



# **Mise en location des terrains communaux agricoles du site de Bon Repos à Jarrie**

Appel à candidatures

DOSSIER DE CONSULTATION

septembre 2025

## I -Éléments de contexte : le site de Bon Repos

---

### Situation géographique

Le site de Bon Repos est situé au cœur de la commune de Jarrie en bordure du Plateau de Champagnier, en belvédère sur la vallée de la Romanche.

C'est un lieu phare pour les habitants de la commune et des environs.



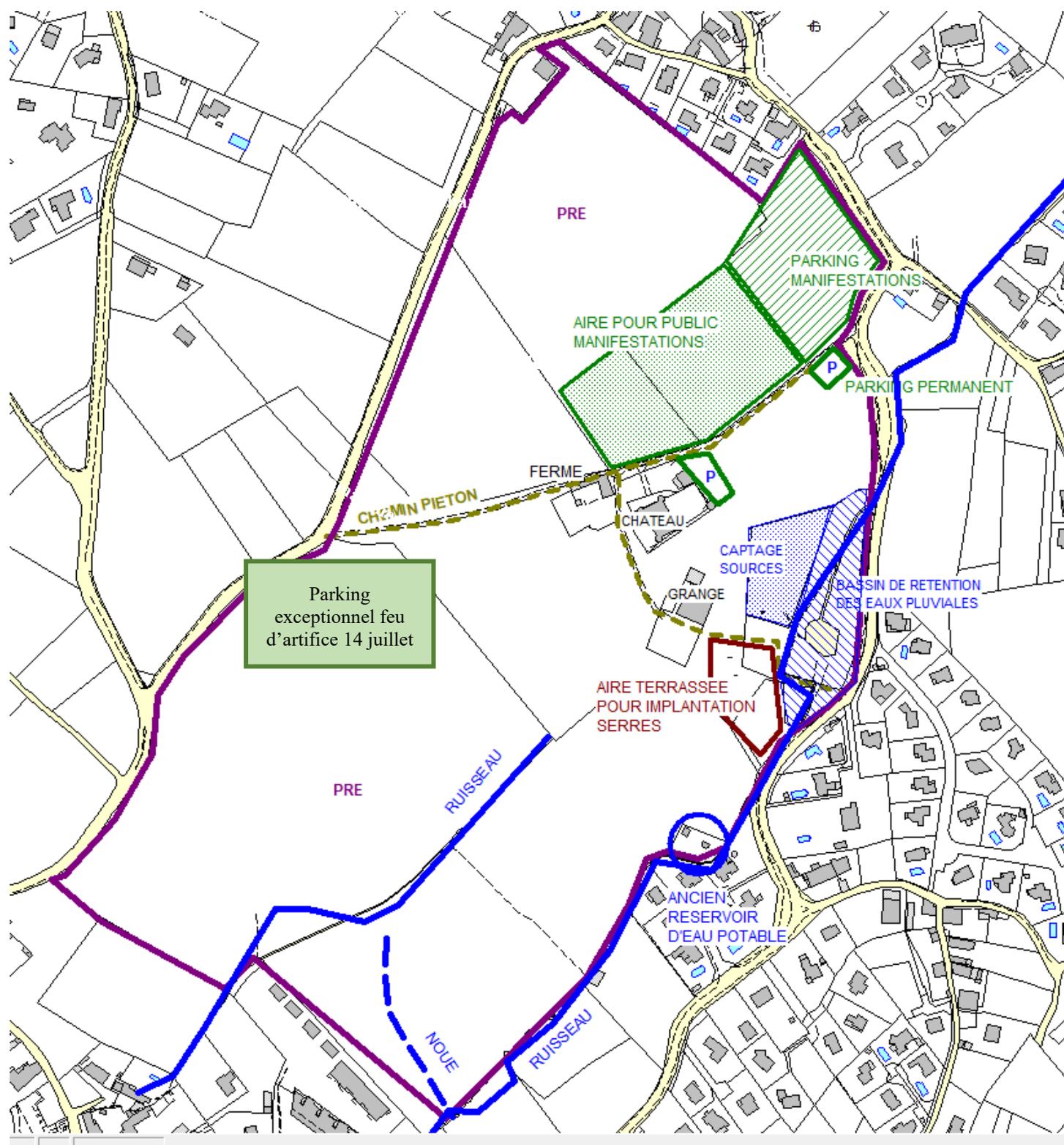
### Un patrimoine communal

La commune de Jarrie est propriétaire du château de Bon Repos et des terrains s'étalant autour du château sur une superficie de 25 Ha environ.

Le château et ses abords sont réservés aux manifestations et accueil du public.



