



FICHE N°
2542094

LOCALISATION
Gironde (33)

USAGE ACTUEL
Friche agricole
Vignes arrachées

URBA
A

SURF
11.3 ha

RACC
8.1 km

GHI
1337.8 kWh/m²

INFORMATIONS CONTEXTUELLES

Préférences pour la prise de contact :

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

Autres informations :

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



Notre contact est **propriétaire unique** de ce site depuis plus de dix ans, à la suite d'une succession. Il exploitait **historiquement ce terrain en vigne**, en AOC Côtes de Blaye. La surface totale de son exploitation était d'environ **23 hectares**. Âgé de 45 ans, il a décidé d'arrêter son **activité viticole fin 2023**, **fortement touché par la crise du secteur**. Le terrain, en vente avec la maison située à l'est de la parcelle, est sur le marché depuis fin 2023, notre contact n'a reçu aucune offre.

Le site est une friche agricole. Les vignes ont été arrachées début 2024, **sans prime d'arrachage**. Le terrain **n'est plus déclaré à la PAC depuis 2024**. Le site est de qualité agronomique faible, sur sol calcaire. Une ligne HTA aérienne traverse la propriété, avec trois poteaux implantés. Un fossé privé, aujourd'hui asséché, longe la parcelle, il n'inonde jamais le terrain ; quelques feuillus d'environ trois mètres bordent ce fossé et notre contact est ouvert à ce qu'ils soient abattus.

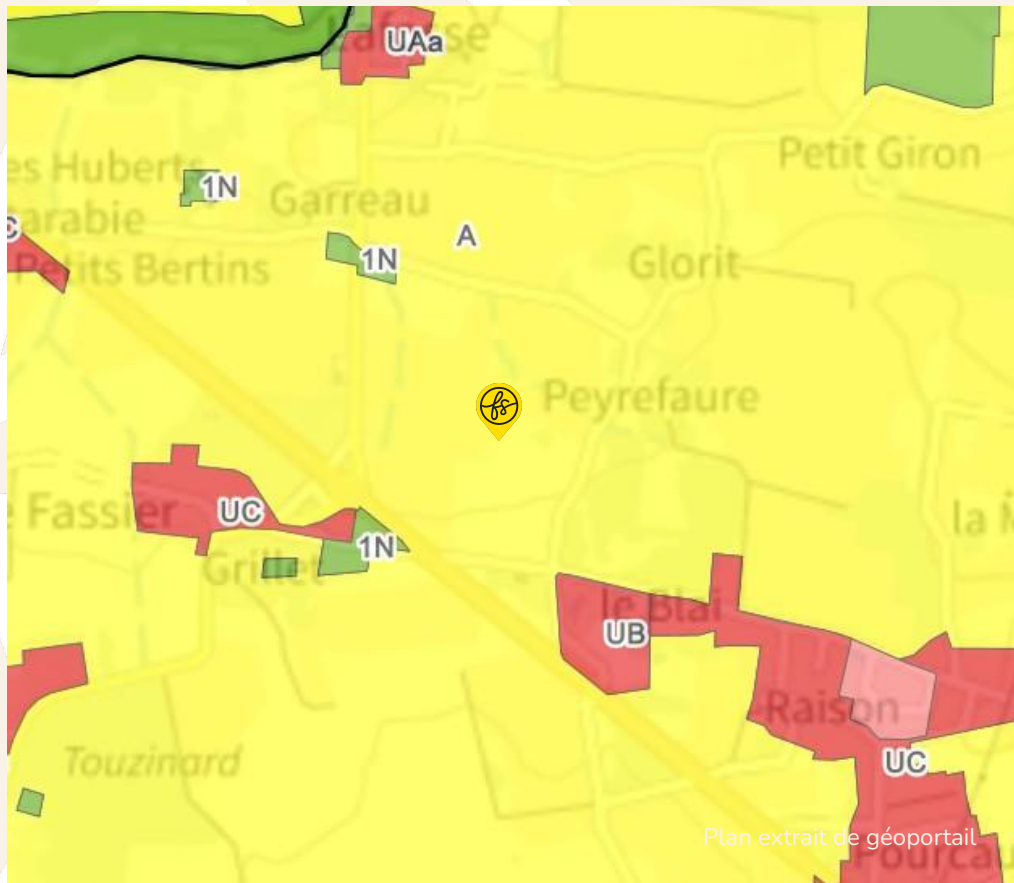
Étant donné que le terrain **n'intéresse aucun acquéreur**, il voit en une centrale photovoltaïque la possibilité de le rentabiliser en lui redonnant un usage. Il est ouvert à un **projet agri-voltaïque** intégrant du **pâturage ovins**, estimant que des éleveurs pourraient être intéressés par un co-usage.

