

**PC 4 – NOTICE DESCRIPTIVE PRESENTANT LE TERRAIN ET LE PROJET**

Le projet objet de la demande d'autorisation d'urbanisme consiste à réhabiliter un ancien site militaire et industriel, à améliorer et sécuriser l'activité d'engraissement d'agneaux qui s'y trouve, et à produire de l'électricité à partir d'énergie renouvelable.

Il est porté par la SCI de la Brunetière. Son développement, sa construction, et l'exploitation des ouvrages photovoltaïques sont réalisés par la société de projet AFR 12, filiale à 100% d'Amarengo.

Le site est situé au Lieu-dit « La Brunetière », sur la commune de Saint Martin l'Ars (86350). L'unité foncière, d'une superficie de 31.55 hectares, est constituée des parcelles E 42, 90, 161 et 654.

Le site se trouve à une altitude moyenne de 158m au-dessus du niveau de la mer, et présente une topographie très plate, avec une pente moyenne de 1% du Nord au Sud. Il est bordé au Nord par la route départementale D10 par laquelle on y accède, et à l'Ouest par une voie communale. La zone alentour est rurale.

Il accueille actuellement une activité d'engraissement d'agneaux. C'est aussi une ancienne friche militaire et industrielle sur laquelle subsistent de nombreux bâtiments et clôtures dont une grande partie est inexploitée et en ruine, et qui nécessite des travaux de réhabilitation.



1. Photographie aérienne du site en 2022 (source Amarengo)

## A. 1938, des ateliers d'armement :

En 1938, devant les risques de guerre, le gouvernement français décide de délocaliser ses ateliers d'armement vers le Poitou notamment. Sur le site de La Brunetière, un vaste ensemble de caractère industriel est construit très rapidement entre l'automne 1939 et juin 1940 : ce sont plus de 180 bâtiments qui seront alors construits, d'une surface cumulée d'environ 30 000 m<sup>2</sup>, nécessitant de vastes opérations de terrassement.

Le périmètre du site militaire est encore visible aujourd'hui car les clôtures entourant le site ont été conservées jusqu'à présent. Il s'inscrit exactement dans le périmètre du projet objet de la présente demande d'autorisation d'urbanisme.

Tous les bâtiments construits alors contiennent de l'amiante : dans la couverture en fibrociment amiante, dans l'isolation par plaques amiantées sous tuiles plates, dans les parements, etc... De nombreux vestiges subsistent de cet ensemble militaire : bâtiments debout, effondrés ou partiellement démolis, et pour certains, il ne reste que les dalles béton.

D'autres bâtiments ont été entretenus et servent encore aujourd'hui.

### Un vaste complexe militaire :



2. Photographie aérienne 1950-1965 (source Géoportail), avec représentation du périmètre du site militaire d'après les clôtures encore existantes.

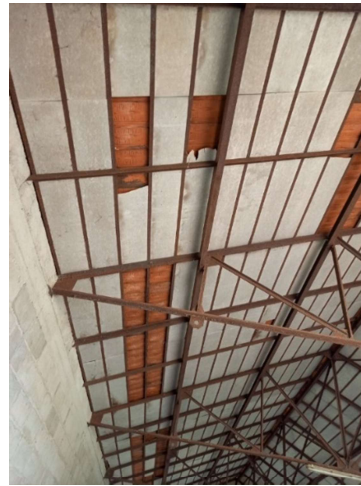


3. Clôture ceinturant le périmètre du site militaire

De l'amiante dans tous les bâtiments :



4. Couverture en fibrociment amiante



5. Plaques amiantées sous tuiles plates







6. Vestiges de l'ensemble militaire



## B. 1965, la vocation industrielle du site

Le site militaire est resté longtemps inutilisé. Il sera acheté le 11 octobre 1965 par la S.T.R.I., Société de Travaux et de Récupération Industrielle.

La S.T.R.I. obtient successivement deux autorisations préfectorales au titre des Etablissements Dangereux, Insalubres ou Incommodes :

- En 1963, pour autoriser de mener un chantier de destruction de munitions et engins, rangé dans la 1ère classe des établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- En 1976, pour autoriser d'exploiter une unité de destruction de projectiles fumigènes au phosphore, rangée dans la 1ère classe des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Par ces activités, le site est répertorié dans la base de données des anciens sites industriels, BASIAS.