## Le site de Bon Repos

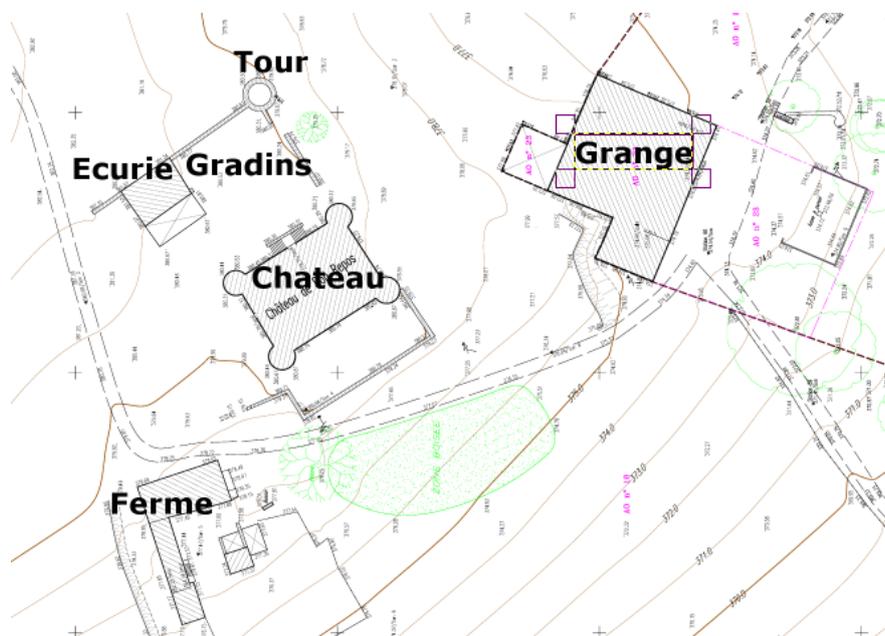


## Le projet municipal :

Les dimensions du projet municipal sont multiples :

- Sauvegarder un patrimoine bâti remarquable et un site de grande qualité paysagère. Un projet de toit pour le château est en cours de réalisation. Il permettra de préserver le bâtiment. Les usages ne sont pas appelés à être modifiés à ce jour (musée, spectacles, animations)
- Protéger l'environnement et favoriser la biodiversité
- Maintenir la vocation agricole du site, avec un mode d'exploitation respectueux de l'environnement
- Accueillir le public dans ce site, en toute sécurité, ponctuellement lors des manifestations et spectacles organisés par la commune et par l'association de sauvegarde du château de Bon repos, ou, tout au long de la journée sur les parcours de promenade
- Valoriser et poursuivre les actions patrimoniales et culturelles déjà initiées
- Créer des emplois durables en synergie avec l'agriculture en place.

## Les bâtiments existants :



Outre le château, daté du XV<sup>ème</sup> siècle, une écurie adossée au reste du mur d'enceinte, une vaste grange en très mauvais état et des bâtiments de ferme composent le patrimoine bâti de cet ensemble.

Ils ne sont pas intégrés au projet agricole.

La grange doit être préservée car il s'agit de l'un des rares exemples de grange à trois nefs du secteur.



L'ancienne ferme accueillait initialement le logement du fermier à l'étage, et des annexes en rez de chaussée.

Un ancien four, dans la cour, est en ruines.

### **Les usages actuels du site**

Le château, ouvert au public, est géré par la commune en collaboration avec une association culturelle locale, *l'Association pour la Sauvegarde du Château de Bon Repos*, qui organise régulièrement et depuis 1978 des spectacles et animations, avec l'objectif de participer à la rénovation du château.

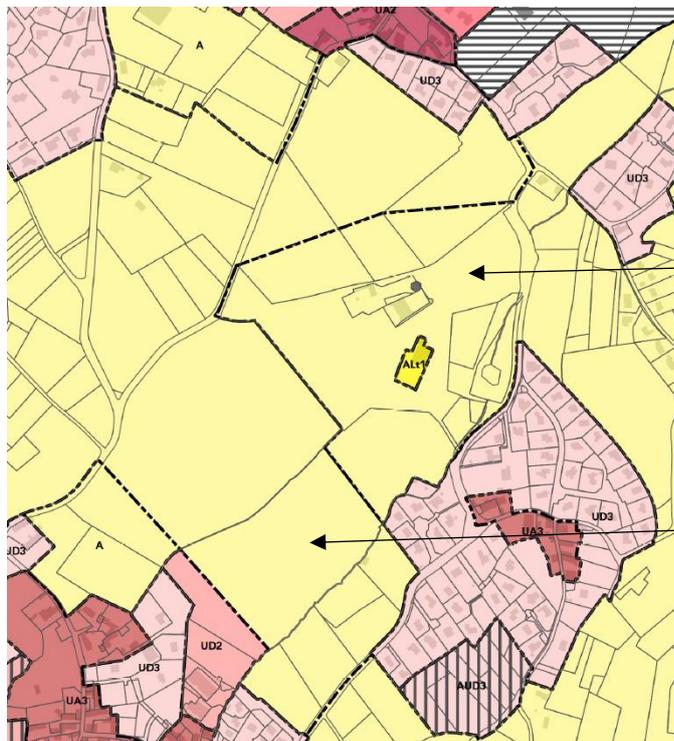
Le site de Bon Repos accueille les grandes manifestations de la commune : on peut notamment citer la fête du 14 juillet et les différentes représentations théâtrales au fil de l'année. Ces manifestations rassemblent pour certaines plus d'un millier de personnes. Une partie des terrains est utilisée à ces occasions comme parking.

