



FICHE N°

2602054

LOCALISATION

Charente-Maritime (17)

USAGE ACTUEL

Prairie - Pâturage

URBA

N

SURF

12.7 ha

RACC

2.9 km

GHI

1313.8 kWh/m²

INFORMATIONS CONTEXTUELLES

Préférences pour la prise de contact :

- Créneau d'appel préféré : Tous les jours - À tout moment
- Mode de communication : Appel

Autres informations :

- Nature de la propriété : Propriété propre
- Contact avec d'autres développeurs : OUI

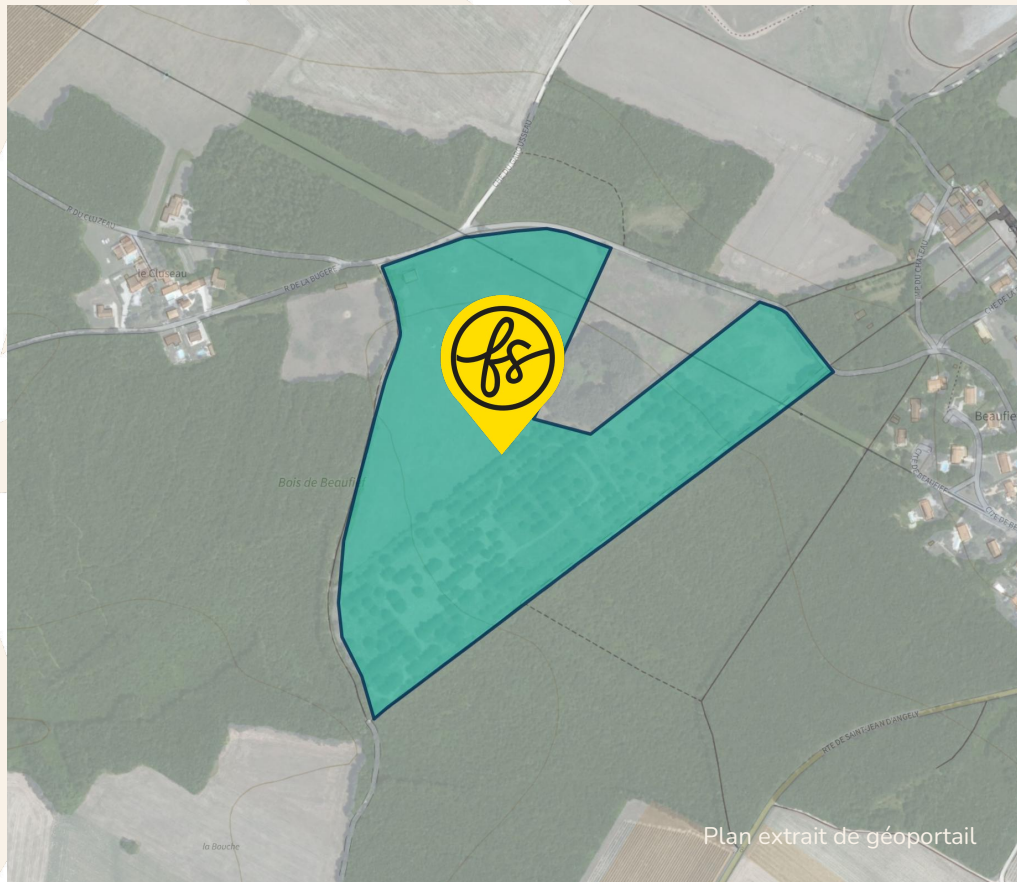


Notre contact, âgé de **68 ans**, est **exploitant agricole** en **viticulture** et **céréales**. Il est **seul propriétaire** du site depuis **15 ans**. Il dispose aujourd'hui d'une **SAU de 130 ha**, mais prévoit de transmettre une partie de ses vignes, ce qui lui laissera environ **30 ha de vignes** et **60 ha de céréales**. L'exploitation est conduite en **conventionnel**, avec des vignes en **AOC**. Les vignes sont destinées aux **vins** et **raisins de table**. Les raisins (destinés notamment aux **cognacs**, **mousseux** et vins) sont commercialisés via un **courtier** et une partie part également en **jus de raisin**. Il ne vinifie plus sur l'exploitation aujourd'hui. Les céréales sont commercialisées via des **coopératives**. Notre contact ne prévoit pas de prendre sa retraite à court terme, mais anticipe une **reprise** de l'exploitation dans le futur, même si le repreneur n'est pas encore identifié.