Installé dans le Var depuis début 2024, il résidait auparavant dans la maison attenante au site. Il connaît peu les élus locaux et ne sait pas comment ils se positionnent sur ce type de projet. Il s'agit de sa **première démarche** dans le domaine du photovoltaïque.

VUE AÉRIENNE



Plan extrait de géoportail



URBANISME

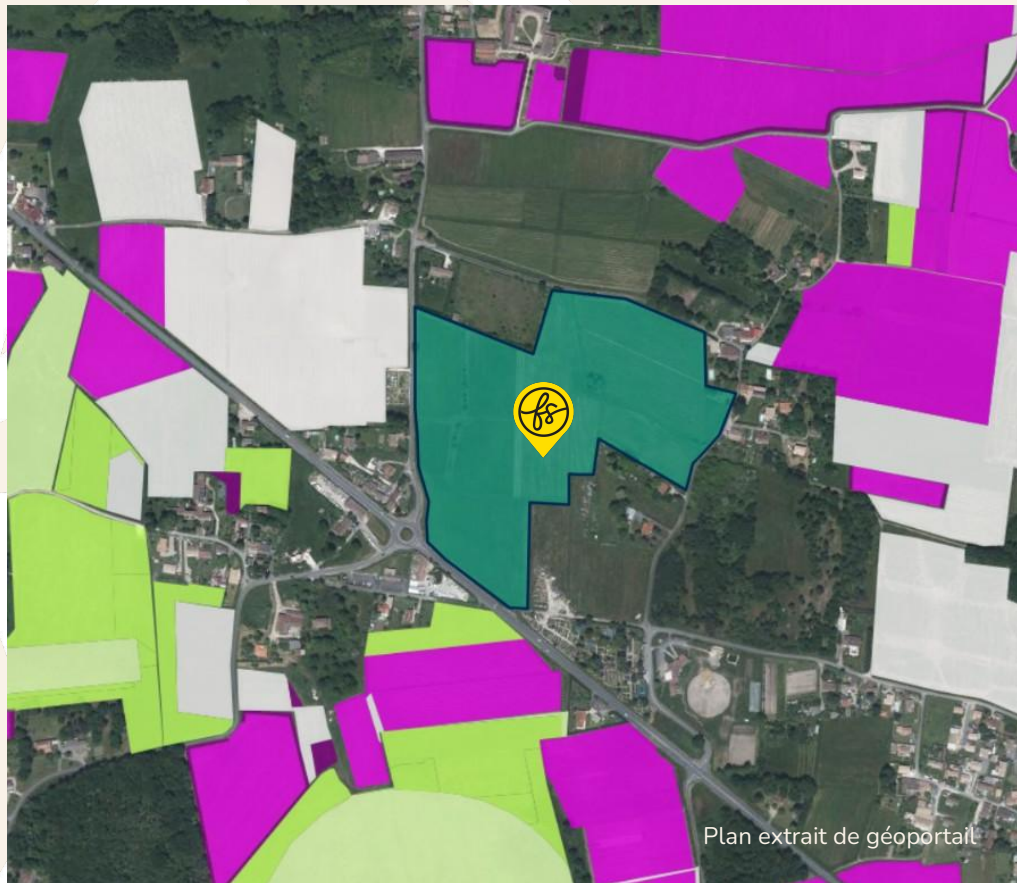
Après consultation, le zonage en urbanisme du terrain est

A

Consulter le règlement écrit

Lien (cliquer ci-dessous) :

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_33341/d865dbb95e78d7006f1b04a4d1cfcec1/33341_reglement_20240304.pdf



REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE

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

Pas d'enregistrement.