La commune réserve pour les besoins publics (manifestations locales, gestion eaux pluviales...) un terrain d'environ 6,6 Ha centré sur le château de Bon Repos, dont elle assure la gestion.

### **Les contraintes d'urbanisme :**

Le château de Bon Repos est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral du 08/10/1986. De ce fait, un périmètre de protection est établi dans un rayon de 500m autour du château, dans lequel l'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté pour tout projet de construction ou d'aménagement.

Au PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal), tous les terrains du site sont classés en zone agricole :



Zone agricole constructible

Zone agricole non constructible  
(Même une serre ne peut être installée)

Vous trouverez toutes les contraintes réglementaires sur le site de la Métropole : <https://pluicarte.lametro.fr/>

## Hydrographie et zone humide

De nombreuses sources sont présentes sur le site, des mares, un ruisseau longe la parcelle et une zone humide localisée au sud du site.

Une noue a été réalisée pour canaliser les eaux pluviales au Sud-Est des terrains. Elle doit être entretenue et préservée.

Les résurgences sont issues de la nappe phréatique présente sur le site. Dans cette zone un ancien captage de source alimente le réservoir des Chaberts. Ces milieux riches en biodiversité doivent être préservés.

Dense et mono spécifique, une roselière est située tout au sud du site. Elle n'a pas de qualité floristique particulière mais elle joue un rôle d'accueil pour la faune et sert de refuge et de halte pour la faune.

## Biodiversité

La commune a une volonté forte de protéger et valoriser la biodiversité sur ce site, notamment en préservant les haies et bosquets présents sur le site.

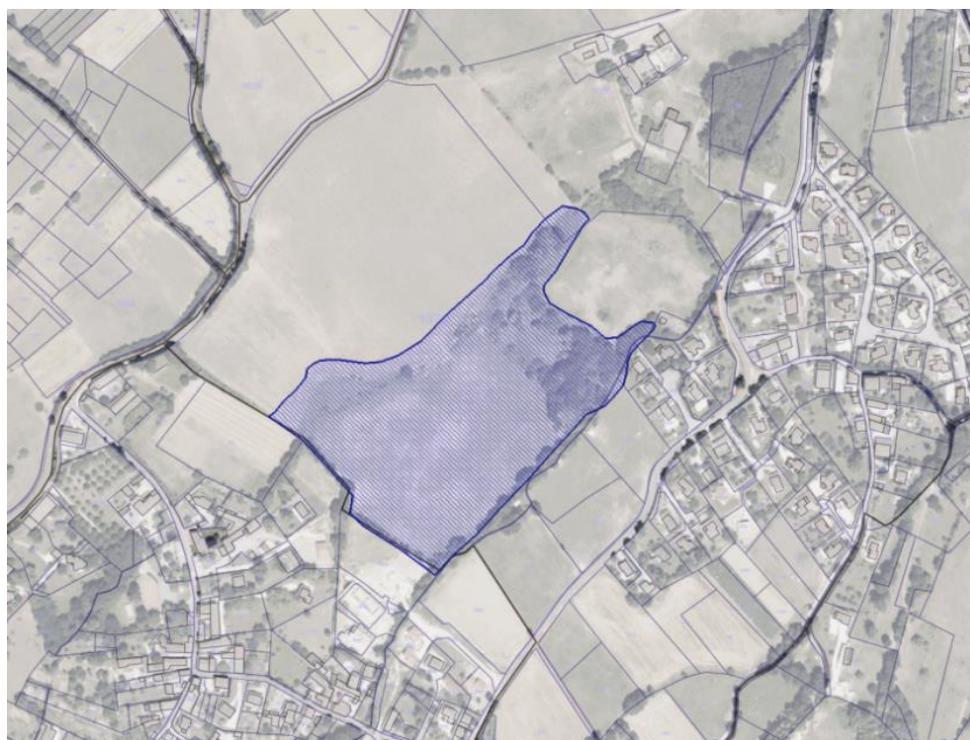
Une colonie de choucas, espèce protégée est installée dans le château et impacte fortement le bâti. Aussi la commune s'est inscrite dans une démarche de contractualisation avec la LPO afin que le site soit labellisé Refuge LPO.