Une connaissance met actuellement des **chevaux** sur le site pour l'entretien, **sans aucun bail**. La partie sud du terrain comprend également environ **300 noyers** plantés par notre contact, qui seront **arrachés en début d'année**, les récoltes étant entièrement compromises par des vols récurrents. Il souhaite mettre en place un projet **agrivoltaïque** avec une **activité d'élevage** afin de **valoriser le site** et générer un **complément de revenu**, la parcelle présentant **trop de pierres** pour une mise en culture céréalière classique. Il n'a pas encore de cheptel dédié, mais est prêt à lancer un atelier **ovin** ou **bovin**.

Le sol est **argilo-calcaire**. Une **ligne très haute tension aérienne** traverse le **nord-est** du site. Il n'y a **ni drainage ni irrigation**. Des **boisements naturels de chênes** entourent la parcelle, ce qui limite fortement la visibilité et garantit **l'absence totale de vis-à-vis**. Un **petit hangar** (anciennement utilisé pour mettre des bêtes) est présent au **nord** de la parcelle.

Notre contact ne réside pas sur la commune. Il indique qu'un projet photovoltaïque d'environ **4 ha** sur bâtiments a déjà été réalisé localement. Des **éoliennes** se situent à environ **1,3 km**. Il possède par ailleurs un **hangar de 1 500 m²** sur la commune, ainsi qu'un projet photovoltaïque en **Haute-Vienne** portant sur **70 ha**, au sein d'un parc d'environ **270 ha**. Il a déjà été **contacté** au sujet de la parcelle aujourd'hui à l'étude, mais cela n'a pas eu de suite à ce stade, et il souhaite désormais explorer des options plus concrètes pour **valoriser ce site**.



