous 33430 Le Nizan	Une maison	35 000,00 €	63	2	555,56 €
229059203ea93791b6eb65966b1deb8b	07/06/2021	140 Le Bourg 33210 Roailan	Une maison	155 000,00 €	73	3	2 123,29 €
d4ecaf83c2278dcf8693a296504eaf2	01/06/2021	Le Grison 33210 Fargues	Une maison	403 800,00 €	150	3	2 692,00 €
bd71481e6aa7b2de197951ff79701bce	28/05/2021	2 Lot Parc De La Fontaine 33210 Roailan	Une maison	247 000,00 €	108	4	2 287,04 €
3ab067caf406b7661b4581fc94692b7e	25/05/2021	Boucaut Est 33210 Sauternes	Une maison	110 000,00 €	138	4	797,10 €
263d0f9bdc9e4571afc16a0da99ae08a	19/05/2021	12 Piece Carree 33210 Roailan	Une maison	221 000,00 €	100	4	2 210,00 €
ab21c7799632d873b561f537c420943b	19/05/2021	5000 Sarraute 33210 Mazeres	Une maison	70 000,00 €	100	5	700,00 €
b3863a778e0f70ae2ba79f6022fb5ad5	18/05/2021	124 Laubies 33210 Mazeres	Une maison	231 000,00 €	151	6	1 529,80 €
c5d146b5fac408ba9455226675466ddb	03/05/2021	9001 Sarraute 33210 Roailan	Une maison	230 000,00 €	155	6	1 483,87 €
d63b8f549e8187b50b87f3f659212847	29/04/2021	20 Che Des Clottes 33210 Roailan	Des maisons	215 000,00 €	186	8	1 155,91 €
3eb6a1c10509c905816105d1744a0be	29/04/2021	10 Lot Les Jardins De Micouet 33210 Roailan	Une maison	285 000,00 €	130	4	2 192,31 €
44b78c987cfba3e2e22e0eae9577b51	29/04/2021	Arnautille 33210 Roailan	Une maison	334 398,00 €	135	4	2 477,02 €
dd1886f28fd2d6ec3e3e76eb4356c70	16/04/2021	Lot Communal Sarraute 33210 Mazeres	Une maison	180 000,00 €	91	4	1 978,02 €
85ca58c5ba141b8663899148a24fdd6d	16/04/2021	106 Les Jardins De La Palmerai 33210 Langon	Une maison	156 500,00 €	86	4	1 819,77 €
512ff59ca2ee628097856f51c2b09c9e	09/04/2021	9001 Perinon 33210 Roailan	Une maison	374 965,00 €	188	6	1 994,49 €
341fca587cda1a1c409eba5762897b3c	07/04/2021	Bernat Crabes 33210 Roailan	Une maison	251 000,00 €	134	5	1 873,13 €
93a8167f2b381433d51d5eeef4de4c48	29/03/2021	Pantouquet 33210 Roailan	Une maison	90 000,00 €	115	4	782,61 €
dd552cbc75c5b0cb9123c21fd93a4a1f	26/03/2021	23 B Les Peous 33430 Le Nizan	Une maison	191 000,00 €	85	4	2 247,06 €
ea60dbba6bf42ed3dedf6df98157d2d3	08/03/2021	14 All Des Chenes 33210 Roailan	Une maison	251 000,00 €	101	4	2 485,15 €

Références maisons d'habitation

Référence DVF	Date de vente	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface Bâtie	Nombre de pièces	Prix / m² bâti
5e35c2622f410a50b8c41b0886efa647	03/03/2021	24 B Les Peous 33430 Le Nizan	Une maison	226 200,00 €	105	5	2 154,29 €
7826b42e0bd7655dbca4b5a84f6a1f9	24/02/2021	89 Fon De La Doue 33210 Leogeats	Une maison	150 000,00 €	71	4	2 112,68 €
d440cf501fece30b02e1e001d2ec1f5c	19/02/2021	15 Rte De Roailan 33210 Langon	Une maison	140 000,00 €	66	3	2 121,21 €
d00239f711a5af53938b3edc61729ac0	16/02/2021	5 A Rte Des Garres 33210 Fargues	Une maison	813 350,00 €	210	7	3 873,10 €
1b095c77f58d699c61c278036ad468	12/02/2021	13 Rte Du Stade 33210 Fargues	Une maison	161 500,00 €	114	4	1 416,67 €
1a4954ab68b8010bf6e2b727c90601	22/01/2021	56 Rte De La Merlaire 33210 Langon	Une maison	376 200,00 €	186	7	2 022,58 €
eb4d849641d0562709500be24e00206	13/01/2021	5 A Rte Des Garres 33210 Fargues	Une maison	321 775,00 €	127	6	2 533,66 €
a1d76487f7bd2e5b8d04c7f8e17714ca	07/01/2021	25 Rte De Langon 33210 Roailan	Des maisons	275 000,00 €	168	8	1 636,90 €
Moyenne							2 178,31 €