Un rucher familial est présent sur le site.

Une noue aménagée au sud est :



Une vaste zone humide identifiée au PLUI :



## Le volet agricole

D'après analyse des photos anciennes, le site est voué à l'exploitation agricole dans son ensemble depuis longue date.

Plus récemment, un éleveur équin s'est installé pendant une dizaine d'années sur les prés au sud du château, et une exploitation de maraichage sur les terrains situés à l'ouest avec 2 serres sur la zone réservée à celles-ci avec mise en place d'un système d'irrigation alimenté depuis les anciens réservoirs d'eau potable. Les serres ont été enlevées depuis.

Ces exploitations ont pris fin en 2016, la commune a alors lancé un appel à candidatures orienté maraichage, qui s'est révélé infructueux. Depuis, ces espaces sont gérés directement par la commune qui en confie l'entretien des terrains à des prestataires extérieurs. Il n'y a pas d'exploitant sur le site.

L'ensemble des terrains sont actuellement en prairies.

## Les pollutions des sols

### - Une étude de zone

Une étude de zone a été lancée en 2012 sous l'égide du SPPPY (Secrétariat permanent pour la prévention des pollutions et des risques dans la région grenobloise) pour répondre aux objectifs du deuxième Plan National Santé Environnement et avoir une description de l'état des milieux sur le territoire du sud grenoblois (18 communes) et de leur compatibilité avec les usages qui en sont faits.

Cette étude lourde et complexe a couvert plusieurs milieux (air, gaz des sols, sols, végétaux)

et de nombreux polluants. Elle permet au final de conclure à une compatibilité des usages avec les milieux sauf pour le milieu sol sur certaines parcelles privées résidentielles à proximité des plateformes de Le Pont de Claix et Jarrie pour les dioxines-furanes, les PCB et dans une moindre mesure le plomb et le mercure (pollution historique). Un secteur résidentiel situé à Basse Jarrie est inclus dans cette zone 1 :



Le reste du territoire communal de Jarrie, Pont de Claix et Champ sur Drac a été classé en zone 2, et l'ensemble des 15 autres communes sur lesquelles a été réalisée l'étude a été classé en zone 3.

Ainsi le site de Bon Repos est classé en zone 2, pour laquelle les recommandations suivantes ont été émises, dont notamment :

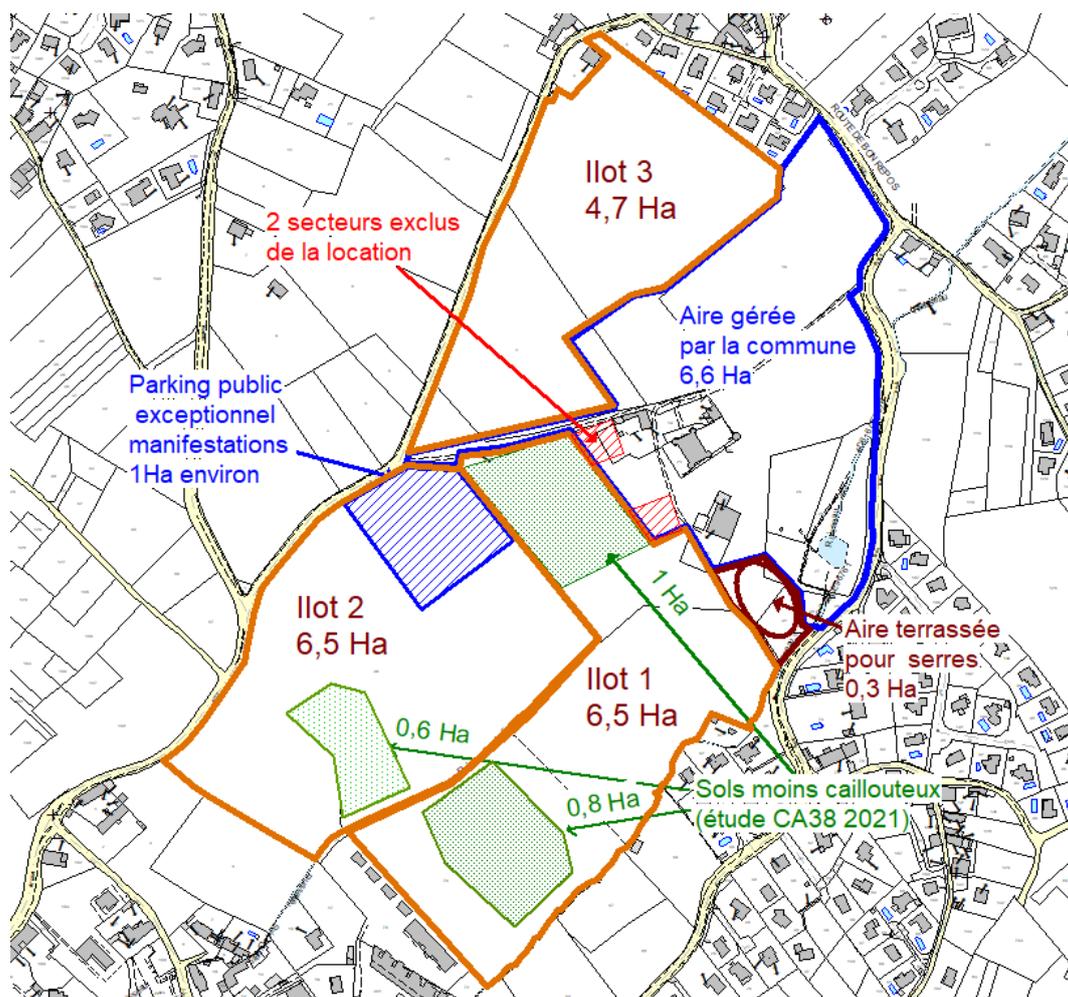
- Veiller à une bonne hygiène individuelle par des gestes simples (lavage des mains après activités de jardinage...)
- Ne pas consommer les produits animaux élevés sur ces terrains : oeufs, lait, viande
- Eplucher les légumes et les laver soigneusement
- Ne pas utiliser de cendres comme amendement des sols
- Ne pas brûler de déchets y compris des végétaux