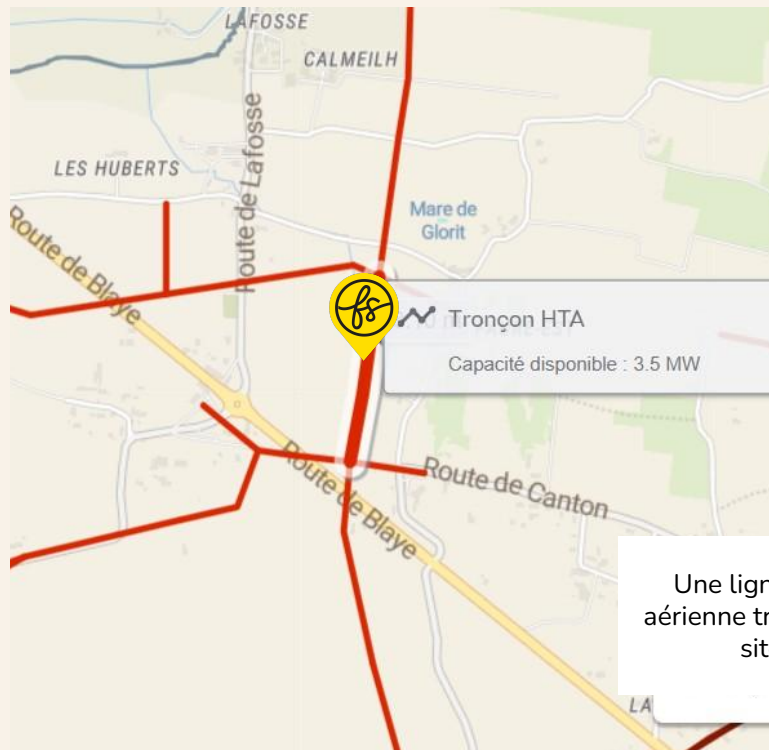
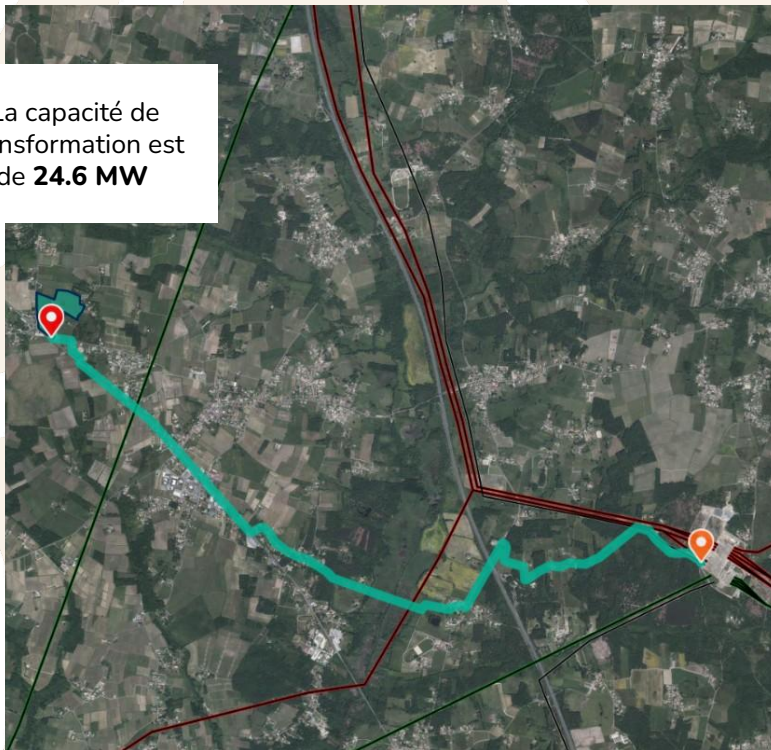
D'après le Registre Parcellaire Graphique (2013),
le terrain est enregistré en :