Médiane							2 138,79 €
16aaea09b5db5ccd907f1416a25c7475	31/12/2020	La Herrade 33210 Leogeats	Une maison	197 000,00 €	94	4	2 095,74 €
496931407a20e3b79757b1dbf1af131b	30/12/2020	106 Les Jardins De La Palmerai 33210 Langon	Une maison	150 000,00 €	86	4	1 744,19 €
09e3eec435ff73769a93642ac43fc0d2	30/12/2020	15 Rte De Roailan 33210 Langon	Une maison	152 175,00 €	80	4	1 902,19 €
3f07373cc41dc614874dd859f85c5488	23/12/2020	Labarthe 33210 Mazeres	Une maison	265 400,00 €	134	4	1 980,60 €
98f333a1d596d33b5c387efbffe6e8d	15/12/2020	9002 Moulin Du Batan 33210 Langon	Une maison	350 000,00 €	288	5	1 215,28 €
1b24257722fc4a17e71d3ea33c9b613c	09/12/2020	198 Mounic 33210 Roailan	Une maison	174 000,00 €	91	4	1 912,09 €
086418bc649091506029826a43507b6f	08/12/2020	4 A Croix De Charles 33210 Roailan	Une maison	180 000,00 €	113	4	1 592,93 €
d96f161bb7865eea16b85f7901a47ad1	04/12/2020	Farine 33430 Le Nizan	Une maison	220 000,00 €	88	4	2 500,00 €
aa04a6e7575cec05dc59cbfa673166c2	30/11/2020	Pierela 33430 Le Nizan	Une maison	171 000,00 €	104	3	1 644,23 €
8e5734a0a7e69e4336209b9f13745c845	27/11/2020	Petiteau-Est 33210 Langon	Une maison	240 000,00 €	125	5	1 920,00 €
71830315a7b9e76b71fe5788b90facbb	21/11/2020	2 Che Des Vignes 33210 Roailan	Une maison	217 000,00 €	96	4	2 260,42 €
dc0e60f8f8856eb330b9cf4d5c0882b	20/11/2020	La Merlaire 33210 Langon	Une maison	371 000,00 €	156	3	2 378,21 €
75df0098134090ed829d8d8395b1d706	20/11/2020	7 Rte Du Stade 33210 Fargues	Une maison	304 500,00 €	118	5	2 580,51 €
d32e5f11c61959c73f000a776f04d01c	13/11/2020	Le Rev 33210 Roailan	Une maison	268 100,00 €	109	4	2 459,63 €
2116659ba0c1c6e04586f6fcd46d9766	09/11/2020	Les Garres 33210 Fargues	Une maison	283 000,00 €	125	5	2 264,00 €
48cb5c10983e08c40745f35c2bb9fa04	06/11/2020	5 Les Peous 33430 Le Nizan	Une maison	194 400,00 €	83	4	2 342,17 €
598b71df3ea2b1e435f52e35493c831c	02/11/2020	10 Lot Le Village De Sauzet 33210 Langon	Une maison	226 000,00 €	89	4	2 539,33 €
b7085f88dab50395bad7825b1fbfb669	26/10/2020	Jeanne De Devant 33210 Langon	Une maison	212 000,00 €	80	4	2 650,00 €
3822757a62ed0436f0ff460f1a6ec5ec	23/10/2020	Au Ruisseau 33210 Roailan	Une maison	296 000,00 €	102	4	2 901,96 €
117af86cfec729f149401ee658bdfa86	23/10/2020	1 Dom Du Haras 33210 Coimeres	Une maison	381 500,00 €	182	6	2 096,15 €
6a7360cc6ab4ce5e4ca37dd015377232	16/10/2020	Fontaine Du Poteau 33210 Roailan	Une maison	199 000,00 €	85	4	2 341,18 €
001c155b5d45642db78fe2bdfa8cd57f	15/10/2020	Bidon 33210 Roailan	Une maison	240 000,00 €	115	3	2 086,96 €
b613506ae6cea066a0b730cc15009d6e	12/10/2020	Brouquet 33210 Leogeats	Une maison	216 500,00 €	100	4	2 165,00 €
af46129df1674bc940d38c1da350fae6	09/10/2020	9011 Jeanne De Devant 33210 Langon	Une maison	230 650,00 €	115	4	2 005,65 €
4803362c90c920e04cef1f0f48ba819f	07/10/2020	Jean Des Pins 33210 Leogeats	Une maison	223 000,00 €	111	2	2 009,01 €
961df0b83f0cf81d1612d9d3a8974ca5	05/10/2020	Les Peous 33430 Le Nizan	Une maison	185 500,00 €	86	4	2 156,98 €
b80412737efb165de7575a1c462aa0de	25/09/2020	58 Perron-Est 33430 Le Nizan	Une maison	155 970,00 €	96	3	1 624,69 €
004db075b73a326d1e94b331a93f2ea6	24/09/2020	126 A La Gare 33430 Le Nizan	Une maison	150 000,00 €	58	3	2 586,21 €
