



N°2019.15.CD

<i>Signée le</i>	<b>24/06/19</b>
<i>Date d'envoi en Préfecture</i>	<b>24/06/19</b>
<i>Identifiant Acte</i>	
033-223300013-20190624-248815-DE-1-1	
<i>Date de Publication au RAAD</i>	<b>25/06/19</b>

## CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 24 juin 2019

Sous la Présidence de

**Monsieur Jean-Luc GLEYZE**

**Présents :** Mme Marie-Claude AGULLANA, Mme Emmanuelle AJON, Mme Géraldine AMOUROUX, M. Arnaud ARFEUILLE, Mme Clara AZEVEDO, Mme Christine BOST, M. Jacques BREILLAT, M. Bernard CASTAGNET, M. Alain CHARRIER, M. Jacques CHAUVET, Mme Sonia COLEMYN, Mme Laure CURVALE, M. Jean-Marie DARMIAN, M. Jean-Louis DAVID, M. Grégoire DE FOURNAS, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, Mme Isabelle DEXPERT, Mme Valérie DROUHAUT, Mme Valérie DUCOUT, Mme Fabienne DUMAS, M. Jean-Jacques EROLES, Mme Anne-Laure FABRE-NADLER, Mme Marie-Jeanne FARCY, M. Bernard FATH, M. Dominique FEDIEU, M. Jean GALAND, Monsieur Bernard GARRIGOU, M. Hervé GILLE, M. Jean-Luc GLEYZE, Mme Pascale GOT, Mme Denise GRESLARD NEDELEC, Mme Carole GUERE, Mme Christelle GUIONIE, Mme Isabelle HARDY, Mme Martine JARDINE, Mme Michelle LACOSTE, Mme Nathalie LACUEY, M. Hubert LAPORTE, Mme Marie LARRUE, M. Xavier LORIAUD, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jacques MANGON, M. Alain MAROIS, Mme Corinne MARTINEZ, Mme Yvette MAUPILE, Mme Edith MONCOUCUT, Mme Célia MONSEIGNE, M. Guy MORENO, M. Jean-Guy PERRIERE, Mme Sophie PIQUEMAL, Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Jacques RAYNAUD, M. Alain RENARD, M. Jacques RESPAUD, M. Matthieu ROUVEYRE, Mme Cécile SAINT-MARC, M. Stéphane SAUBUSSE, M. Jean TOUZEAU, Mme Carole VEILLARD, Mme Agnès VERSEPUY, M. Dominique VINCENT

**Excusés :** M. Philippe DORTHE, Mme Corinne GUILLEMOT

**Affaire délibérée :** Projet de création du domaine départemental de Nodris, commune de Vertheuil : acquisition du site.

CDR : DP - SPI  
Vice-présidence : Synergies, Stratégie et Développement des Territoires  
: N°01 - Interscot et Politique Foncière  
: 2

## **DEPARTEMENT DE LA GIRONDE CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

**Réunion du 24 juin 2019**

=====

### **Projet de création du domaine départemental de Nodris, commune de Vertheuil : acquisition du site.**

=====

Mesdames, Messieurs,

#### **I. Constat : le Médoc est un territoire singulier à bien des égards.**

Le Médoc est une « péninsule » avec une forte identité et des contrastes sociaux et économiques multiples. Il s'agit d'un espace pluriel géographiquement principalement organisé autour du littoral forestier et de l'estuaire viticole avec un poids croissant de la métropole bordelaise sur la partie Sud. Il présente la particularité d'être un territoire vaste à faible densité maillé par plusieurs bassins de vie éloignés des uns des autres, posant la question centrale de l'accessibilité aux services et aux équipements, notamment pour les plus jeunes.

Le Médoc bénéficie d'un riche tissu associatif qu'il soit culturel ou sportif. L'objectif est de promouvoir les actions portées par ses acteurs, de les mettre en réseau et de fédérer les initiatives locales pour leur donner plus d'ampleur, de reconnaissance et de lisibilité. La valorisation de ces dynamiques doit permettre de modifier l'image que les habitants ont de leur territoire et de créer du lien social propice aux échanges et aux solidarités entre tous. Le Département s'appuie sur les compétences, les ressources des forces vives du Médoc pour créer des réseaux d'actions et promouvoir une politique de développement et d'inclusion au sens large. En ce sens, porter un projet territorial s'inscrit dans le cadre du partenariat entre le Département, le Parc Naturel Régional du Médoc, le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine les communautés de communes, dans le cadre de leurs compétences spécifiques. Le patrimoine, la culture, le tourisme, les paysages, sans compter l'émergence d'une économie locale plus circulaire, sociale et solidaire et les autres atouts du Médoc, sont à travailler ensemble afin de mutualiser les interventions.