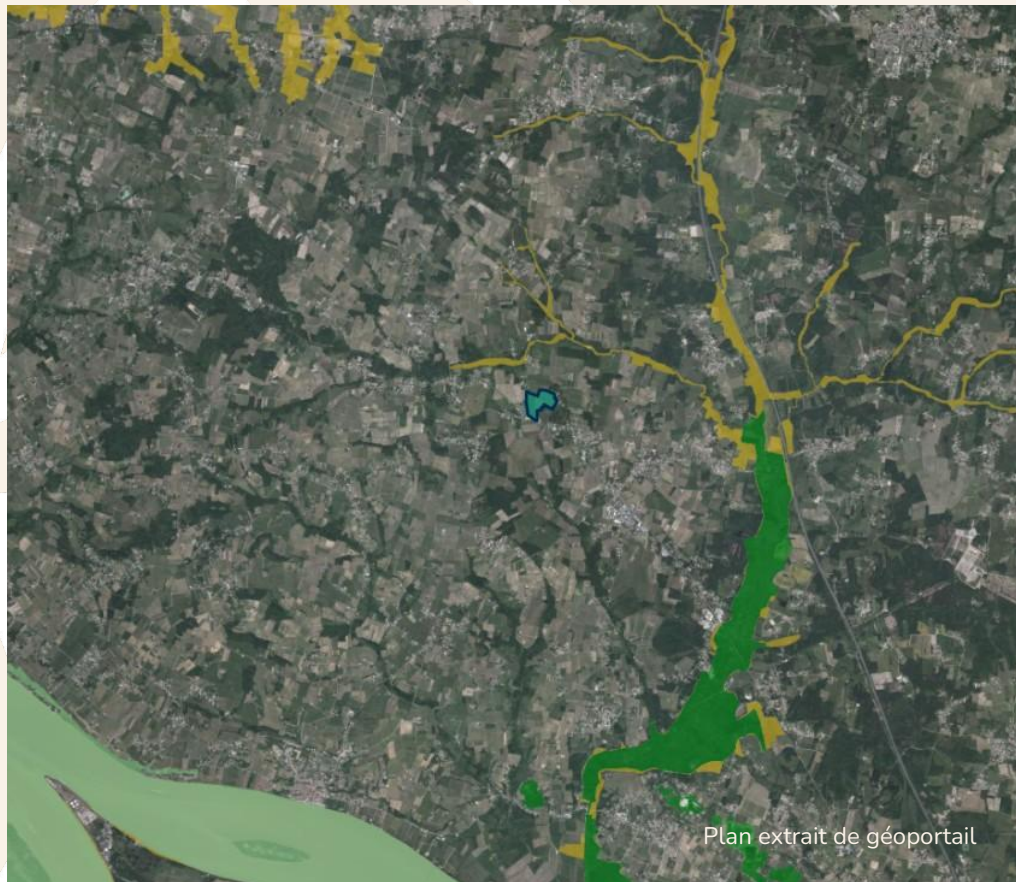
Vignes.

RACCORDEMENT

Le poste de raccordement est celui de **CUBNEZAIS** situé à **CUBNEZAIS** à **8.1 km**

