

2 TONNES DE TOULON OUEST**Tonnes de chasse de nuit référencées****33073 FG 487 et 33073 FG 488****5,7360 hectares****Commune de BRAUD et SAINT LOUIS (33) - GIRONDE****A 20 Kilomètres NORD de BLAYE****A 60 Kilomètres NORD de BORDEAUX****1°) LE TERRITOIRE :**

Compact et bien desservi par une piste empierrée sur géotextile.

Il bénéficie d'un accès goudronné sur le domaine public avec portail à l'entrée.

Les 5,7360 hectares ne sont pas clôturés mais cernés de haies et de canaux formant une barrière naturelle au périmètre de la propriété.

Plan d'eau de faible profondeur d'environ 3 hectares dédié à la chasse de la sauvagine.

Platière d'environ 0,80 hectares.

Le surplus de surface est occupé par le chemin de desserte et une large bande enherbée bordée d'une haie sur le pourtour.

2°) EAU :

1 forage à environ 15m00 avec pompe de relevage installée dans la tonne n°2, avec ballon et surpresseur.

Eau chaude domestique par chauffe-eau gaz alimenté par 2 grosses bouteilles servant également pour la cuisinière à gaz.

3°) ÉLECTRICITÉ :

Alimentation par panneaux solaires installés sur le toit de la tonne alimentant 3 grosses batteries pour l'éclairage.

Pour l'alimentation de la pompe de relevage du forage un groupe électrogène (non fourni) est nécessaire.

4°) LA CHASSE :

On parlera plutôt "des Chasses" car plusieurs y sont, ou, peuvent y être pratiquées :

- Les gibiers d'eau.
- La palombe.
- Le faisan commun naturel très présent.
- La grive.

La chasse est libre à la vente.

5°) CLASSEMENT ENVIRONNEMENTAUX :

- ZNIEFF DE TYPE 2 (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) sur un ensemble géographique important (plusieurs communes). Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.
- Inscription à l'Inventaire National du Patrimoine Géologique (INPG).
- Sites NATURA 2000 directives "Oiseaux" et "Habitats".

Ces sites contribuent de manière significative à maintenir ou rétablir un type d'habitation ou une espèce d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable à la diversité biologique.

NB. Ces classements n'apportent pas de contrainte particulière.

6°) LES BÂTIS :

Au nombre de 4 ils comprennent :

- **Petit hangar métallique fermé près de l'entrée de la propriété (n°1).**
- **Appentis ossature bois n°2 pouvant servir de poste à pigeons.**
- **Tonne de chasse, la plus petite, 12m² environ, avec salle de tir, coin repas et couchettes (n°3).**
- **Tonne de chasse, la plus grande, d'environ 66m² plus garage dallé de 58m², comprend :**
- **Salle de tir d'environ 13m² avec guignettes sur 3 côtés et 3 couchages.**
- **Salle à manger carrelée avec 2 fenêtres.**
- **1 chambre avec grand lit et fenêtre.**
- **Dégagement.**
- **WC indépendant.**
- **1 douche.**
- **Salle d'eau avec lavabo.**
- **Local technique avec chauffe-eau, pompe, surpresseur, ballon d'eau.**
- **Chauffage par poêle à fuel (Citerne à l'extérieur).**

Les 2 tonnes sont isolées et bien sèches.