COORDONNÉES DU TERRAIN

NOM DE LA COMMUNE

17400 Mazeray

COORDONNÉES GPS SUR SITE

45.924677 , -0.557591

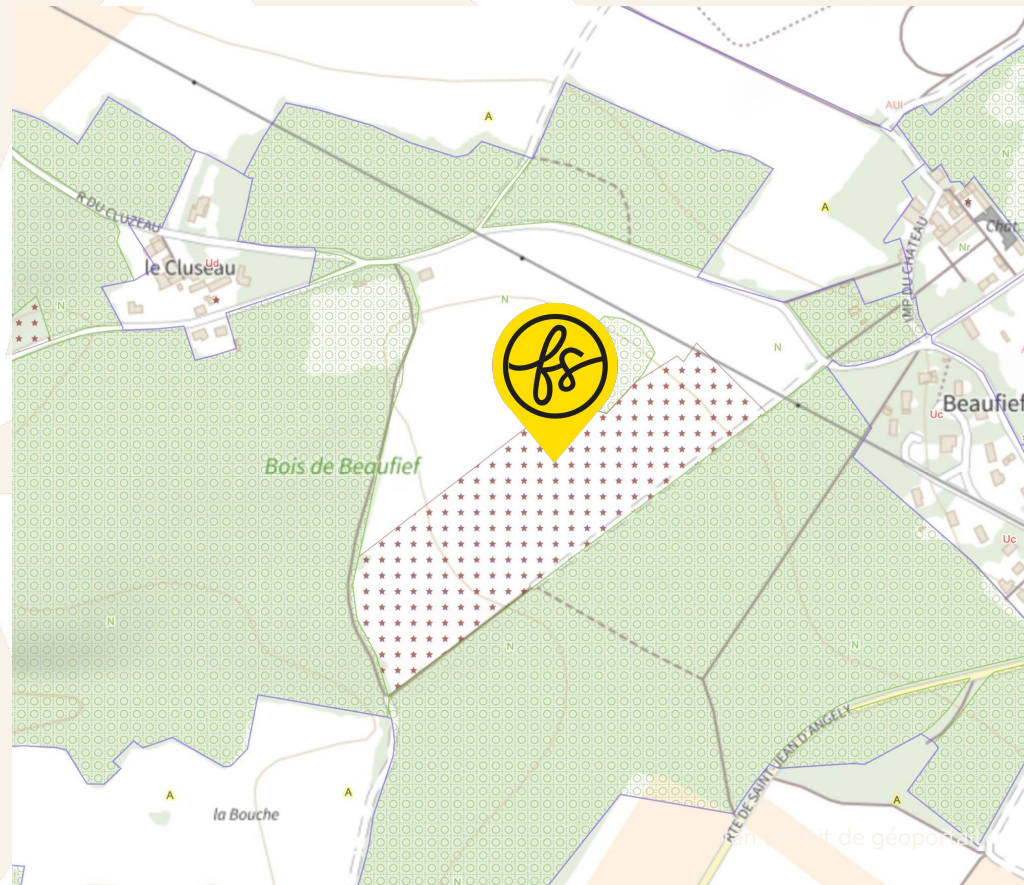
NUMERO DES PARCELLES PRINCIPALES

0B1243

VUE AERIEENNE



Plan extrait de géoportail



URBANISME

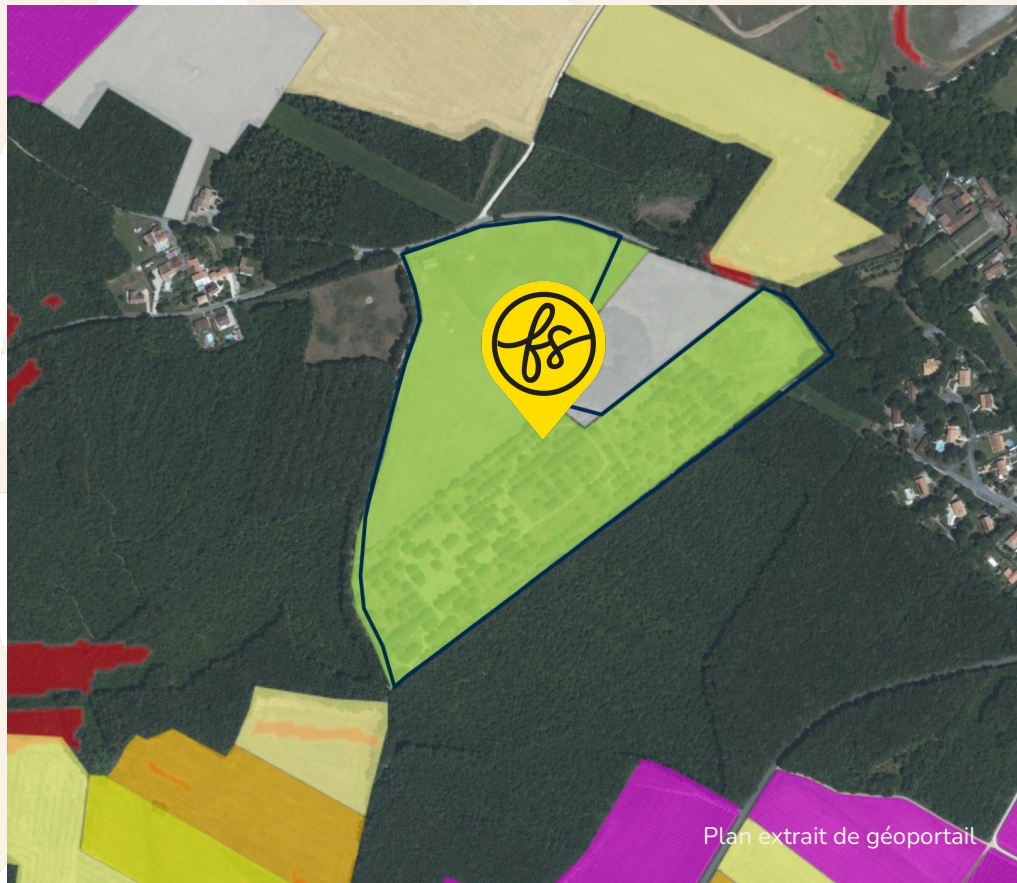
Après consultation, le zonage en urbanisme du terrain est

N

Consulter le règlement écrit

Lien (cliquer ci-dessous) :

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_17226/03fe78eb9d95d7efe4796c8f7a001e98/17226_reglement_20130713.pdf



REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE

D'après le Registre Parcellaire Graphique (2024),
le terrain est enregistré en :

Prairie permanente.

