



FICHE N°
2618325

LOCALISATION
Gironde (33)

USAGE ACTUEL
**Terrain cultivé - Vignes,
Projet ovin**

URBA
A (100%)

SURF
22.3 ha

RACC
9.1 km

GHI
1336 kWh/m²

INFORMATIONS CONTEXTUELLES

Préférences pour la prise de contact :

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

Autres informations :

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

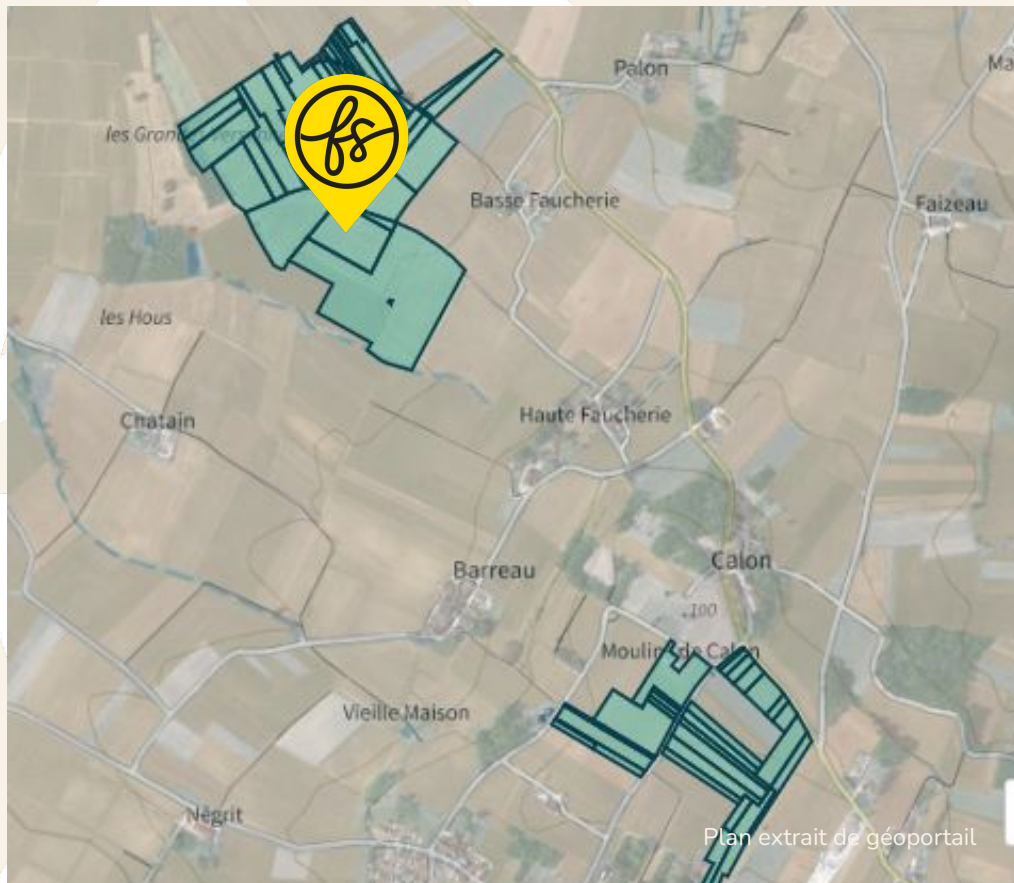


Notre contact, âgé de **58 ans**, est **viticulteur** issu d'une famille implantée depuis **plusieurs générations** sur le secteur de **Montagne Saint-Émilion (AOC)**. Il est **propriétaire en nom propre d'environ 22 hectares (6ha et 16 ha)**, détenus depuis plus de 30 ans. Face à une **rentabilité devenue insuffisante**, il a procédé à **l'arrachage des vignes en mai 2024**, avec le recours à la prime dédiée. Depuis, les parcelles sont **en jachère**, sans usage agricole, et **aucun repreneur n'est identifié**.