## II- Les terrains proposés en location

Les terrains proposés présentent une surface totale de 17,7 Ha environ, répartis comme indiqué ci-dessous. Une aire d'environ 0,3Ha, est prévue pour accueillir l'implantation des éventuelles serres (possibilité d'installer 5 serres d'environ 5m x 30m).

Une surface d'environ 1 Ha sur l'ilot 2 doit être réservée pour accueillir le stationnement public à l'occasion des grandes manifestations organisées par la commune dont les dates, à ce jour sont les suivantes : feu d'artifice le 13 juillet et course pédestre et braderie les premiers samedis de septembre et octobre. Cette surface doit donc demeurer en pré et être fauchée pour les manifestations.

	Surface totale	Contraintes	Points forts
ILOT 1	6,5 Ha	2 secteurs de 1000m <sup>2</sup> chacun exclus de la location (pollution)	2 secteurs présentant de meilleures qualités agro-pédologiques
ILOT 2	6,5 Ha	Parking public exceptionnel au moins 3 fois par an (juillet sept et oct) sur 1 Ha	1 secteur présentant de meilleures qualités agro-pédologiques
ILOT 3	4,7 Ha		Réseau irrigation installé pour partie
AIRE SERRES	0,3 Ha	Terrain à diviser selon le nombre d'exploitation ayant besoin de serres	Réseau irrigation installé pour partie. Terrassement effectué.



**Une étude des sols agro-pédologiques** a été réalisée par la chambre d'agriculture de l'Isère en 2021 (voir étude complète en annexe 1). Elle permet d'identifier des sols différents selon leurs caractéristiques pédologiques et leurs aptitudes agronomiques (voir plan ci-dessous) et sur lesquels des cultures seraient plus propices.

La commune a réalisé une analyse chimique du sol en plusieurs points afin de déterminer plus précisément la concentration des éléments nutritifs essentiels (l'azote, le phosphore, le potassium, le calcium, le magnésium et les oligo-éléments). Les résultats sont à disposition sur demande.

#### Zonage des aptitudes culturales du parcellaire du château de Bon repos



Légende de la carte :

n° de sondage 0

#### Localisations à privilégier selon les choix de production

Maraîchage/petits fruits

Céréales / vergers

Prairie

Légende	D et F	C	A, B, E et G
---------	--------	---	--------------

#### Le réseau d'irrigation

Un réseau d'irrigation a été mis en place à partir d'un ancien réservoir d'eau potable, alimenté par une eau de source. Il comporte de 2 cuves pour 680m<sup>3</sup> au total et constitue une réserve d'eau. Une pompe envoie l'eau du réservoir dans le réseau enterré.

Le réseau dessert l'aire terrassée pour les serres et la partie nord-ouest de l'ilot 3.

N'ayant pas été utilisé depuis 2017, et suite à diverses dégradations, il sera contrôlé et remis en état de fonctionnement par la commune. La qualité de l'eau sera analysée par la commune.

