



FICHE N°

2519555

LOCALISATION

Vendée (85)

USAGE ACTUEL

Terrain cultivé - Céréales

URBA

A/N

SURF

29.7 ha

RACC

3.9 km

GHI

1253.9 kWh/m²

INFORMATIONS CONTEXTUELLES

Préférences pour la prise de contact

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

Autres informations :

- Nature de la propriété : Nue-propriété
- Contact avec d'autres développeurs : NON

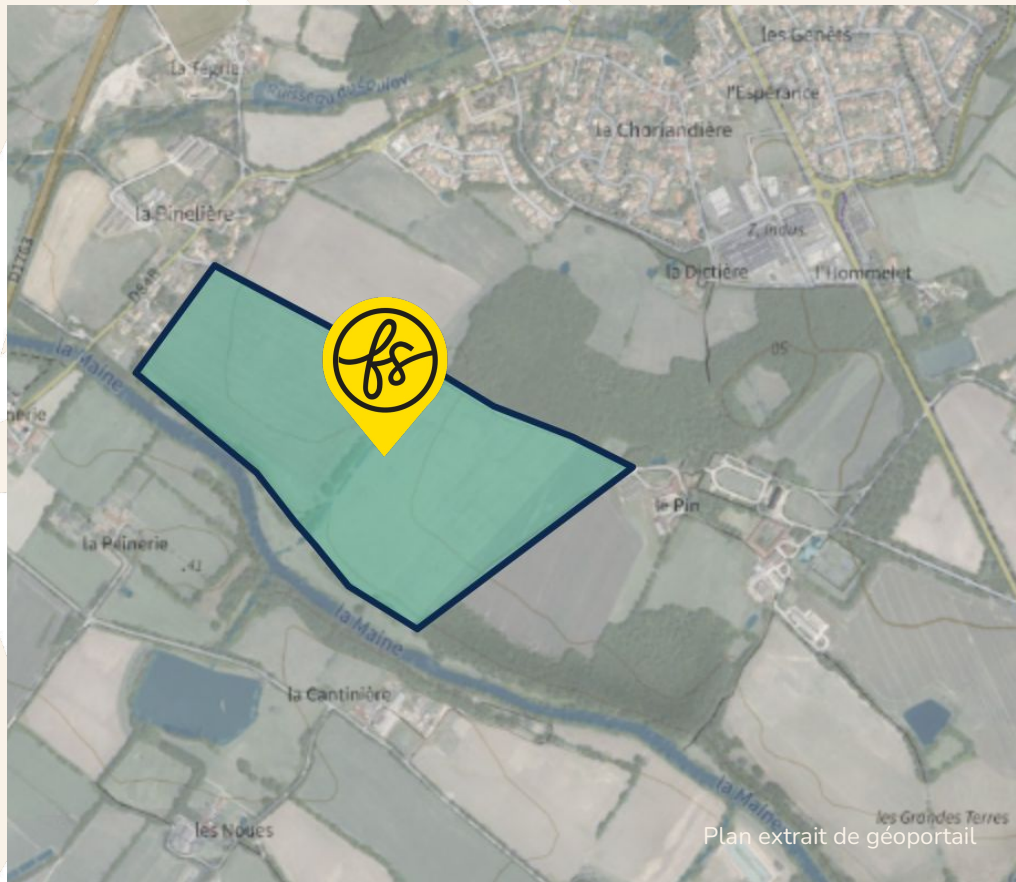


Notre contact, âgé de **68 ans**, est **nu-propriétaire d'une parcelle familiale**, dont sa mère est **usufruitière**. Le terrain est exploité depuis longtemps dans le cadre d'un **bail agricole**, qui **prendra fin prochainement**. L'exploitant actuel, en place depuis **2017** (ayant succédé à son père), a annoncé son **départ pour fin novembre 2025**, décision motivée par **l'épuisement lié au secteur agricole**. Jusqu'à présent, les terres étaient utilisées en **grandes cultures**, bien qu'elles aient historiquement servi de **prairies pour l'élevage bovin**.

La parcelle est située en **coteaux exposés plein sud, déclarée à la PAC**, et composée d'un **sol limono-sableux très caillouteux**. Elle est connue pour être de **très faible qualité agronomique**, au point que les précédents exploitants ont **systématiquement négocié un fermage réduit**, qualifiant cette zone de **"pire terre du secteur"**. Le terrain ne dispose **ni de réseau électrique, ni de gaz, ni de drainage ou d'irrigation**.