Pour autant, le Médoc souffre d'un déficit en matière d'équipements culturels. Seules quelques salles de capacité moyenne, inégalement réparties, peuvent accueillir des spectacles. L'étude diligentée par l'IDDAC (Institut Départemental Développement Artistique Culturel) sur l'offre en matière de spectacle vivant en Gironde, achevée en mars 2019, en atteste. Les acteurs culturels et artistiques, fortement présents et actifs sur le territoire, ne bénéficient pas ou peu de locaux dédiés à la pratique de leur art.

Le territoire du Médoc ne compte pas encore de coopérative d'activités et d'emplois, ni d'incubateur ou encore de maison des associations structurante... alors que le besoin de ces formes de regroupement économiques, solidaires, de lieu ressource pour les associations, les employeurs, les porteurs de projet est fortement exprimé. Il a ainsi été inscrit comme un objectif du Parc Naturel Régional et du Pacte Médoc.

Fort de ce constat, l'objectif du projet Nodris initié par les élus locaux et les acteurs associatifs, est de doter le territoire du Médoc d'un équipement majeur qui contribuerait à son attractivité et à son rayonnement tant sur le plan culturel, qu'économique, touristique et social. Par son chef de filât des solidarités humaines et territoriales, le Département doit accompagner ce territoire fragile aux atouts incontestés.

## **II. L'association des acteurs politiques, institutionnels et associatifs autour d'un nouveau projet de développement**

- A) Lauréat de l'appel à initiatives ESS lancé en 2016 par le Département, l'association Reggae Sun Ska, par sa structure Music'action, a mené une concertation sur le thème « quel(s) lieu(x) pour la culture en Médoc » mobilisant près de 80 acteurs culturels, artistiques et de l'économie sociale et solidaire. Cette concertation s'est intégrée dans le cadre des ateliers des conseils de territoire du Pacte Médoc. Sept structures culturelles et d'animation sociale ont affirmé leur volonté de participer à toutes les phases d'un processus de réflexion. Le Département a ainsi soutenu en novembre 2017 la constitution du réseau des acteurs culturel et artistique en Médoc, le RACAM, et financé, à titre expérimental, cette dynamique de coopération entre acteurs, par le biais d'une convention signée pour une durée de 18 mois, qui a pris fin en mai 2019.

Cette démarche a permis de définir un écosystème culturel et économique articulé autour de trois outils :

- Une plateforme dédiée à la communication entre acteurs culturels et artistiques : l'agenda territorial partagé et services dédiés à la mobilité.
  - Un parc mutualisé de matériel et de compétences techniques dédié à la logistique de l'activité culturelle et artistique situé en un point géographique central du Médoc, accessible à tous les acteurs de l'activité culturelle, artistique et évènementielle.
  - Un lieu ressource partagé des acteurs culturels et artistiques : le tiers-lieu des activités culturelles et des arts, équipé et accessible par tous. Soit un écosystème accueillant les activités permanentes, régulières et évènementielles des acteurs culturels et artistiques dans des locaux dédiés et équipés, un espace de conseils, de formation, d'hébergement, de résidence.
- B) Le projet d'acquisition d'un domaine situé au lieu-dit Nodris s'inscrit dans la poursuite de la dynamique collective engagée dans le cadre du Pacte territorial du Médoc.

Ce projet représente un enjeu déterminant et symbolique pour le Médoc, il répond à deux des quatre enjeux posés collectivement de « Faire du Médoc un territoire de vie et de citoyenneté, ouvert à tous. Mettre en réseau les acteurs », ainsi que « Promouvoir le Médoc comme territoire d'initiatives, d'économie et d'innovation ». Le Département a souhaité l'inscrire en octobre 2018 dans le cadre du Contrat Ville d'Equilibre signé entre le Département, la ville de Lesparre-Médoc et la CDC Médoc Coeur de Presqu'île, en cohérence avec le contrat de ruralité signé avec l'Etat en juin 2017, qui engageait les signataires dans la réalisation de ce projet.

Le projet a été présenté lors de la commission d'audition des projets LEADER du 25 juin 2018 et a reçu un accord de principe favorable, pour un montant d'aide de 200 000€.