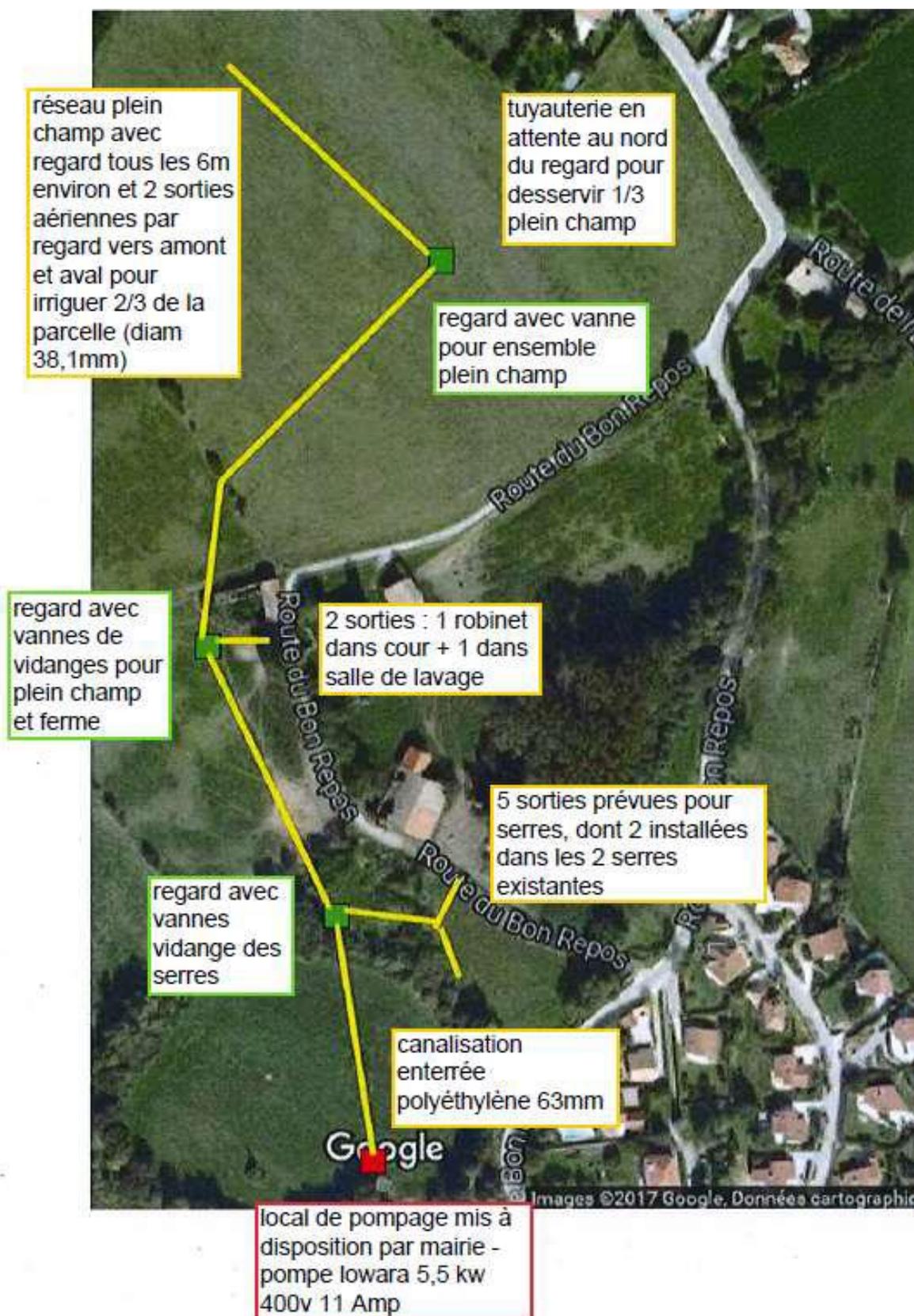
Une demande d'autorisation de pompage devra être déposée par les futurs exploitants.

Mairie de Jarrie

100 Montée de la Creuse - BP 1754 - 38560 Jarrie – Tél 04 76 68 88 01 - E-mail : [mairie@mairie-jarrie.fr](mailto:mairie@mairie-jarrie.fr) –

Page 10 / 16

L'ensemble du réseau est et restera propriété communale. Des travaux d'extension pourront être envisagés avec les exploitants en place et planifiés selon les possibilités budgétaires de la commune.



## La pollution des sols analysée sur le site

Vu les conclusions de l'étude de zone du SPPPY, la commune de Jarrie a jugé nécessaire de vérifier la qualité des sols du site de Bon Repos en termes de pollution.

■ En septembre 2023, des prélèvements de sol pour analyse physico chimique ont été réalisés en 7 points répartis sur l'ensemble du tènement proposé pour l'installation d'exploitation agricole.

Les résultats de ces analyses ont montré qu'il apparaît plusieurs dépassements du seuil VASAU1 pour le cuivre, le zinc, l'arsenic et le nickel sans toutefois dépasser le seuil VASAU2.