64586e7385c915d530b9fc7dac82393e	22/09/2020	29 Les Peous 33430 Le Nizan	Une maison	230 000,00 €	100	4	2 300,00 €
6e294e8a6c6db43aad4c78e4a51754a3	18/09/2020	A La Vignasse 33430 Aubiac	Une maison	241 300,00 €	107	3	2 255,14 €
278112bb0a20c803f3b903460ecf672c	12/09/2020	Fontaine Du Poteau 33210 Roailan	Une maison	221 050,00 €	114	4	1 939,04 €
af643cef21d222b8b006ca7e6017aa1	05/09/2020	Toumilot 33430 Aubiac	Une maison	148 000,00 €	58	2	2 551,72 €
f9a7eb91b7e3ca440dca2780e01e2cd	03/09/2020	30 Marengo-Nord 33210 Mazeres	Une maison	313 900,00 €	207	4	1 516,43 €
a2dd1d9724e49929cf48eb3bc1cfc342	24/08/2020	107 Les Jardins De La Palmerai 33210 Langon	Une maison	150 200,00 €	74	3	2 029,73 €
9aa4d167ef1e7134cf4a6e0dae29db5	05/08/2020	11 T Les Peous 33430 Le Nizan	Une maison	233 000,00 €	99	4	2 353,54 €
2cb5d261cab8fc6f86b282cffffa2af2	30/07/2020	Guillemetau 33430 Le Nizan	Une maison	291 700,00 €	140	6	2 083,57 €
4f2b1e0964931ab6b982e5531bfeb94c7	29/07/2020	5 Manine 33210 Coimeres	Une maison	265 000,00 €	90	4	2 944,44 €

Références bâtiments d'activité

Référence DVF	Date de vente	Code postal	Commune	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface bâtie	Prix / m² bâti
9c6bab66999aa8734253f16003acef5c	12/06/2023	33210	TOULENNE	Activite	8 500,00 €	300	28,33 €
ed5ddbbe46606d48d9aebb3e54a727e7	09/06/2023	33210	LANGON	Activite	560 000,00 €	5501	101,80 €
341bcc7cc4976d412c6b70c8e5e80ec8	29/06/2023	33210	TOULENNE	Activite	280 000,00 €	2500	112,00 €
200dd156d8599808b5a7d66c24bde47f	03/11/2022	33430	BAZAS	Activite	360 000,00 €	2080	173,08 €
dae037f482b2c28e6d4294f090e8edbe	14/10/2021	33210	LANGON	Activite	1 000 000,00 €	5720	174,83 €
94d5339c50a6a9277f47377754fbd5f	15/01/2021	33430	BAZAS	Activite	152 500,00 €	649	234,98 €
f0bfbf7a1298092c9d295c3dcc9f804f	18/08/2021	33430	BAZAS	Activite	220 000,00 €	844	260,66 €
b7b16addad0583f9cc7f7c2987d92efd	31/08/2021	33210	TOULENNE	Activite	600 000,00 €	2253	266,31 €
8a552c42a679d040bebc7742117003b2	14/10/2020	33210	TOULENNE	Activite	75 174,46 €	223	337,11 €
28dd8d2e2cec3ec5a33b804e0d52a2c5	03/09/2021	33210	ROAILLAN	Activite	220 000,00 €	634	347,00 €
4cbbbcc3812165d8c0e500442669bc27	12/05/2020	33210	TOULENNE	Activite	27 500,00 €	56	491,07 €
6ea172a77bc11f9e4454b5d2a44d929b	24/08/2021	33430	BAZAS	Activite	301 000,00 €	580	518,97 €
ca73d7fc52e9d7ca3e3449f769b8c5	09/12/2022	33210	LANGON	Activite	700 000,00 €	1111	630,06 €
1078a10f59fb24ad35461f6b2486631	15/06/2021	33430	BAZAS	Activite	2 400 000,00 €	3600	666,67 €
031cb86e27344c8eed1bda1f93d7a746	31/05/2023	33210	TOULENNE	Activite	145 190,00 €	185	784,81 €
f9062008b229dedf30575c94cbfa9cb	01/09/2021	33210	TOULENNE	Activite	450 000,00 €	544	827,21 €
0f936e169b4784c24469e4d48fc27f8	28/10/2022	33430	BAZAS	Activite	190 000,00 €	221	859,73 €
de344d6977d999251267c8dfcd038622	20/10/2022	33210	TOULENNE	Activite	300 000,00 €	300	1 000,00 €
8fb45364d089543dc3dabf0ab15243f0	10/05/2023	33430	BAZAS	Activite	500 000,00 €	469	1 066,10 €
5bc1d96d5fe096578abfd4cb74102014	30/03/2021	33210	TOULENNE	Activite	160 000,00 €	114	1 403,51 €
755718009c58c1498d3edd8b96f8f856	05/09/2023	33210	LANGON	Activite	345 000,00 €	125	2 760,00 €
a282d3b6c0c55aea354b790a39e0362a	31/08/2023	33210	LANGON	Activite	165 000,00 €	47	3 510,64 €
Moyenne							752,49 €
Médiane							505,02 €