La Région Nouvelle Aquitaine a reconnu ce projet comme structurant, en attribuant lors de la CP du 23 novembre 2018, une aide financière de 780 000€ pour la réalisation de ce pôle et la pérennisation du Reggae Sun Ska Festival sur les terres médocaines.

Ce projet est donc une véritable opportunité locale et départementale pour doter le Médoc d'un équipement ressource susceptible de faire liens sur tout le territoire. Il est porté par un collectif d'associations dont la majeure partie œuvre sur l'ensemble du Médoc. Elles font un travail de proximité, d'animation et d'éducation citoyenne, dans un contexte géographique, social et démographique délicat.

## **III. Un nouveau domaine départemental favorisant l'innovation et l'expérimentation**

Pour permettre sa mise en œuvre et conforter le Département comme chef de file des solidarités humaines et territoriales, il vous est proposé l'acquisition de ce site, d'en assurer la maîtrise d'ouvrage du projet immobilier et imaginer ainsi un domaine départemental propice à l'innovation et l'expérimentation.

La mise en œuvre par le Département du projet Nodris permettra de consolider le tissu d'acteurs locaux. Nodris peut devenir un lieu ressource pour soutenir les acteurs associatifs et économiques, un espace de réflexion et d'action, une fabrique d'idées concrètes. Ce domaine permettrait d'offrir une zone d'expérimentation locale, espace de travail partagé, lieu de résidence, d'hébergement, lieu de productions avec une cohabitation d'activités culturelles, entrepreneuriales, agricoles., mais aussi une dimension solidarité avec les associations à vocation sociale et les services départementaux.

Nodris, devra représenter l'emblème d'une dynamique émergente active au sein du Médoc, répondant aux enjeux posés par la charte du Parc Naturel Régional, avec la mise en place d'un nouveau projet ressource. Ce lieu permettrait de trouver des outils :

- Un parc communautaire de ressources techniques et de matériel- IDDAC,
- Un relais pour les bibliothèques locales – Biblio.Gironde,
- Des espaces pour travailler (bureaux communs ou spécifiques),
- Salles d'activités spécifiques,
- Espaces intérieurs équipés et professionnels de production (art contemporain, musiques actuelles, cirque, danse...),
- Un espace dédié à la médiation numérique,
- Des ateliers de réparation, de maintenance et de fabrication,
- Une plaine de grand rassemblement extérieur.

Nodris, à terme pourra être propice pour développer son projet :

- Mobilisation par le Département des acteurs de l'accompagnement sur le Médoc (la CRESS Nouvelle Aquitaine, Atis, France Active Aquitaine, Dispositif local d'accompagnement...),
- Expérimentation - Labo'Mobiles,
- Une ingénierie associative et départementale,
- Accompagnement par l' IDDAC des acteurs culturels,
- Déploiement d'une offre de formation (bénévoles, créativité, conduite de projet...),
- Résidence d'artistes avec possibilité d'hébergement,
- Expérimentations agricoles

Nodris, accueillera des évènements : lieu ouvert pour des projections-débat, des expositions, des ateliers, des concerts et des festivals (dont le Reggae Sun Ska Festival).

Cet espace est aussi entouré de terres agricoles.

Dans le cadre de la stratégie de coresponsabilité alimentaire portée par le Département, le domaine de Nodris est identifié comme site expérimental. Le Département pourra ancrer sa stratégie pour fédérer et animer un réseau départemental des Projets Alimentaires de Territoire afin d'aboutir, à terme, à un PAT départemental.

Le Département pourrait envisager sur ce site l'accueil d'une expérimentation type micro-ferme, préfiguration d'un essaimage sur l'ensemble du territoire girondin ou une préfiguration de régie départementale de maraîchage multi sites capable d'alimenter à terme les collèges du Médoc.

En complémentarité avec les actions prévues par la charte du PNR du Médoc et dans le cadre du développement de sa politique en faveur des circuits courts, le Département souhaite s'appuyer sur ce domaine départemental pour diffuser plus largement tous les outils permettant de renforcer la part des produits issus des circuits courts et/ou bio dans la restauration des collèges du Médoc. Dans cette optique, un travail

partenarial avec l'ensemble des acteurs (Chambre d'agriculture, Un plus Bio, Agro bio, Interbio, PNR Médoc etc.) sera à conduire pour développer le maraîchage en Médoc et plus largement sur l'ensemble de la Gironde.