La capacité de transformation est de **24.6 MW**





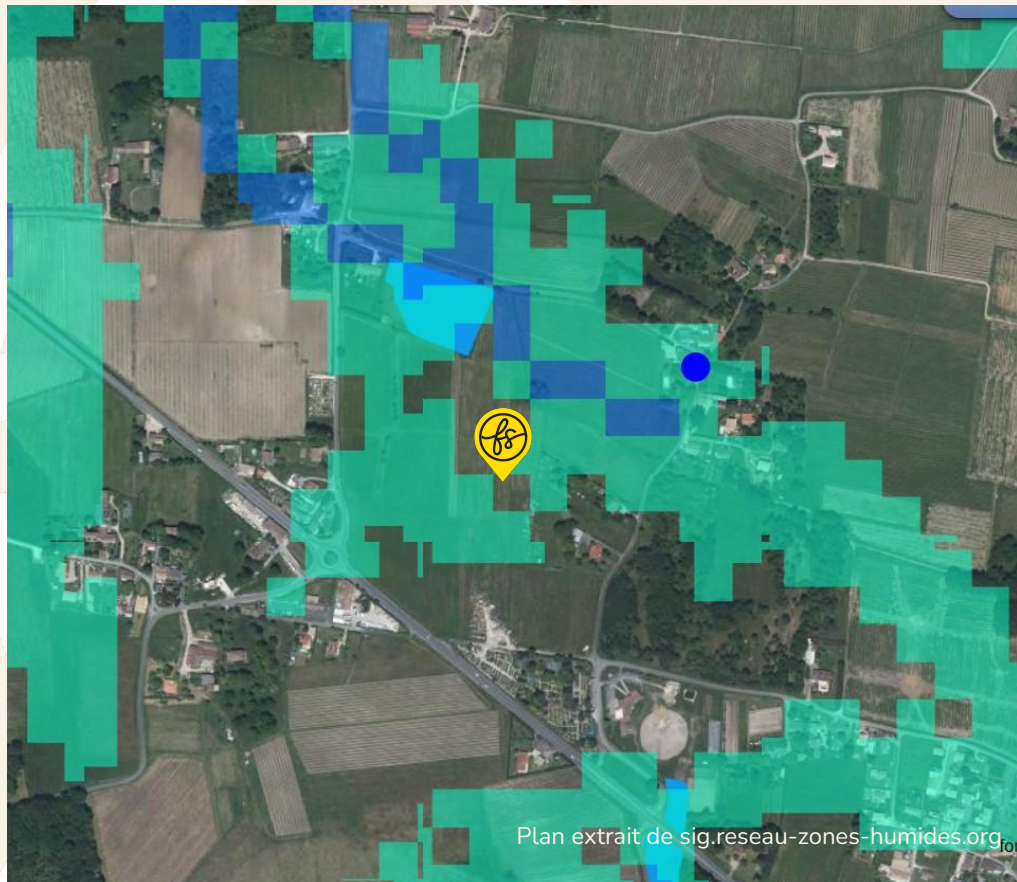
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

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

Informations complémentaires.

Le terrain se trouve :

- à 2.8 km d'une ZNIEFF I
- à 6.5 km d'une ZNIEFF II
- à 0.4 km d'un site NATURA 2000 - Directive Habitats
- à 9.2 km d'un Parc Naturel Régional