Exploitant à titre principal, il souhaite aujourd'hui **redonner une valeur à ces terres** à travers un **projet agrivoltaïque**, avec une orientation privilégiée vers un **co-usage ovin**. Il ne souhaite pas se réinstaller sur une nouvelle production, mais reste **ouvert à différents montages agricoles**, avec l'objectif d'identifier un exploitant capable de porter l'activité. Cette démarche s'inscrit également dans une **perspective de transition vers la retraite**.

Les parcelles présentent un sol de type **argileux**, avec environ **8 hectares drainés (drains enterrés à 80 cm)**. Elles ne sont **pas irriguées** et disposent d'un **petit plan d'eau artificiel**, utilisé pour la gestion de l'humidité. Le site ne présente **pas de servitudes** ni de contrainte de pente. L'ensemble foncier est structuré, et notre contact dispose encore de **65 hectares au total**, dont **25 hectares en vigne** et **40 hectares supplémentaires en cours d'arrachage**, pouvant à terme élargir le périmètre du projet.

L'environnement est **peu contraint**, les seules habitations à proximité appartenant à des **viticulteurs proches**, sans opposition identifiée. Notre contact ne réside pas encore sur la commune mais prévoit de s'y installer prochainement. Il entretient de **bonnes relations avec la mairie**, qu'il estime **plutôt ouverte**, même si aucun échange formel n'a encore eu lieu. Le projet est aujourd'hui en **phase de structuration**, avec une volonté d'avancer rapidement sur une solution adaptée.



FICHE N° **2618325** LOCALISATION **Gironde (33)**

COORDONNÉES DU TERRAIN

NOM DE LA COMMUNE

33570 Montagne

COORDONNÉES GPS SUR SITE

44.932712 , -0.13251

NUMERO DES PARCELLES PRINCIPALES

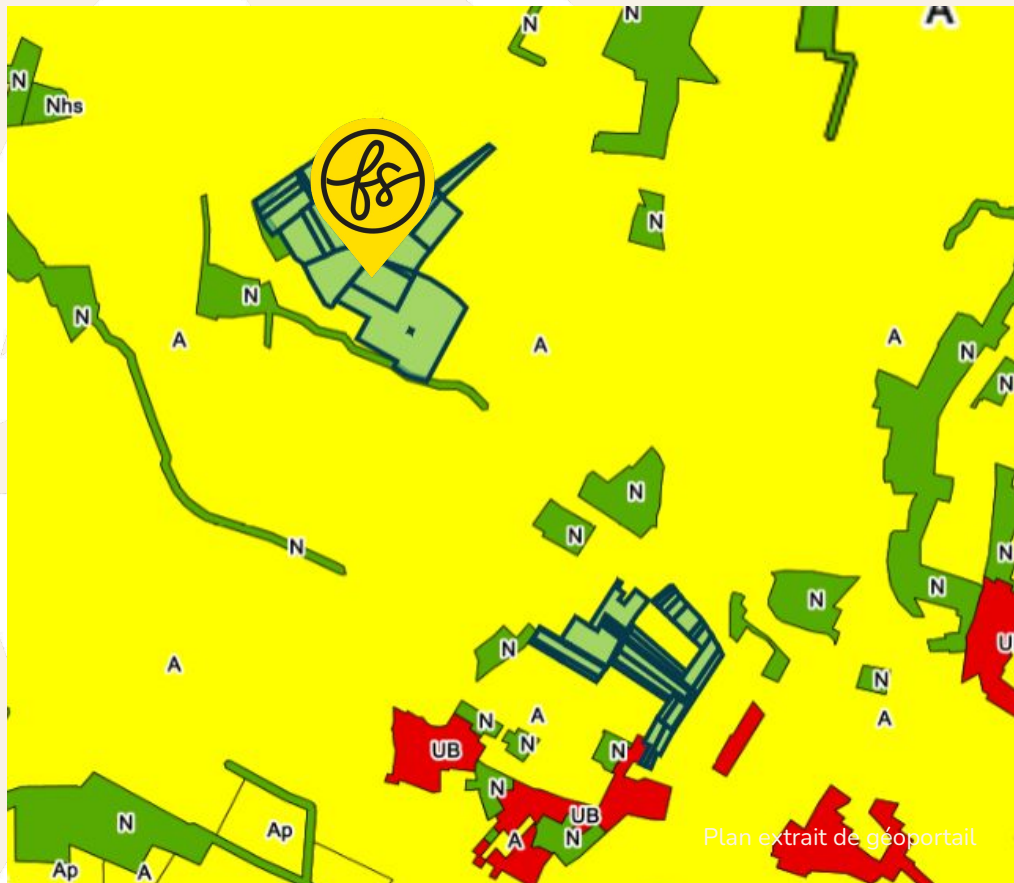
**AD0123, AD0124, AD0125, AD0120, AD0092,
AD0095, AD0094, AD0190, AD0068, AD0093,
AD0070, AD0080, AD0081, AD0082, AD0121,
AD0122, AD0091, AD0090, AD0089, AD0218,
AD0193, AD0087, AD0083, AD0086, AD0085,
AD0084, AD0079, AD0078, AD0077, AD0076,
AD0075, AD0074, AD0073, AD0071, AD0072,
AD0054, AD0228, AD0212, AD0210, AD0206,
AD0203, AD0201, AD0197, AD0208, AD0216,
AD0214, AD0189, AT0196, AT0195, AT0197, AT0198,
AT0082, AT0083, AT0084, AT0085, AT0086, AT0949,
AT0948, AT0093, AT0950, AT0953, AT0210, AT0209,
AT0208, AT0207, AT0206, AT0205, AT0219, AT0193,
AT0218, AT0216, AT0215, AT0217, AT0214, AT0213,
AT0212**