Compte tenu de ses qualités paysagères, l'aménagement de ce site doit s'inscrire dans une démarche appropriée permettant d'articuler ses différentes fonctionnalités dans le respect de son environnement patrimonial et naturel.

Ce lieu doit d'abord être un lieu ressource pour l'ensemble du territoire. Il importe, dès lors, de dépasser la dynamique déjà très positive des structures porteuses RACAM afin que ce lieu, cet espace, devienne un véritable outil d'intérêt général, bénéficiant à l'ensemble des acteurs de la vie locale du Médoc.

Parce qu'il croise des objectifs d'intérêt général et d'aménagement du territoire, le site de Nodris a vocation à s'affirmer comme un pôle culturel, d'apprentissage, de découverte et de citoyenneté. Il n'existe pas de projet de ce type en Gironde. En sorte que Nodris représente potentiellement un projet innovant. Mais c'est surtout un projet solidaire qui devra être identifié comme un lieu pour explorer des initiatives et trouver des partenaires ; un lieu qui fait réseau autour des acteurs locaux pour permettre un rayonnement des actions à l'échelle du Médoc, un lieu d'échange et de pratiques culturelles et artistiques, véritables vecteurs d'ouverture aux autres, de lien social, de cohésion et d'attractivité.

Au-delà de son portage en maîtrise d'ouvrage, le Département sera garant de la faisabilité du projet dans le prolongement de la mission qu'il a confiée à l'IDDAC. Mieux, il pourra comme évoqué conforter sa présence territoriale en favorisant le déploiement de nouveaux services sur le territoire :

- Mutualisation des moyens et création d'un soutien logistique, matériel et humain avec la création d'une antenne de l'IDDAC
- Installation du relais Médoc de Biblio.gironde qui occupe actuellement des locaux non adaptés à son activité.
- Médiation et développement culturel par la création au sein du Pôle Jeunesse Territorial du Médoc d'un poste de conseiller en développement culturel – prévu au 2<sup>nd</sup> semestre 2019

Pour la réalisation et la mise en œuvre de ce projet structurant, le Département sollicitera des co-financements (Leader, Région nouvelle-Aquitaine, ...).

#### **IV. La procédure d'acquisition du site**

Le domaine de Nodris est situé dans la couverte verte le long de la RD 1215 prévue dans le SCOT en cours d'élaboration. Les abords de cet axe routier départemental devront permettre des usages alternatifs au tout automobile. Le domaine est classé au PLU de Vertheuil en zone agricole et une partie des bois en espace boisé à conserver. Les bâtiments construits sur la parcelle C 2800 décrits ci-après, peuvent changer de destination sans extension possible, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole. Le site est longé par la RD 1215 qui permet un accès automobile et qui est parcouru par la ligne de car n°703 qui offre plus d'une dizaine de services par jour.

Le domaine de Nodris se situe à une distance quasi égale des 4 points cardinaux du Médoc. Il est composé de deux entités foncières appartenant à 2 propriétaires privés, d'une surface globale de 43,7 ha. Un pôle bâti composé de 5 bâtiments, une maison de maître d'environ 580 m<sup>2</sup>, un bâtiment de réception restauration de 480 m<sup>2</sup>, un autre bâti de 156 m<sup>2</sup>, deux hangars, l'un de 196 m<sup>2</sup>, l'autre en très mauvais état de 364 m<sup>2</sup>.

Le domaine non bâti représente une superficie de 25 hectares. Un espace agricole, appartenant à un agriculteur, participe de la logique d'acquisition (ajout de 18,5 ha supplémentaires), en sorte que cet ensemble est pertinent pour accueillir un projet d'envergure et imaginer des manifestations.

Le projet respectera la vocation agricole et naturelle du site à travers un plan de gestion et de nouvelles pratiques agricoles assurant la réhabilitation et le développement de la biodiversité. En collaboration avec la Région Nouvelle-Aquitaine et la communauté de communes, des mesures devront permettre une desserte du site par des moyens autres que la voiture individuelle, y compris lors des manifestations exceptionnelles. Ainsi l'artificialisation des sols pour le stationnement et la circulation des véhicules sur le site sera limitée au strict nécessaire avec des aménagements réversibles.

