

## Petite ferme aux portes du Morvan

### Localisation

La ferme est située à 350 m d'altitude dans un hameau du village de Bazoches, au Nord de la Nièvre, sur la bordure occidentale du Morvan, entre Vézelay (89), et Lormes (58), à environ 25 km d'Avallon.

La commune de Bazoches est traversée par une faille Nord/Sud, qui va de Pierre-Perthuis jusqu'à Pouques-Lormes, mettant par endroits directement en contact le Morvan granitique, à l'Est, avec le plateau calcaire, à l'ouest. Une vallée d'où s'écoule le ruisseau de Bazoches et au sein de laquelle se situe le village sépare ces deux entités.

Cette géographie façonne les systèmes d'exploitation de cette bordure Nord-Ouest du Morvan : sur le granite, davantage boisé, ainsi que dans les fonds de versant séparant les « buttes témoins » calcaires, la surface agricole utile (SAU) est en prairie permanente. Sont mises en cultures les terres des plateaux, plus ouverts, composés de calcaires plus ou moins argileux. Sur certains coteaux de ces buttes est parfois cultivée la vigne, mise en valeur aux alentours par les appellations « Coteaux-de-Tannay » et « Vézelay ».

### Contexte

Il s'agit d'une petite ferme qui a été menée ces quarante dernières années par notre frère et oncle en polyculture-élevage bovin allaitant. Ce dernier est décédé au printemps dernier alors qu'il était encore en activité, nous héritons de ses biens et souhaitons favoriser l'installation d'une nouvelle activité agricole sur cette ferme.

### Bâtiments et maison d'habitation

L'ensemble est situé à l'entrée de Champignolles-le-Bas, le long de la route qui mène à ce hameau. La situation permet de bénéficier d'une belle vue sur Vézelay au Nord, et sur le Morvan au Sud-Est.

L'actuelle maison d'habitation est élevée sur cave, la couverture est en ardoises, et est constituée de 69m<sup>2</sup> au sol et de 113m<sup>2</sup> habitables. Elle est sans confort moderne et des travaux sont à prévoir.

Un jardin (environ 500 m<sup>2</sup>) est situé à côté de la maison, et celle-ci est mitoyenne d'un bâtiment comprenant deux ensembles d'écuries et granges, le premier d'une surface de 78m<sup>2</sup> au sol et recouvert de fibrociment, le deuxième d'une surface 44m<sup>2</sup> au sol et recouvert d'ardoises.



Un autre bâtiment de la partie ancienne du corps de ferme est constitué d'un garage recouvert de tuiles et d'un appentis recouvert de tôles ondulées, le tout d'une surface de 68m<sup>2</sup>.

De l'autre côté de la route sont situés un hangar de stockage et une stabulation, le premier d'une surface de 80m<sup>2</sup> et la deuxième de 425m<sup>2</sup>.

### **Foncier disponible**

La surface agricole qui pourra être utilisée serait de 9,54 ha, parmi lesquels 1,43 ha en face la maison proposé à la vente, le reste en location.

Parmi ces 9,54 hectares, 3 sont autour de la maison, le reste est assez morcelé dans un rayon de moins de 2 km.

En fonction des productions envisagées, quelques hectares de terres et/ou prés supplémentaires pourraient éventuellement être disponibles à la location.

### **Productions possibles**

Le maraîchage est envisageable bien que la disponibilité en eau soit à étudier (possibilité d'atteindre une nappe souterraine par un forage). La production de plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM) également.

L'élevage de petits ruminants (ovins/caprins) et/ou de monogastriques (porcs/volailles...) est possible. Un petit atelier d'élevage bovin est également possible.

### **Les atouts**

- Diversité géologique du territoire entre calcaire et granit qui permet une complémentarité des productions dans les environs, entre les céréales, l'herbe ainsi que le bois ou encore la vigne ;
- Attrait touristique du territoire, situé entre Vézelay et le Morvan, facilement accessible à partir des grandes villes (Paris, Lyon, Dijon...), avec de nombreuses possibilités d'accueil à la ferme et d'initiation à de multiples sports et activités de pleine nature ;
- Dynamisme culturel du territoire, avec un grand nombre d'associations et d'institutions portées sur un large panel d'arts.

### **Prix de vente**

Le prix de vente, comprenant l'ensemble des bâtiments ainsi que le pré de 1,43 ha, sur lequel se trouvent le bâtiment de stockage et la stabulation, s'élève à 130 000 euros.