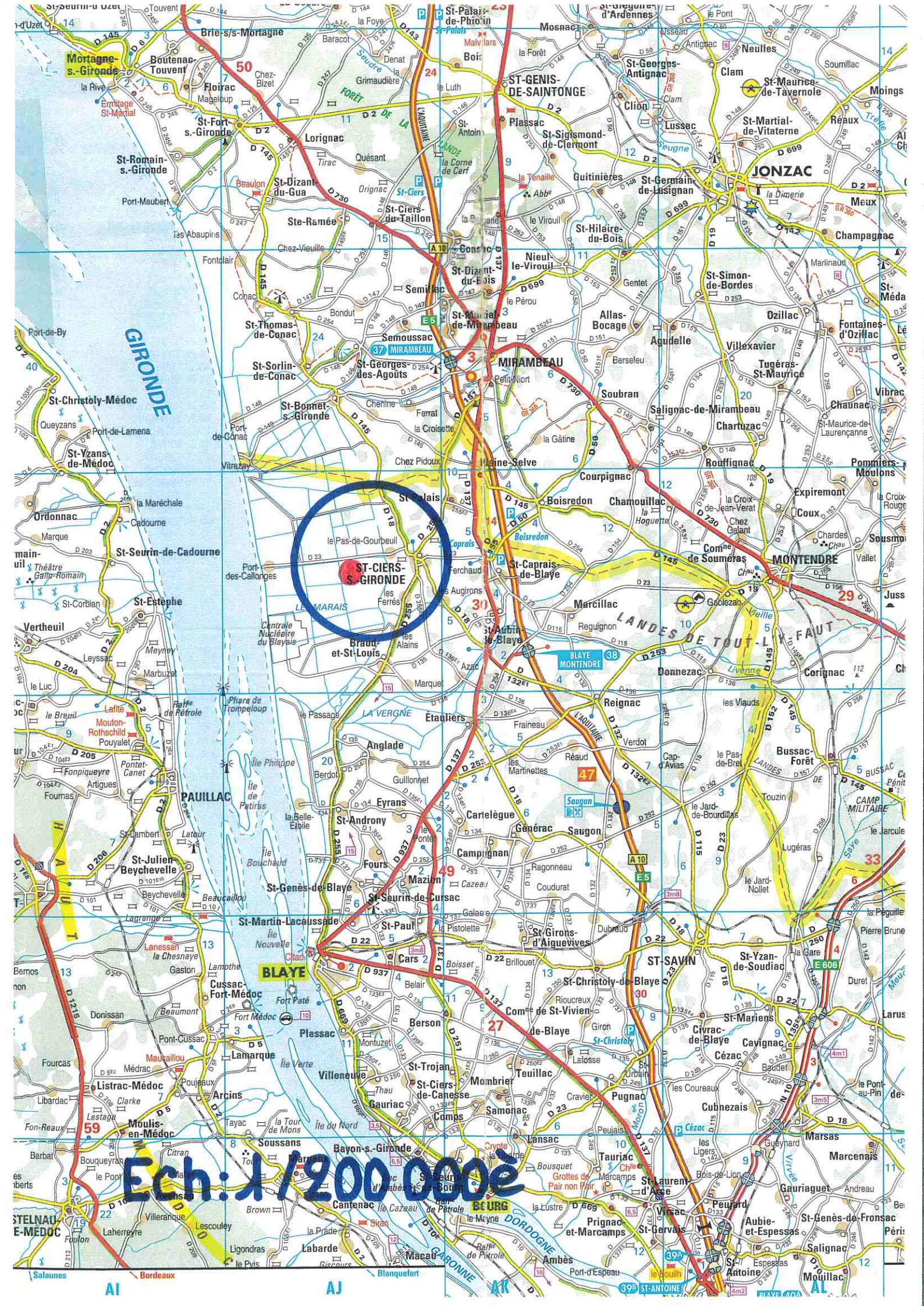
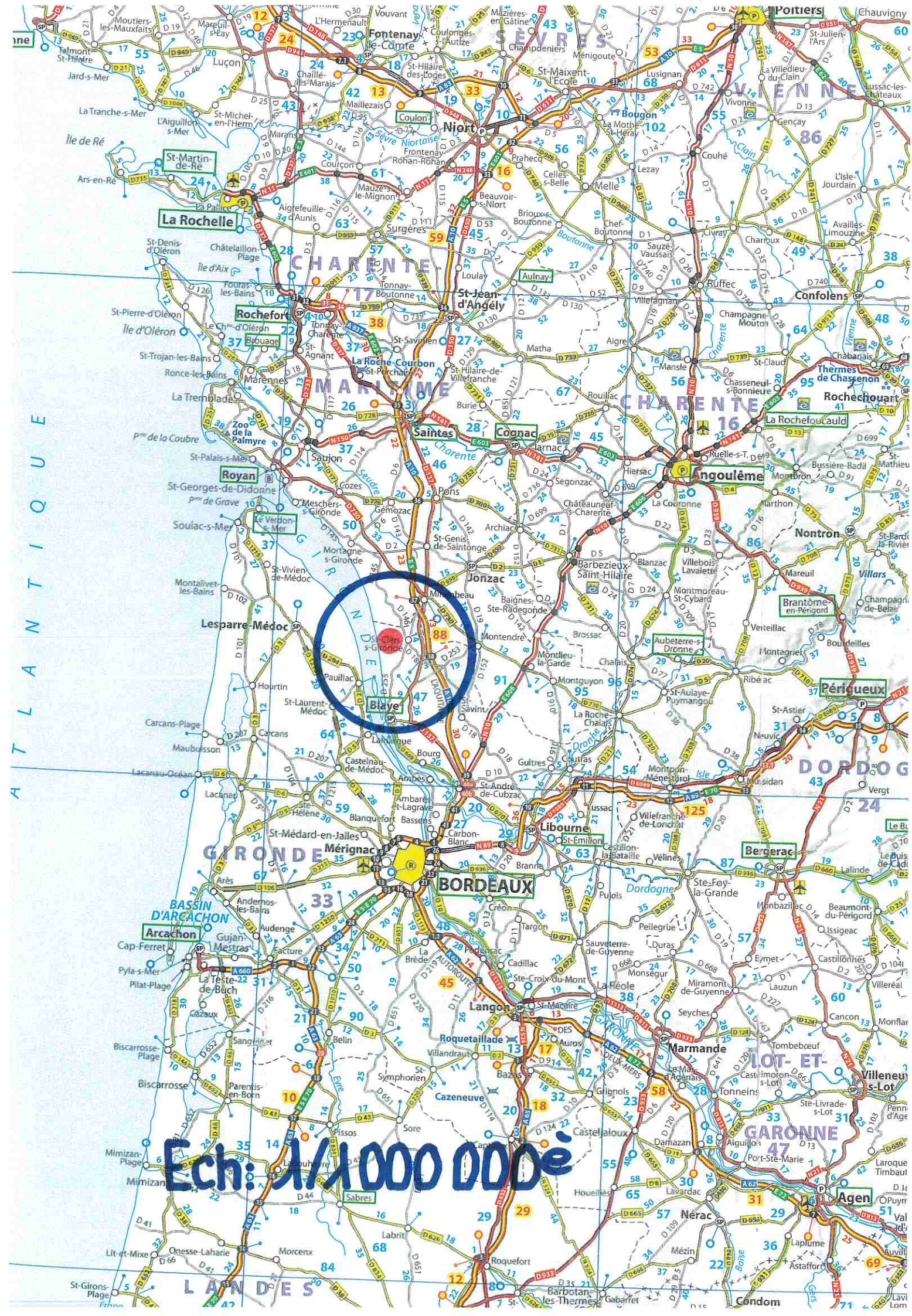
NB. L'ensemble de l'ameublement fait partie de la vente ainsi que l'outillage spécifique à la chasse, telles cages d'appelants, palettes, etc. ...