ferme solaire

VUE AERIENNE



Plan extrait de géoportail



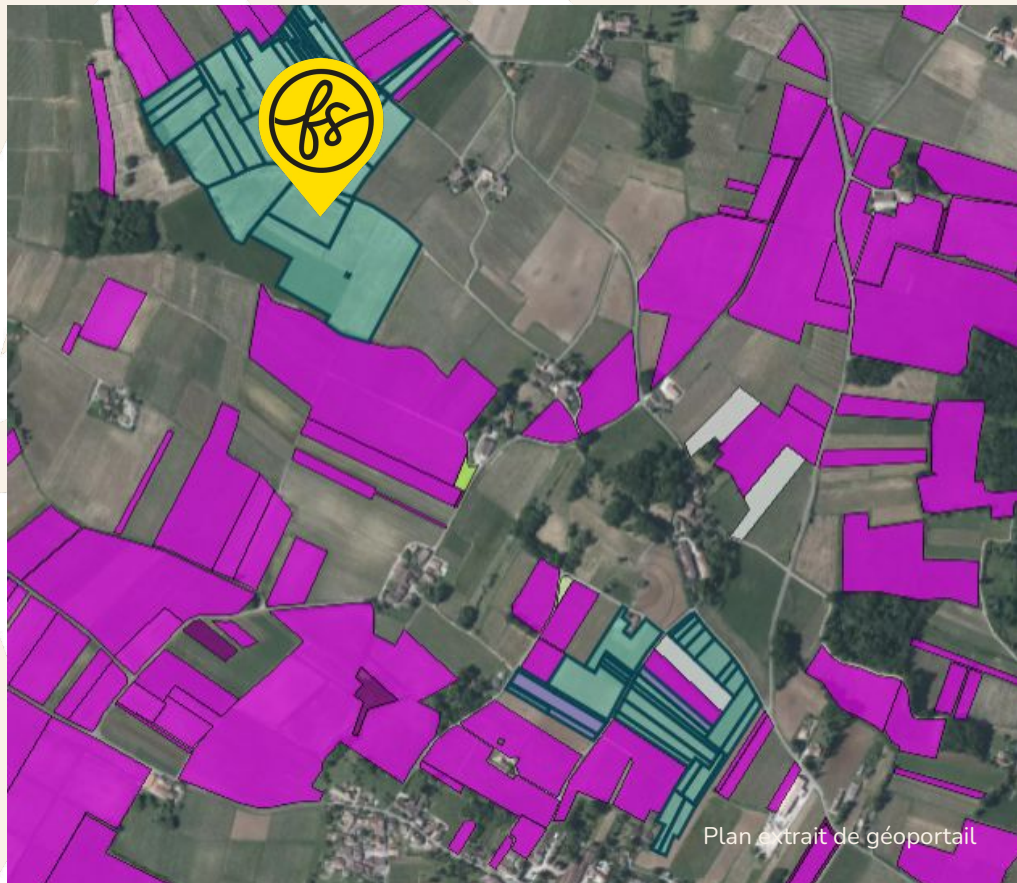
URBANISME

Après consultation, le zonage en urbanisme du terrain est

A (100%)