D'après le Registre Parcellaire Graphique (2013),
le terrain est enregistré en :

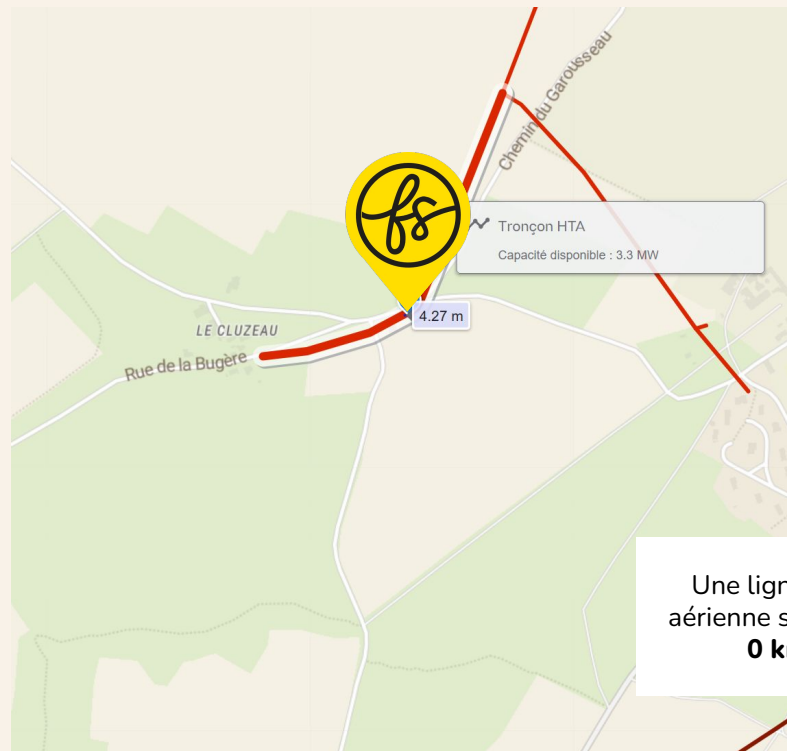
Prairie permanente.

Plan extrait de géoportail

RACCORDEMENT

Le poste de raccordement est celui de **SAINT-JEAN-D'ANGELY** situé à **SAINT-JEAN-D'ANGELY** à **2.9 km**

La capacité de transformation est de **18.6 MW**



Une ligne HTA aérienne se situe à **0 km**

DISPONIBILITÉ RÉSEAUX



CAPACITÉ D'ACCUEIL DU RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION :

injection sur le réseau public de distribution

Données pour le raccordement dans le cadre du
S3REnR :

Capacité d'accueil réservée au titre du
S3REnR, restante sans travaux sur le poste
source 0

mis à jour le 27/02/2026



CAPACITÉ D'ACCUEIL DU RÉSEAU PUBLIC DE TRANSPORT :

de transport et de distribution des installations de production

Données pour le raccordement dans le cadre du
S3REnR :

Capacité d'accueil réservée au titre du
S3REnR, disponible vue du réseau public
de transport 0