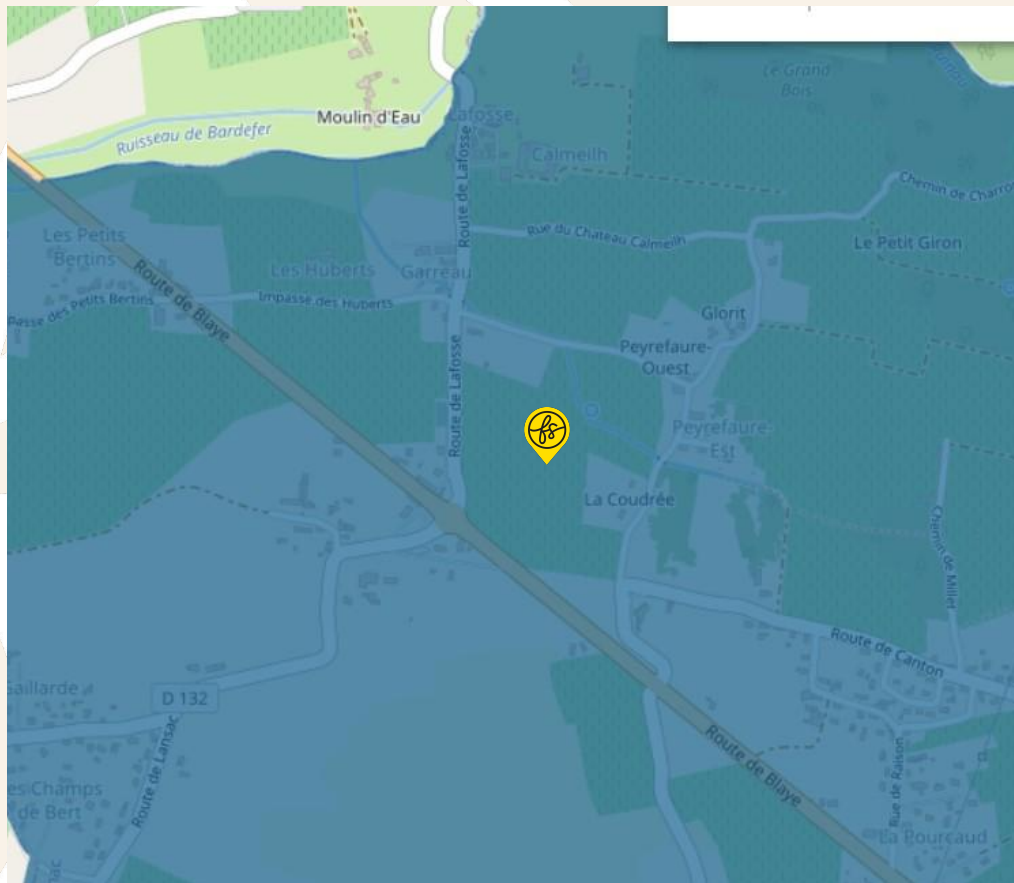
MILIEUX HUMIDES



Le terrain est concerné

Une zone humide de probabilité assez forte se trouve sur le terrain. (70%)

Une zone humide de probabilité forte se trouve sur le terrain. (10%)



ENJEUX INONDATIONS



Le terrain est situé dans une commune soumise à un PPRI (PPR - Pugnac (Pugnac)).

Le terrain est situé hors zone d'interdiction ou de prescription.

PROFIL ALTIMETRIQUE 1/2

Ouest-Est

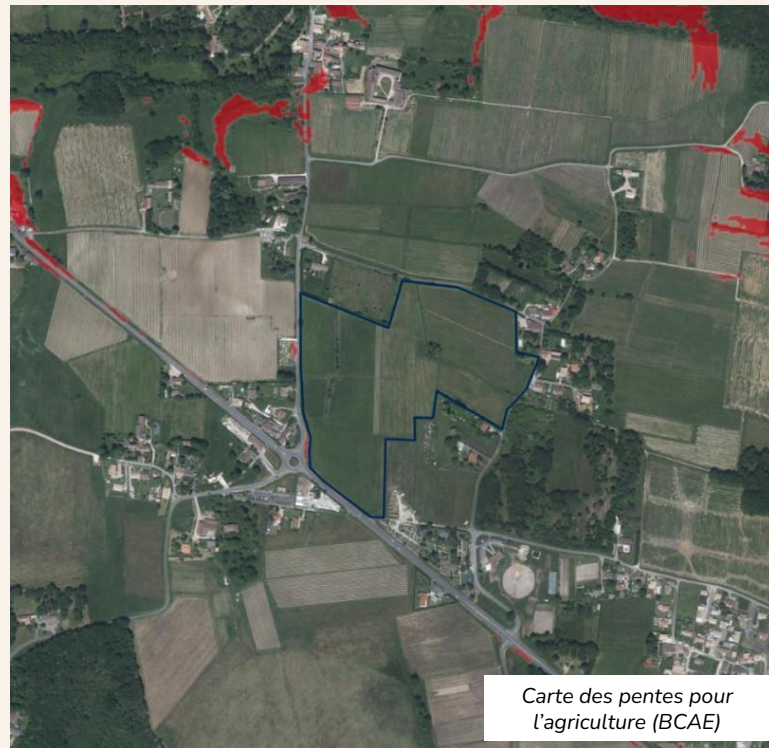
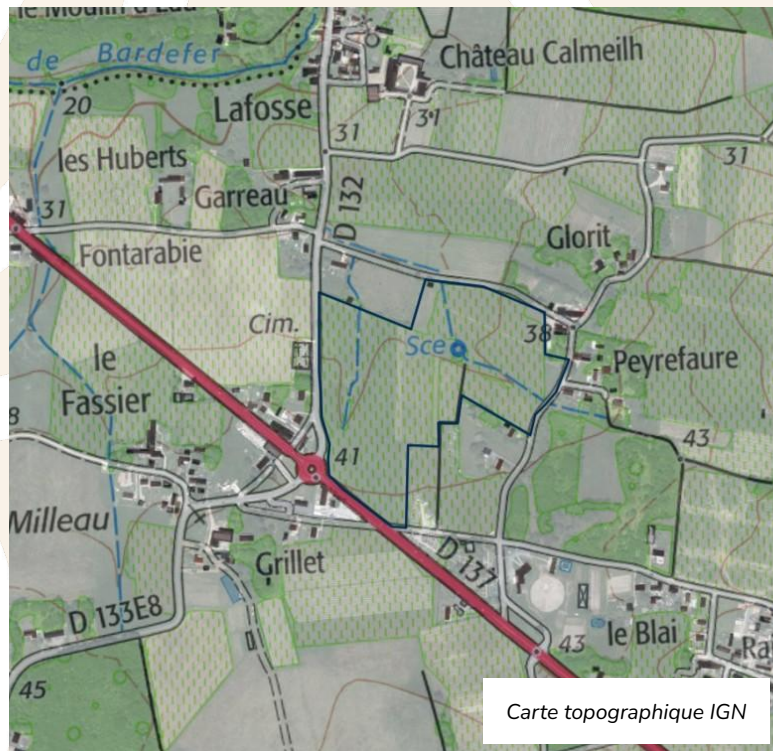
Le site est légèrement en pente.