Description des deux propriétés constituant l'ensemble immobilier :

Article 1 Propriété de la SCI foncière de Vertheuil :

Commune de Vertheuil

section	N°	Adresse	Nature	Superficie
C	1450	NODRIS	Terre	1ha 33a 32ca
C	1462	NODRIS	Terre	4ha 33a 59ca
C	2489	NODRIS	Taillis de chêne	1ha 15a 43ca
C	2491	NODRIS	Taillis de chêne	2ha 15a 52ca
C	2789	NODRIS	Terre	46a 87ca
C	2791	NODRIS	Taillis de chêne	65a 35ca
C	2793	NODRIS	Terre	1ha 18a 50ca
C	2795	NODRIS	Terre et lande	9ha 48a 16ca
C	2797	NODRIS	Terre	65a 50ca
C	2798	NODRIS	Terre	26a 43ca
C	2800	NODRIS	Sols et parc d'agrément	3ha 47a 78ca
			TOTAL	25ha 16a 45ca

Sur la parcelle C 2800 sont bâtis 5 bâtiments, une maison de maître d'environ 580 m<sup>2</sup>, un bâtiment de réception restauration de 480 m<sup>2</sup>, un autre bâti de 156 m<sup>2</sup>, deux hangars, l'un de 196 m<sup>2</sup>, l'autre en très mauvais état de 364 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'article L1311-9 du code général des collectivités territoriales, le pôle évaluation domaniale a rendu un avis sur la valeur vénale des biens immobiliers, n° 2019-33545v1107 en date du 4 juin 2019, à 1.160.000€ avec une marge de 10%.

La SCI foncière de Vertheuil a présenté une offre de vente à 1.150.000€. Il est proposé d'acquérir l'ensemble sus décrit libre de tout occupant à ce prix de 1.150.000€. Les frais notariés d'un montant d'environ 12 500 € sont à la charge du Département.

Article 2 Propriété de la SCI Feyrere :

Commune de Vertheuil

section	N°	Adresse	Nature	Superficie
C	1437	NODRIS	Sols	07a 53ca
C	1438	NODRIS	Jardins	11a 48ca
C	1459	NODRIS	Terres	1ha 75a 24ca
C	1460	NODRIS	Taillis de chêne	1ha 50a 25ca
C	2616	NODRIS	Terre et sols	8ha 60a 28ca
C	2788	NODRIS	Terres	25a 80ca
C	2790	NODRIS	Taillis de chêne	04a 96ca
C	2792	NODRIS	Terres	42a 62ca
C	2794	NODRIS	Terres	1ha 21a 24ca
C	2796	NODRIS	Terres	4ha 40a 41ca
C	2799	NODRIS	Parc d'agrément	11a 62ca
			TOTAL	18ha 51a 43ca

Sur les parcelles C1437 et 2616 est bâti un hangar agricole d'environ 560 m<sup>2</sup> avec 400 m<sup>2</sup> d'auvent.

Il est précisé que cette propriété a été donnée à bail rural pour 18 ans à Domaine de Feyrere, à effet du 01 juillet 2012.

La négociation de l'acquisition de l'ensemble sus décrits et l'indemnisation de la résiliation du bail rural ont été entreprises mais ne sont pas encore à leur terme. Il est proposé de présenter à l'approbation d'une prochaine commission permanente l'accord qui aura été convenu.

Les crédits nécessaires seront imputés sur les lignes suivantes :

<b>Politique sectorielle</b>	<b>Secteur</b>	<b>Programme</b>	<b>Opération / Tranche</b>	<b>Imputation</b>	<b>Montant en €</b>
6 : Performance de Collectivité	64 : Patrimoine et Logistique	P038 : Bâtiments Culturels Travaux	Opération 003 : Pôle Ressources Médoc Tranche 01 : Acquisition Domaine Dple NODRIS	21/21314/313 Acquisition de bâtiments culturels et sportifs	1 162 500,00

En conséquence la présente délibération consiste à :

- engager le Département dans la création d'un domaine départemental sur le Médoc
- approuver l'acquisition des biens décrits à l'article 1 auprès de la SCI foncière de Vertheuil au prix de 1.150.000 €, plus les frais notariés estimés à 12 500 €.
- m'autoriser à signer les avant contrats, l'acte de transfert de propriété et tout document nécessaire à la mise en œuvre du projet de domaine départemental.

Je vous saurais gré de bien vouloir en délibérer.

**DECISION**

Les propositions de Monsieur le Président du Conseil départemental sont adoptées.

Fait et délibéré en l'Hôtel du Département à Bordeaux, le 24 juin 2019.

Le Président du Conseil départemental,

Jean-Luc GLEYZE  
Conseiller départemental du  
canton Sud-Gironde