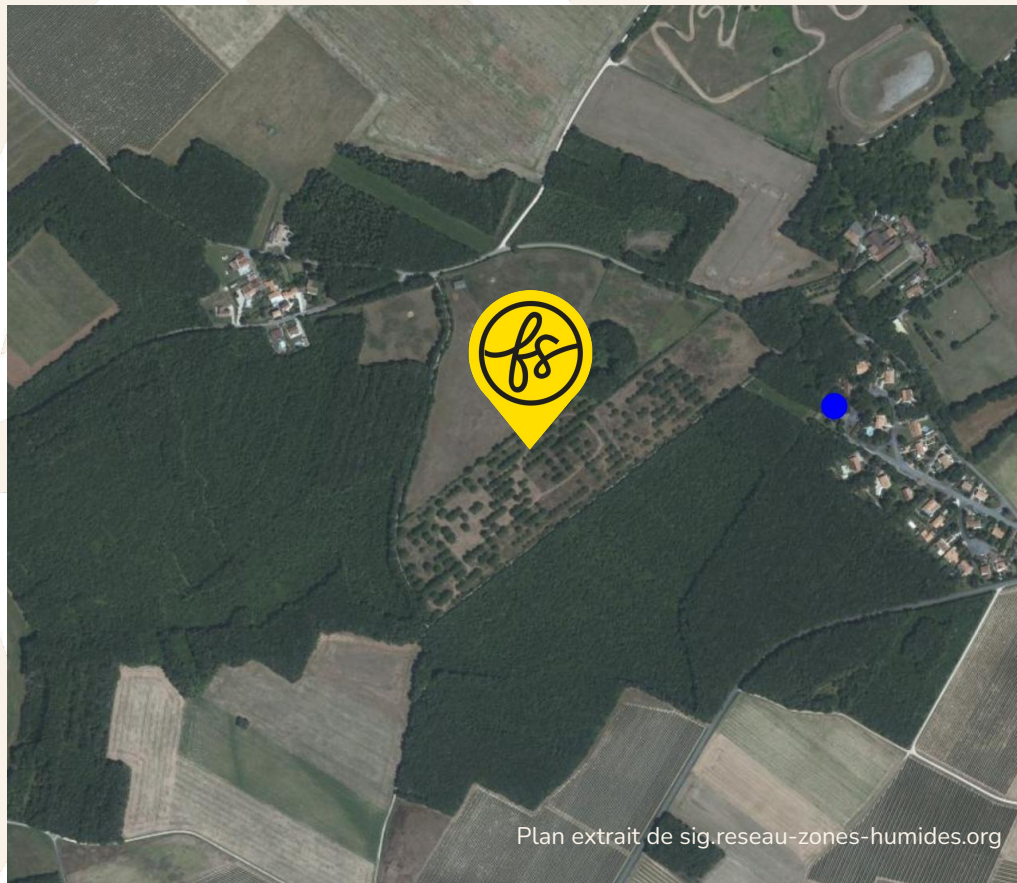


ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le terrain n'est pas situé dans une zone concernée par des enjeux environnementaux

Informations complémentaires. Le terrain se trouve :

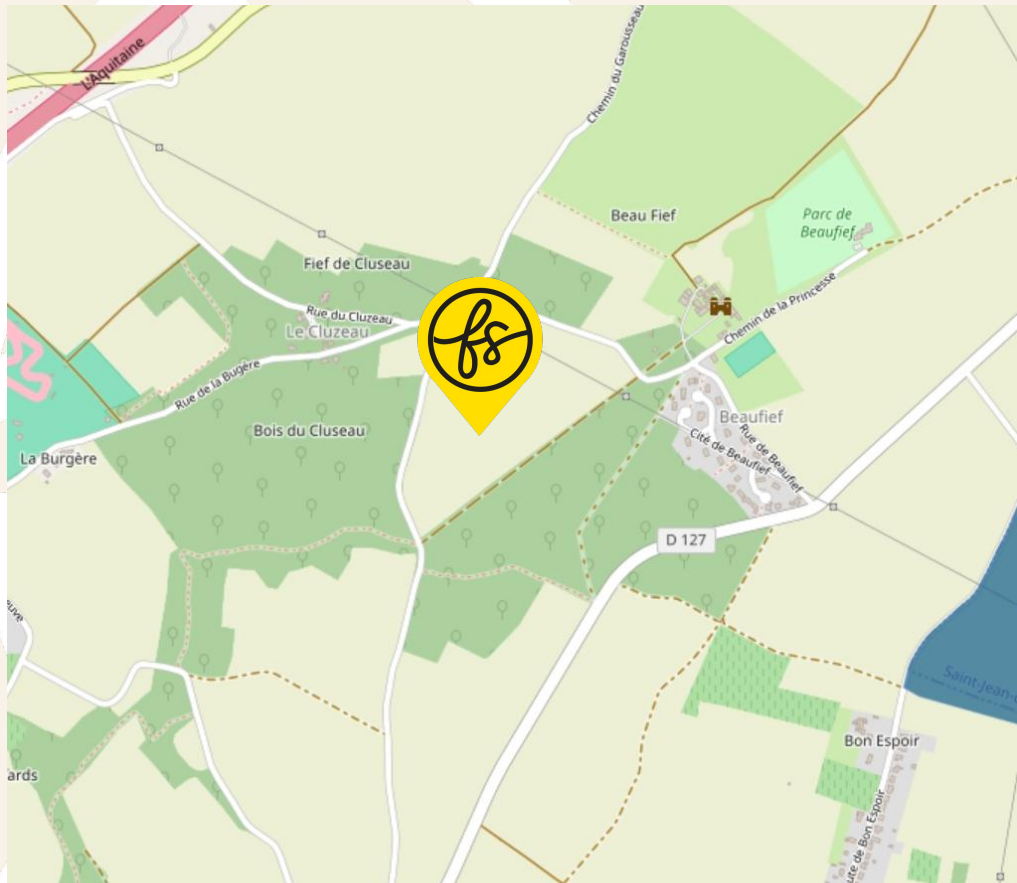
- à 2.7 km d'une ZNIEFF I
- à 8.8 km d'une ZNIEFF II
- à 6.6 km d'un site NATURA 2000 - Directive Habitats
- à 8.8 km d'un site NATURA 2000 - Directive Oiseaux