À l'approche de la **libération du foncier**, notre contact souhaite **profiter de cette opportunité pour étudier un projet photovoltaïque**, dans une approche **compatible avec un usage agricole**. Il est **favorable à un projet agrivoltaïque**, et **connaît plusieurs éleveurs ovins et bovins dans le secteur**. Il pourrait également **mobiliser des agriculteurs pour de la fauche**, si un **projet de co-usage devait se structurer**. Il se dit aussi **prêt à étendre le périmètre du projet** à d'autres parcelles qu'il détient, **jusqu'à environ 40 hectares**, sous réserve d'une analyse complémentaire.

Bien que la **mairie n'ait pas encore été sollicitée**, il **réside sur la commune** et estime que celle-ci est **plutôt ouverte à ce type d'initiatives**. Par ailleurs, notre contact est **chef d'entreprise dans le secteur des pièces pour la construction**, et dispose d'une **bonne autonomie et capacité de pilotage pour porter un projet de valorisation foncière**.



COORDONNÉES DU TERRAIN

NOM DE LA COMMUNE

85600 Montaigu-Vendée

COORDONNÉES GPS SUR SITE

46.991347 , -1.331632

NUMERO DES PARCELLES PRINCIPALES

**0I0313, 0I0313, 0I0314,
0I0312, 0I0311, 0I0320,
0I0318, 0I0322**

VUE AERIENNE



Plan extrait de géoportail



URBANISME

Après consultation, le zonage en urbanisme du terrain est

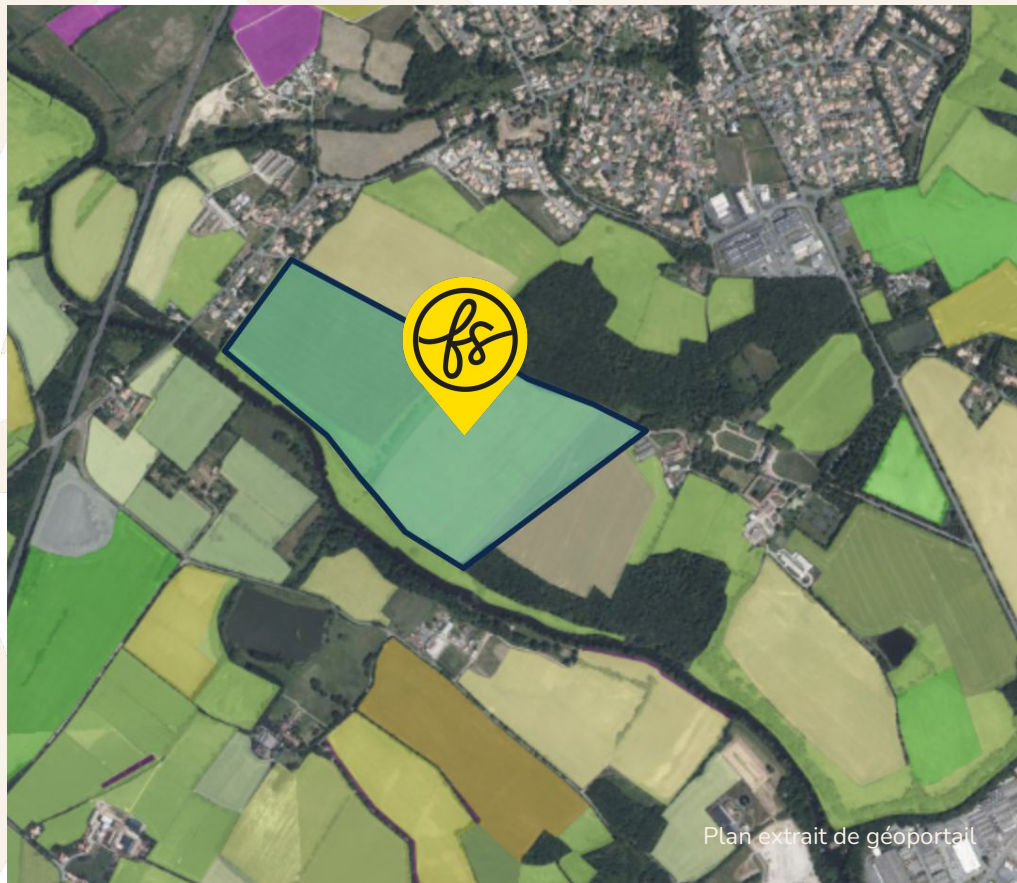
A : 40%

N : 60%

Consulter le règlement écrit

Lien (cliquer ci-dessous) :

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_200070233_A/b47ef3a81d36e0603d7d1be76fe18b59/200070233_reglement_20250303.pdf



REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE

D'après le Registre Parcellaire Graphique (2023),
le terrain est enregistré en :