Pour les dioxines les dépassements sont également modérés et poseraient principalement problème dans le cas de productions animales (notamment poules, ovins, porcins).

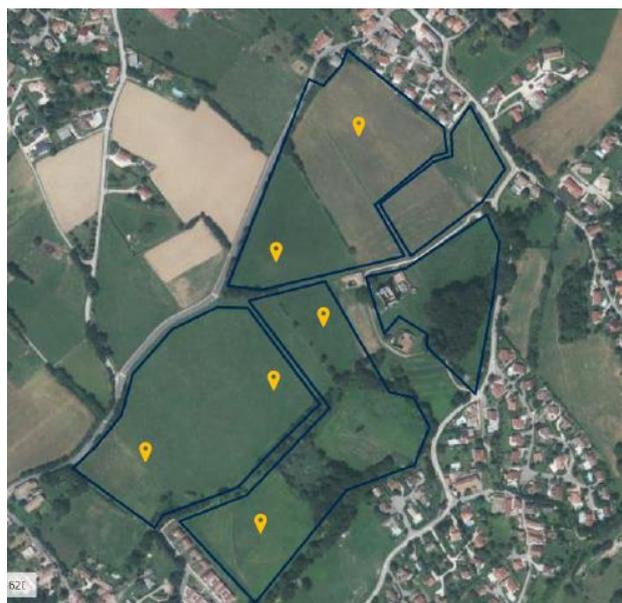
Ainsi l'analyse des résultats ont montré que les sols présentent une pollution modérée, inégalement répartie, et que certains usages agricoles peuvent être envisagés.



■ En juillet 2024, des prélèvements complémentaires ont été décidés pour compléter la connaissance du site, concernant à la fois les sols et les graminées présentes sur le site.



← Ainsi sur les terrains propices au maraichage des prélèvements plus denses ont été réalisés (10 prélèvements sur 1 Ha)



Des graminées ont été prélevées sur tout le site pour constituer 6 échantillons distincts →

Les analyses de sols réalisées confirment la tendance observée suite aux premières analyses sur l'ensemble des îlots :

- Contamination modérée en cuivre, zinc, arsenic, nickel (valeurs supérieures VASAU1)
- Léger dépassement du seuil critique VASAU 2 pour le nickel sur 1 point
- Léger dépassement de la teneur en dioxine selon les valeurs connues indicatives (Suisse)/cibles (Allemagne) pour un point de prélèvement

Les valeurs obtenues pour les graminées sont inférieures aux valeurs seuils fixées comme limite maximale de contaminants dans les denrées alimentaires par le règlement européen par extrapolation avec les céréales

Ces résultats ne révèlent pas de contamination inacceptable pour la mise en culture des parcelles de Bon Repos.

Il semble que le site soit propice à une mise en cultures de céréales mais on ne peut conclure formellement sur l'innocuité des sols pour la mise en culture d'autres végétaux, notamment de légumes.

Ainsi la commune a décidé :

- D'exclure de toutes cultures deux secteurs (identifiés en rouge sur carte page 9).
- Que le choix des cultures doit être compatible avec les préconisations portées dans le rapport ferme d'Avenir (vignes céréales arbres fruitiers foin..) et d'éviter l'élevage et le maraichage (sauf expérimentation).

L'ensemble des analyses et des conclusions est à disposition des porteurs de projet sur demande.

### III- CAHIER DES CHARGES ET PROCEDURE

La Commune souhaite mettre à disposition d'un ou plusieurs porteurs de projets une étendue de 17,7 ha environ dans le cadre d'un bail rural comportant des clauses environnementales.

La commune met à disposition, sur certaines parcelles (îlot 3 et nord de l'îlot 1), un réseau d'irrigation.

La commune est ouverte aux candidatures des porteurs de projet à l'installation ou à la confortation en agriculture biologique.

Les porteurs de projet pourront candidater sur un ou plusieurs îlots. L'aire terrassée pour les serres pourra être divisée entre plusieurs porteurs de projet si besoin. De même la ressource en eau pourra être partagée entre plusieurs porteurs de projet si besoin.

#### **1/ Attentes de la commune quant à l'orientation du projet :**

- Production : La commune reste ouverte aux différentes propositions des candidats qui devront prendre en compte les contraintes de pollution. La commune financera les

premières analyses de la production sur les secteurs identifiés à risque de pollution (voir rapports « Ferme d’Avenir » 2023 et 2024).

- Agriculture biologique : Les terrains devront être labellisés Agriculture Biologique après la période de conversion nécessaire ;

- La gestion des ressources (sol, eau, énergie) devra être réalisée de manière durable, les milieux naturels devront être préservés ;

- La commercialisation de la production devra être réalisée en circuits courts et localement au moins pour une partie ;

- La commune à travers ce projet, souhaite favoriser les relations entre les habitants et les exploitants, et les sensibiliser à une alimentation saine et locale et à l’agriculture.