MILIEUX HUMIDES



Le terrain n'est pas concerné



ENJEUX INONDATIONS



La commune n'est pas soumise à un PPRI.

PROFIL ALTIMETRIQUE 1/2

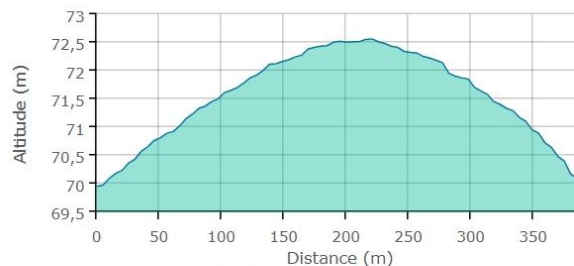
Ouest-Est

Le terrain est en légère pente.

Nord-Sud

Le terrain est en légère pente.

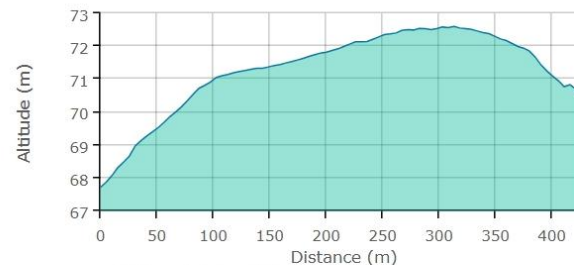
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 389 m
Dénivelé positif : 2,63 m
Dénivelé négatif : -2,49 m
Pente moyenne : 1 %
Plus forte pente : 4 %