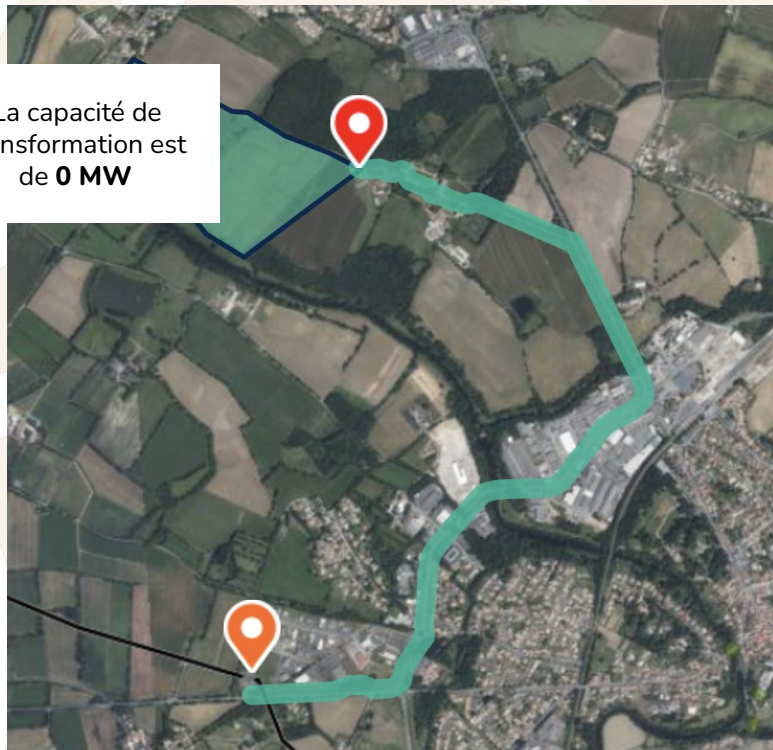
**Prairie permanente 10% Blé tendre d'hiver
40% Luzerne (50%)**

D'après le Registre Parcellaire Graphique (2014),
le terrain est enregistré en :

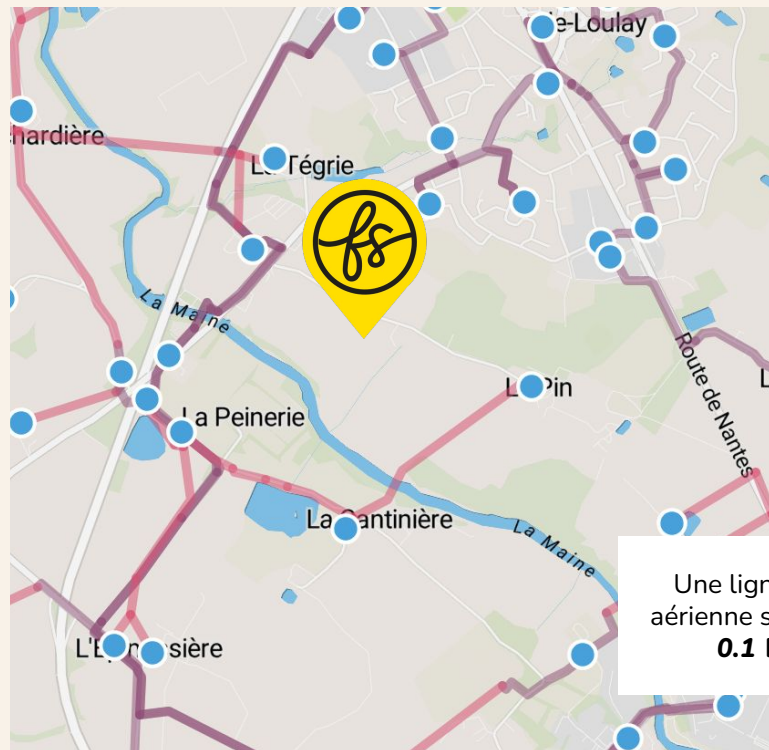
**Maïs grain et ensilage, Blé tendre d'hiver,
Prairie permanente.**

RACCORDEMENT

La capacité de transformation est de **0 MW**



Le poste de raccordement est celui de **BOUFFERE** situé à **BOUFFERE** à **3.9 km**
Le poste de raccordement est celui de **BRUFFIERE** situé à **BRUFFIERE** à **13,3 km (37.5 Mw)**



Une ligne HTA aérienne se situe à **0.1 km**

DISPONIBILITÉ RÉSEAUX

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION :



Données pour le raccordement dans le cadre du S3REnR :