Consulter le règlement écrit

Lien (cliquer ci-dessous) :
PLUI DU GRAND SAINT EMILIONNAIS :
https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_200035533/fa15fb3c59db8325e6bf273ca9811cf1/200035533_reglement_20251009.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 (2022),
le terrain est enregistré en :

Vignes (100%).

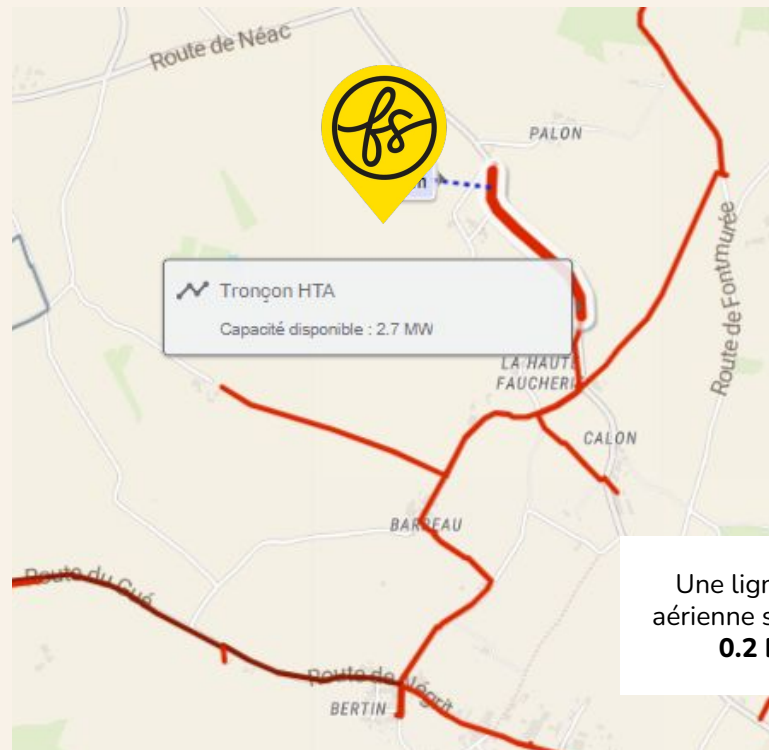
D'après le Registre Parcellaire Graphique (2013),
le terrain est enregistré en :

Vignes, pas d'enregistrement.

RACCORDEMENT

Le poste de raccordement est celui de **POMEROL** situé à **LIBOURNE** à **9.1 km**