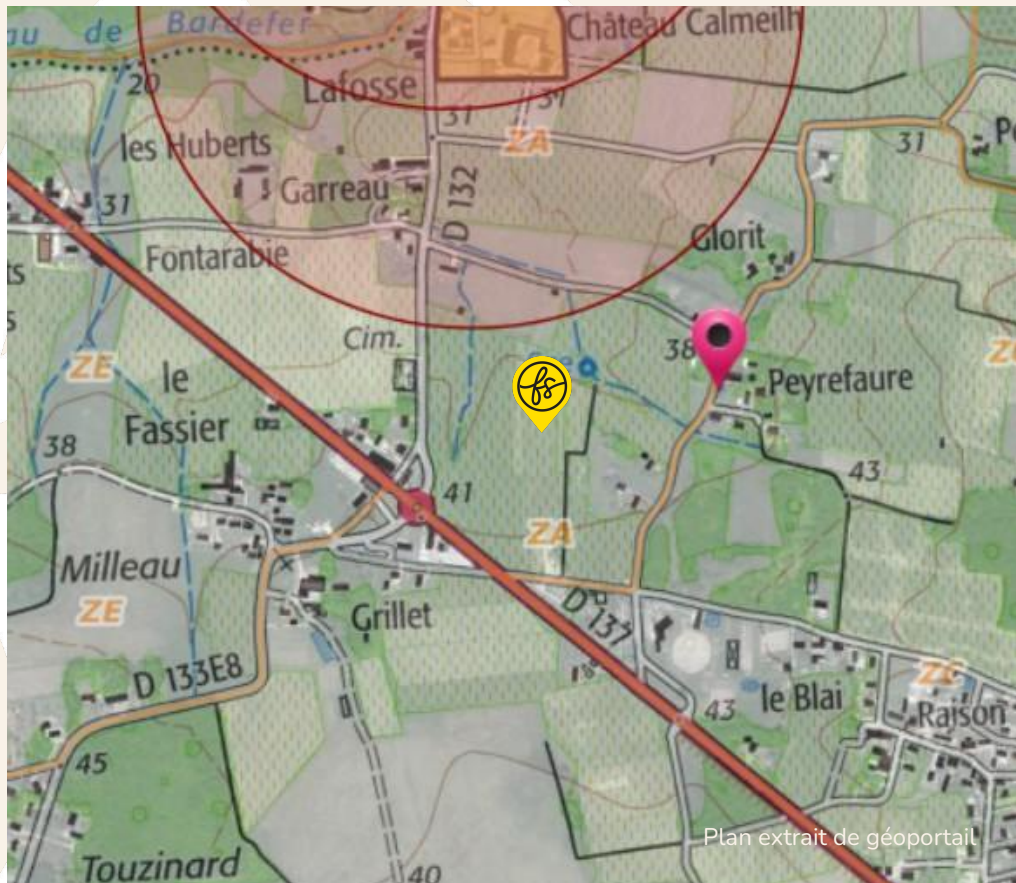
Nord-Sud

Le site est légèrement en pente.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE 2/2





PATRIMOINE



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

Périmètre de protection aux abords d'un monument historique (moins de 5%)

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

SURF

11.3 ha

RACC

8.1 km

GHI

**1337.8
kWh/m2**