- L’unité de l’exploitation : la commune souhaite avoir un projet agricole cohérent et/ou collectif sur l’ensemble des terrains mis en exploitation. La particularité du site et ses aménagements nécessite de la mutualisation (accès, eau, locaux, commercialisation, ...) qu’il conviendra d’intégrer dans votre projet.

- Le projet d’installation doit concerner un exploitant actif qui exerce à titre principal, dans le cadre d’une installation agricole professionnelle

La commune appréciera un groupement de candidatures afin de favoriser une dimension de vente plus locale plus importante et de partager les frais et investissement entre les candidats renforçant ainsi leur pérennité économique. Dans ce cas, les candidats devront se coordonner par eux-mêmes.

## **2/ Un bail rural environnemental (BRE) sera signé avec le ou les exploitants**

Le montant du fermage sera en cohérence avec l’arrêté préfectoral en vigueur du département de l’Isère. Après sélection du ou des porteurs de projet, la collectivité proposera une promesse de bail pour leur permettre d’effectuer des démarches administratives

Les charges d’eau et électricité seront assumées par l’exploitant.

Le prix de location des terrains est de **110 €/ha/an** :

	<i>Surface totale</i>	<i>Loyer annuel</i>
ILOT 1	6,5 Ha	715 €
ILOT 2	6,5 Ha	715 €
ILOT 3	4,7 Ha	517 €
AIRE SERRES	0,3 Ha	33 €

Concernant le réseau d’irrigation, l’entretien et le développement étant géré par la commune, son utilisation fera l’objet d’une **redevance forfaitaire spécifique** qui sera calculée en tenant compte des frais engagés par la commune, du nombre d’usagers du réseau et du volume d’eau utilisé par les usagers.

### **3/ Procédure et critères de sélection des candidats**

L'appel à projet sera ouvert **du 8 septembre au 17 octobre 2025.**

Le site agricole est ouvert et accessible pour d'éventuelles visites.

A l'issue de la période d'appel à candidatures, un jury examinera les projets proposés. Les candidats pourront être contactés et éventuellement auditionnés. La sélection sera opérée selon plusieurs critères, dont particulièrement :

- Compétences du candidat
- Viabilité économique du projet
- Intégration dans le site proposé et aspect développement durable
- Dimension sociale du projet

Les entretiens du jury avec les candidats sélectionnés sur dossier se feront **du 20 au 30 octobre 2025.**

Le choix du ou des candidats retenus sera annoncé au **17 novembre 2025.**

La signature des engagements réciproques par les candidats retenus et la commune pour les mises en exploitation (voir des baux si l'avancement des projets le permet), se fera au plus tard en **janvier 2026.**

Profil du candidat recherché :

- Expérience pratique souhaitée d'au moins un an en agriculture biologique
- Une formation agricole de niveau IV (Bac Pro, BPREA) serait un plus
- Le projet devra être construit et le porteur de projet devra avoir analysé ses compétences et capacités financières concernant son projet d'installation

### **4/ Le dossier de candidature :**

Vous trouverez ce dossier en pièce jointe, il est composé de 2 parties

1. **Une fiche de candidature** à compléter et un CV reprenant vos qualifications (diplômes et expériences)
2. **Une note de présentation** du projet d'installation comportant notamment une lettre de motivation et des informations sur le système d'exploitation et son insertion dans l'environnement proposé (Production, identification ilot(s) choisi(s), estimation des besoins en surface, matériels, infrastructures, le type de commercialisation, ...). Les exploitants devront présenter leur plan de financement avec apport financier individuel permettant de financer leur projet.

Les candidats pourront joindre tout autre document qu'ils jugeront utile pour présenter leur projet.

Les dossiers de candidature sont à envoyer :

- par mail, sous format pdf, à : [urbanisme@mairie-jarrie.fr](mailto:urbanisme@mairie-jarrie.fr)

- par courrier déposé à l'accueil de la mairie ou adressé par voie postale à M le Maire –  
mairie de Jarrie – 100 montée de la Creuse – 38560 Jarrie

Indiquer clairement l'objet sur votre envoi : « candidature projet agricole Bon Repos »

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter Annick Boulelnakher –  
service urbanisme de la mairie de Jarrie – [urbanisme@mairie-jarrie.fr](mailto:urbanisme@mairie-jarrie.fr)

#### IV- ANNEXES

---

- 1- Plan du site et carte des terrains à louer
- 2- Etude aptitude culturales des sols du site de Bon Repos – Chambre d'agriculture de l'Isère
- 3- Étude de zone du sud grenoblois : Communiqué de presse – plaquette information des particuliers - Notice - recommandations sanitaires ARS pour la zone 2