La capacité de transformation est de **88.1 MW**



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



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

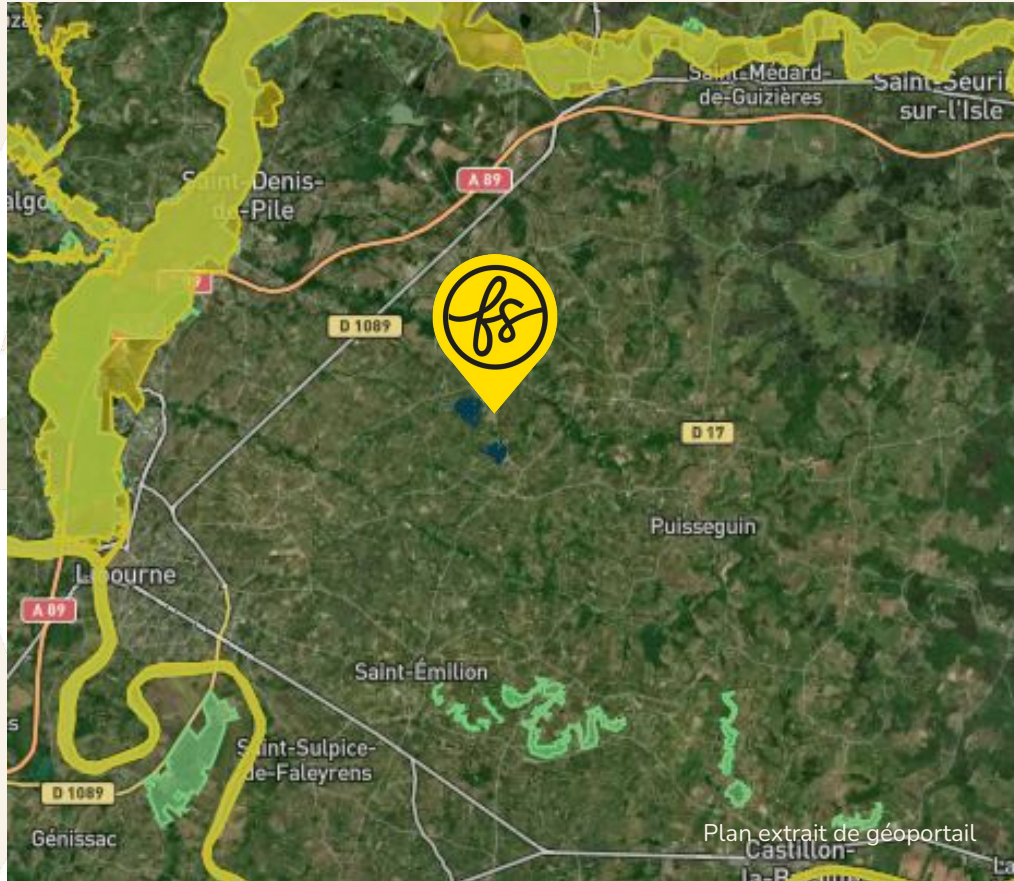
0

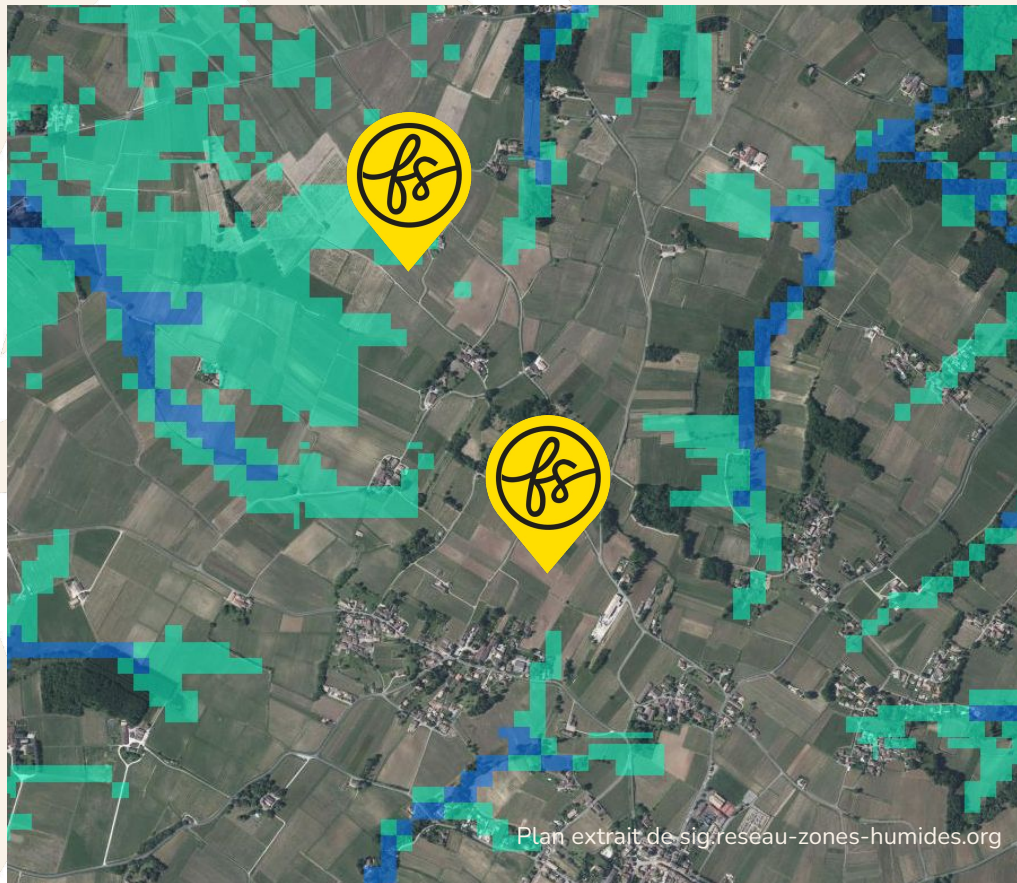
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