Puissance cumulée des transformateurs existants	108.0 MW
Nombre de transformateurs existants	3.0
Tension aval	21.0
Tension amont	90.0
Capacité d'accueil réservée au titre du S3REnR, restante sans travaux sur le poste source	0.0 MW

Données pour le raccordement en dehors du S3REnR :

Puissance en file d'attente	6.4 MW
Puissance en file d'attente hors S3REnR majorée de la capacité réservée du S3REnR	9.5 MW
Capacité de transformation HTB/HTA restante disponible pour l'injection sur le réseau public de distribution	0.0 MW

mis à jour le 08/04/2025

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	3.4 MW
--	--------

Données pour le raccordement en dehors du S3REnR :

RTE - Capacité d'accueil en HTB1

mis à jour le 08/04/2025



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

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

Informations complémentaires. Le terrain se trouve :

- à 7.44 km d'une ZNIEFF I
- à 5.43 km d'une ZNIEFF II



MILIEUX HUMIDES

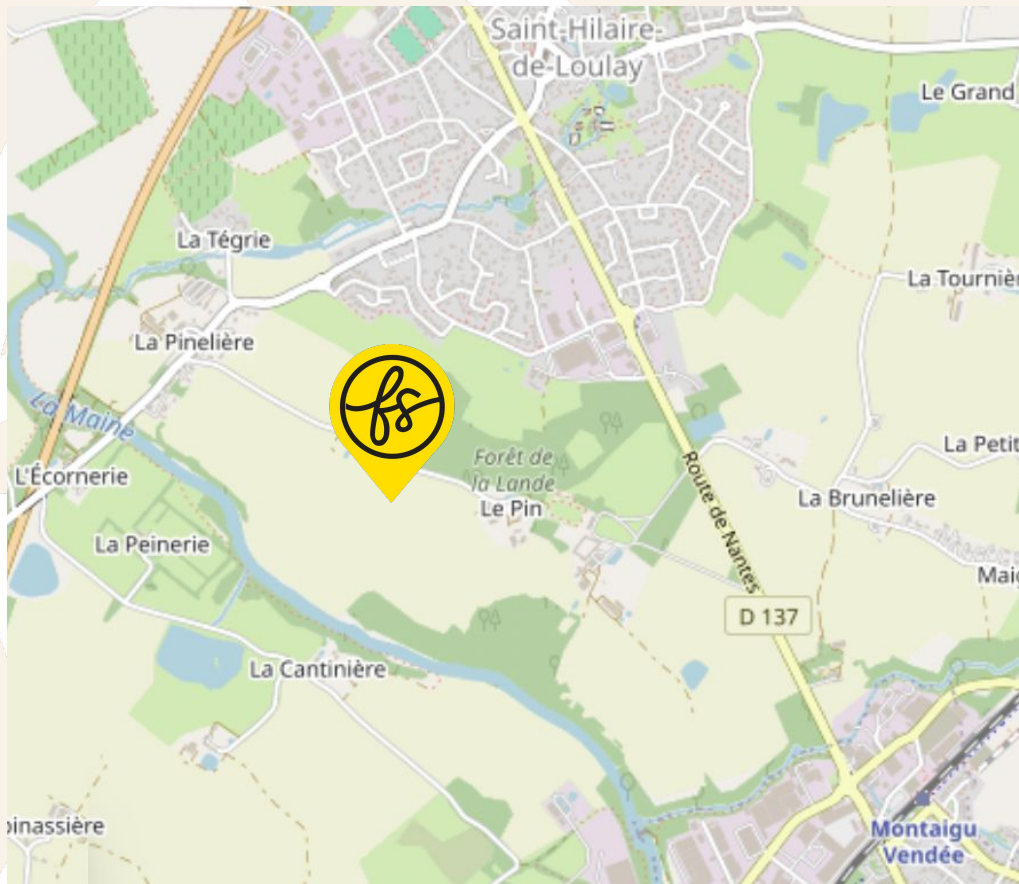


Le terrain est concerné

Une zone humide de probabilité assez forte se trouve sur le terrain. (2%)

Une zone humide de probabilité forte se trouve sur le terrain (5%)

Une zone humide de probabilité très forte se trouve sur le terrain. (5%)