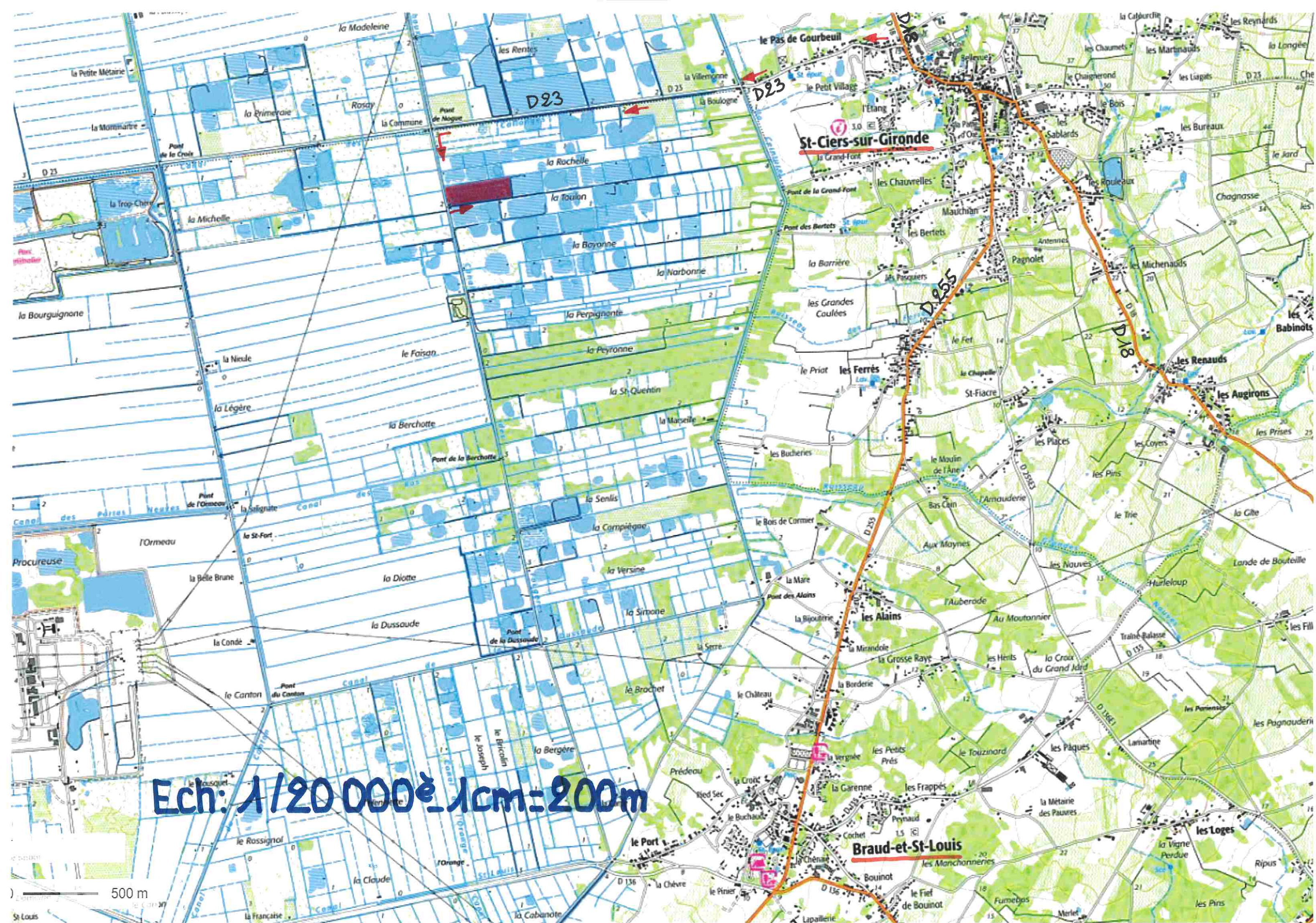
Taxe foncière 2024 = environ 28 euros

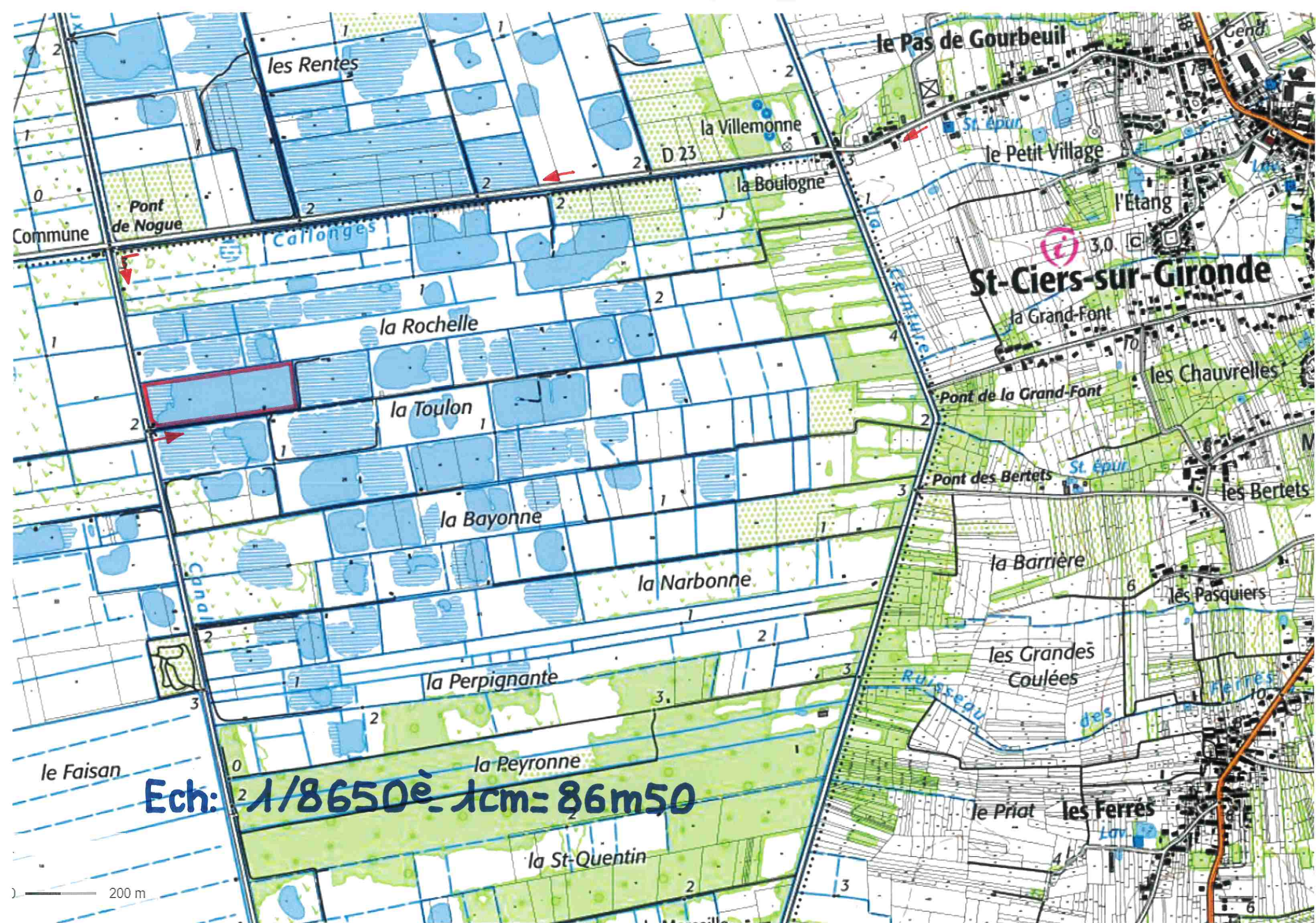
Cotisation annuelle au Syndicat des canaux du Blayet qui entretient lesdits canaux (à l'extérieur du domaine seulement) = 90 euros.

PRIX DE VENTE = 112 000 €

(Honoraires de transaction inclus à la charge du vendeur)









39

38

12

1ère TONNE
n°3

2ème TONNE n°4

APPENTIS
n°2

13

14

HANGAR n°1

ENTREE

21 Ech: 1/13000' 1cm = 13m00

50 m



Ech: 1 / 14000 - 1cm = 14m00



OUTI

Outi



Mes



Imp

Sign
dan

15

18

20

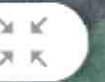
21

30660 m²

14

13

12



2D 3D

Échelle 1 : 1 778

50 m

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
GIRONDE

Commune :
BRAUD-ET-SAINT-LOUIS

Section : ZD
Feuille : 000 ZD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000 **1cm=40m**

Date d'édition : 07/03/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion Cadastre
Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