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

Informations complémentaires. Le terrain se trouve :

- à 6.4 km d'une ZNIEFF I
- à 6 km d'une ZNIEFF II
- à 6.4 km d'un site NATURA 2000 - Directive Habitats



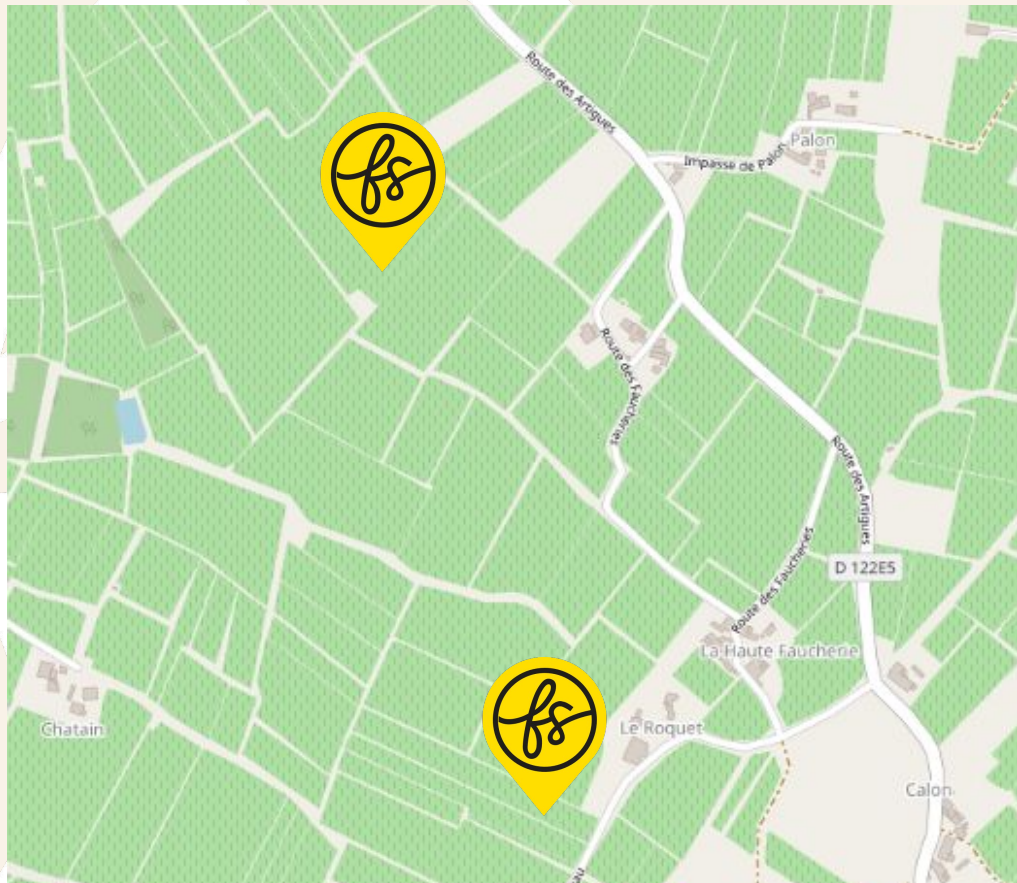


MILIEUX HUMIDES



Le terrain est concerné

Une zone humide de probabilité assez forte se trouve sur le terrain.