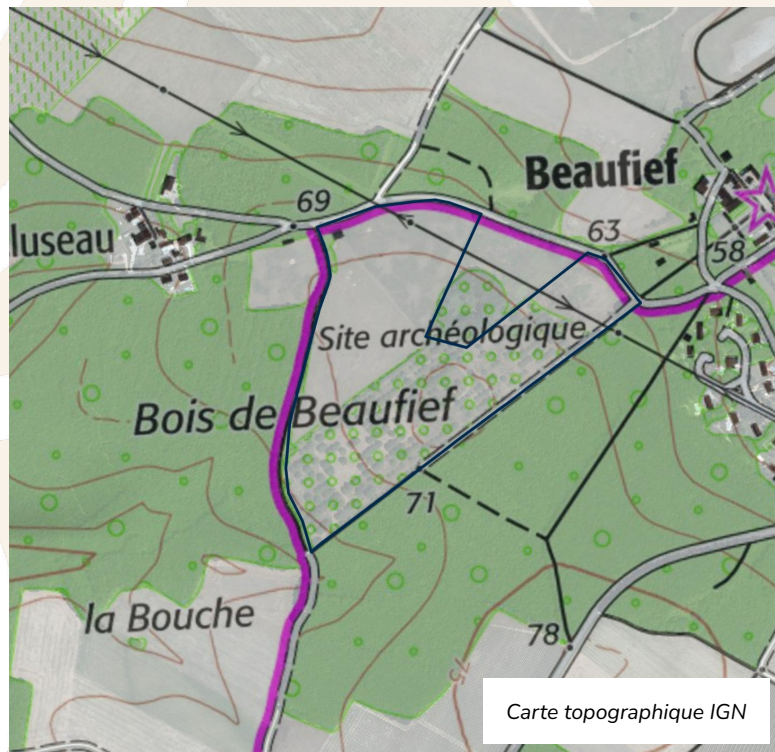
PROFIL ALTIMÉTRIQUE

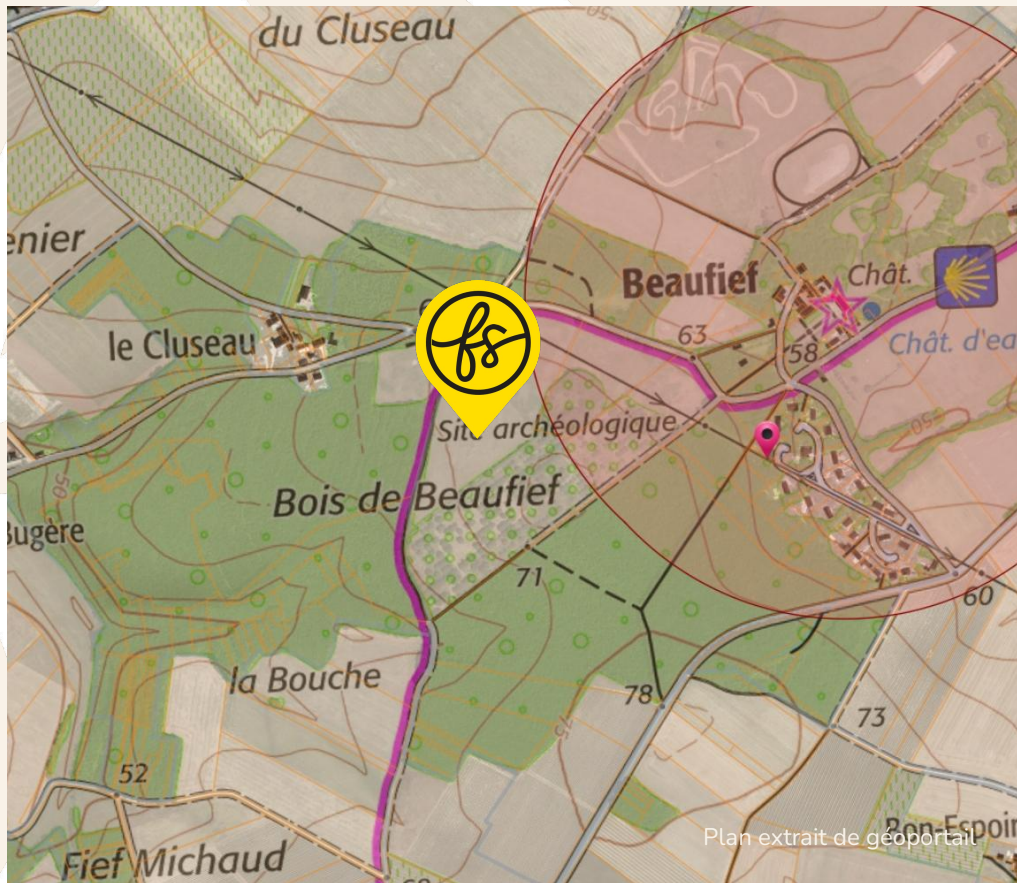


Distance totale : 430 m
Dénivelé positif : 5,02 m
Dénivelé négatif : -2,34 m
Pente moyenne : 2 %
Plus forte pente : 6 %



PROFIL ALTIMÉTRIQUE 2/2





PATRIMOINE



Le terrain est partiellement concerné par le ou les enjeux de préservation du patrimoine suivant(s) :

Monument historique (25% du site)

VOTRE CONTACT FERME SOLAIRE

Romain Denes

Manager commercial

EMAIL

romain.denes@fermesolaire.fr

TELEPHONE

07 43 39 09 25

ferme solaire

Caractéristiques clés du projet Ferme Solaire

URBA

N

SURF

12.7 ha

RACC

2.9 km

GHI

**1313.8
kWh/m2**