ENJEUX INONDATIONS



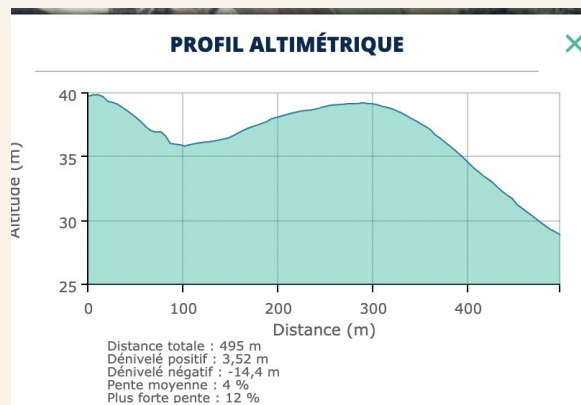
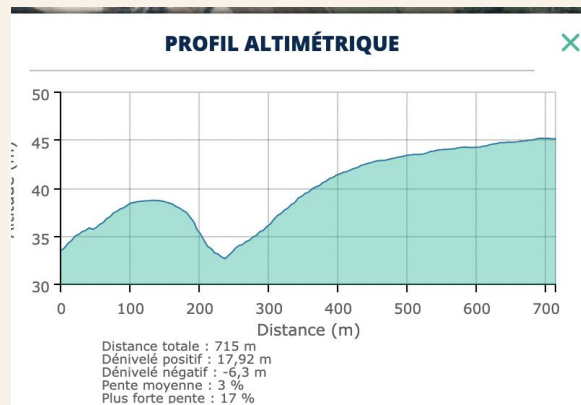
La commune n'est pas soumise à un PPRI .

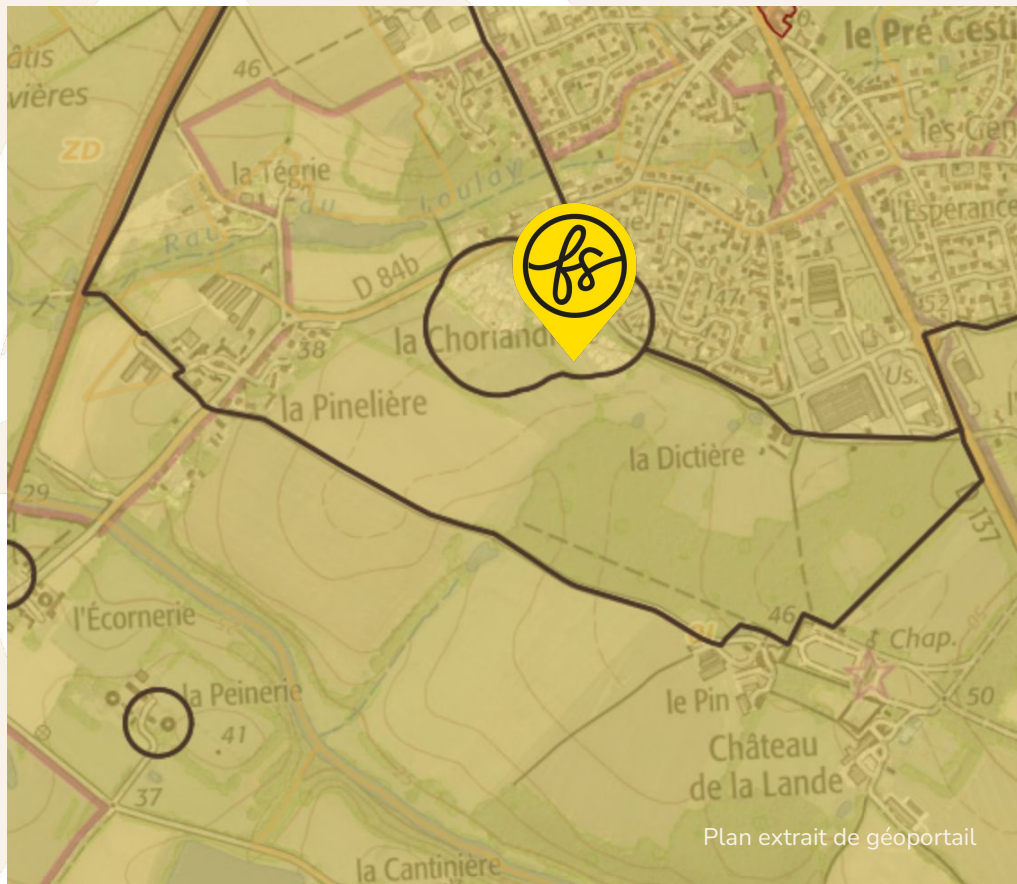
PROFIL ALTIMETRIQUE Ouest-Est

Le terrain est en légère pente.

PROFIL ALTIMETRIQUE Nord-Sud

Le terrain est en légère pente.





PATRIMOINE



Le terrain est concerné par des enjeux de préservation du patrimoine

Le terrain est en zone de prescription archéologique.

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

A/N

SURF

29.7 ha

RACC

3.9 km

GHI

**1253.9
kWh/m2**