ENJEUX INONDATIONS



La commune n'est pas soumise à un PPRI.

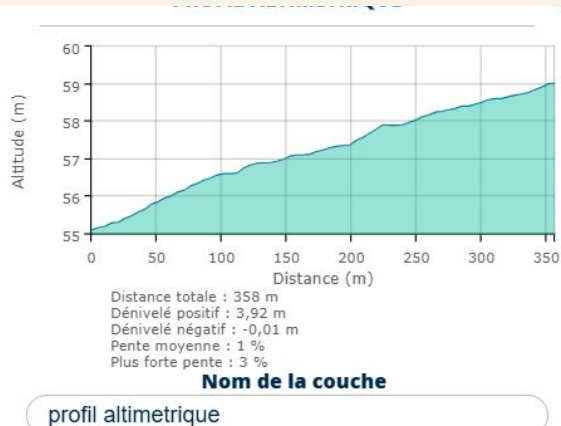
PROFIL ALTIMETRIQUE 1/2

Ouest-Est

Le terrain est plat

Nord-Sud

Le terrain est plat



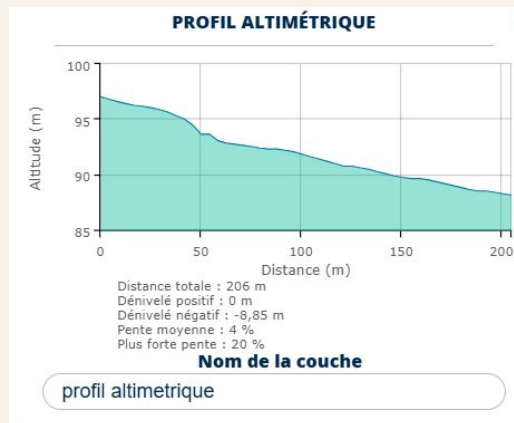
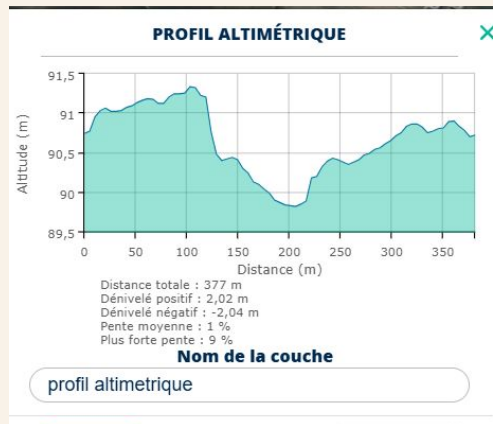
PROFIL ALTIMETRIQUE 1/2

Ouest-Est

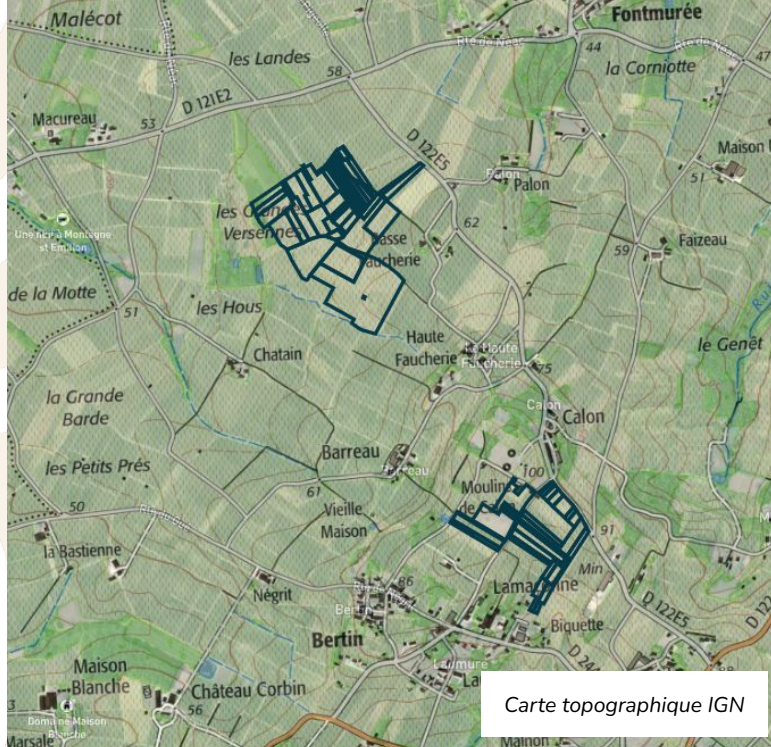
Le terrain est plat

Nord-Sud

Le terrain est en pente douce

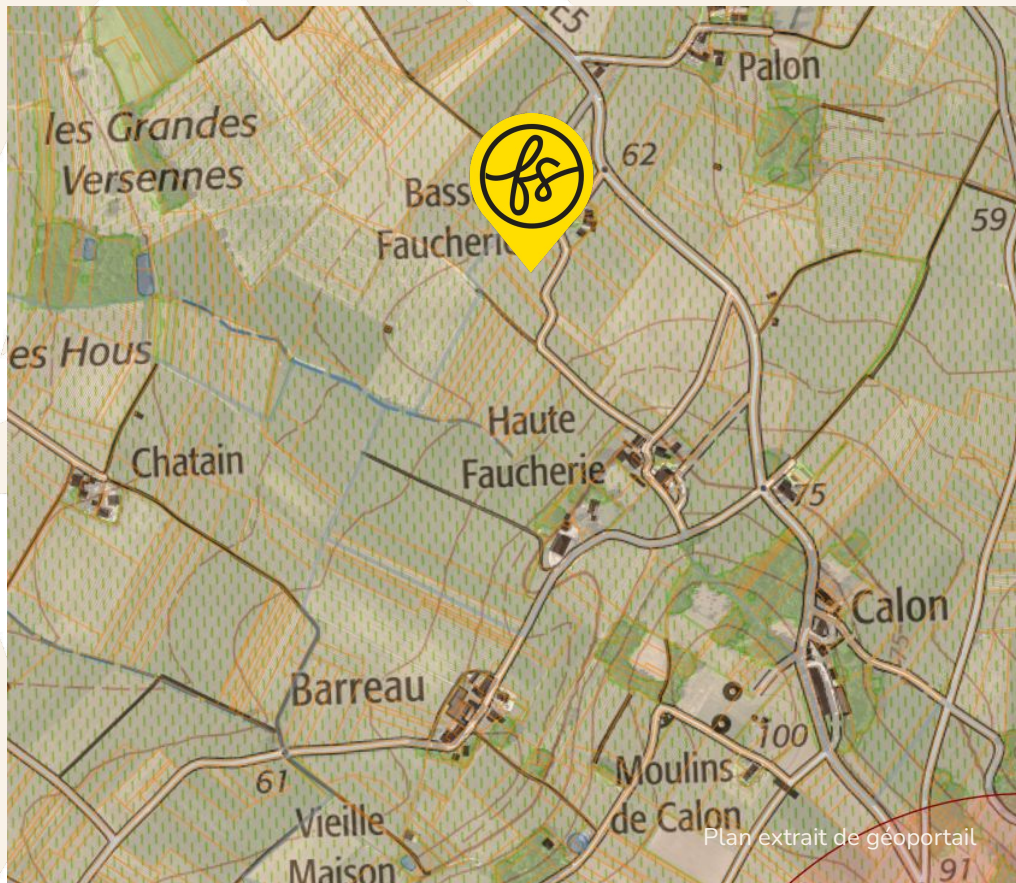


PROFIL ALTIMÉTRIQUE 2/2



FICHE N° 2618325 LOCALISATION Gironde (33)

ferme solaire



PATRIMOINE



Le terrain n'est pas concerné par des enjeux de préservation du patrimoine

VOTRE CONTACT FERME SOLAIRE

Diane Gédon

Responsable Partenariats

EMAIL

diane.gedon@fermesolaire.fr

TELEPHONE

07 43 39 09 28

ferme solaire

Caractéristiques clés du projet Ferme Solaire

URBA

**A
(100%)**

SURF

22.3 ha

RACC

9.1 km

GHI

1336 kWh/m2