Des opérations de terrassement y sont alors menées :

- Des plateformes sont construites (stockage de munitions, brûlage, four...), entourées de merlons en terre pour les protéger ;
- Terrassements de buttes de gravats avec les matériaux des bâtiments détruits du site.

Des sondages à la pelle mécanique y ont été réalisés à l'été 2021. On suspecte la présence d'amiante, notamment dans les buttes de gravats.



7. Merlons de terre pour protection des plateformes



8. Buttes de gravats issus des bâtiments détruits

### C. 1995, installation d'une activité agricole d'engraissement d'agneaux :

En 1995, la SCI de la Brunetière acquiert l'ensemble du site afin d'y installer une activité d'engraissement d'agneaux. Elle est composée de deux membres de la filière ovine :

- La SODEM (société des éleveurs de moutons Poitou-Limousin), premier abattoir indépendant spécialisé ovins de France, détenue à plus de 99% par des organisations d'éleveurs. Elle compte une centaine de salariés sur la commune du Vigeant ;
- Le GFA des Cours de St Martin l'Ars, spécialisé en élevage ovin.

La SCI gère le site. La SODEM, propriétaire des agneaux, utilise les bâtiments du site pour engraisser les agneaux et servir de « zone tampon » à l'abattoir, afin de lisser son approvisionnement en animaux vivants. Les prairies autour des bâtiments servent de parcours extérieurs aux agneaux, environ 6 mois de l'année, à la belle saison. Certaines parcelles sont parfois cultivées avant d'être réensemencées à nouveau en prairie. Ces parcelles font l'objet d'une déclaration à la Politique Agricole Commune.

Les agneaux sont nourris avec des apports extérieurs : foin, aliments à base de céréales. Le GFA apporte à la SCI la paille, le soin aux animaux, le curage des bâtiments, et récupère les excréments pour épandage. Environ 35 000 agneaux transitent par le site chaque année.

Le site a été acheté en l'état, et n'a pas fait l'objet d'un réaménagement, ni par la S.T.R.I., ni par la SCI de La Brunetière.

Une partie des bâtiments de l'ère militaire est entretenue pour y exercer l'activité d'engraissement d'agneaux, les autres bâtiments, plateformes, dalles béton, merlons, buttes, etc... sont restés en l'état au sein des parcours extérieurs des agneaux, ou s'enfrichent au fil du temps.







9. Bâtiments d'élevage et parcours extérieurs



10. Agneaux dans les bâtiments d'élevage

## D. 2022, projet de désamiantage, réaménagement agricole du site et production d'énergie renouvelable :

Dans le cadre du projet objet de la présente demande d'autorisation d'urbanisme, cet ancien site militaire et industriel de 31.55 ha sera entièrement désamianté et réaménagé pour le développement de l'activité agricole actuelle d'engraissement d'agneaux. Il aura un impact direct sur l'activité agricole des membres de la SCI de la Brunetière, par la valorisation et la modernisation de leur outil de travail :

### Des travaux de désamiantage et démolition :

Une vaste campagne de travaux de démolition et désamiantage sera réalisée :

- reprise des matériaux et tri des éléments de démolition ;
- dépose des clôtures non réutilisées ;
- démolition des dallages (environ 17700 m<sup>2</sup>) ;
- curage et désamiantage des bâtiments à démolir ;
- démolition totale des bâtiments non utilisés jusqu'à -1m (46 bâtiments pour une surface d'environ 3200 m<sup>2</sup>) ;
- tri sélectif, concassage des gravats inertes et mise en stock sur site pour réutilisation ultérieure, pour réaliser les pistes intérieures notamment.



11. Travaux de désamiantage et démolitions prévus sur bâtiments (orange) et dalles béton (jaune), respectivement environ 3200 m<sup>2</sup> et 17700 m<sup>2</sup>





12. Arasage des buttes de gravats et des merlons

Des toitures désamiantées et recouvertes de panneaux photovoltaïques :

Les bâtiments actuellement utilisés et dont la structure le permet seront valorisés : la toiture sera désamiantée le cas échéant, et recouverte de panneaux photovoltaïques, soit une surface de toiture photovoltaïque de 7300 m<sup>2</sup>, répartie sur 20 bâtiments :



13. Valorisation des bâtiments existants : désamiantage de la toiture et recouverture photovoltaïque  
(En bleu : 20 bâtiments et 7300m<sup>2</sup> de toiture désamiantée le cas échéant et réhabilitée)



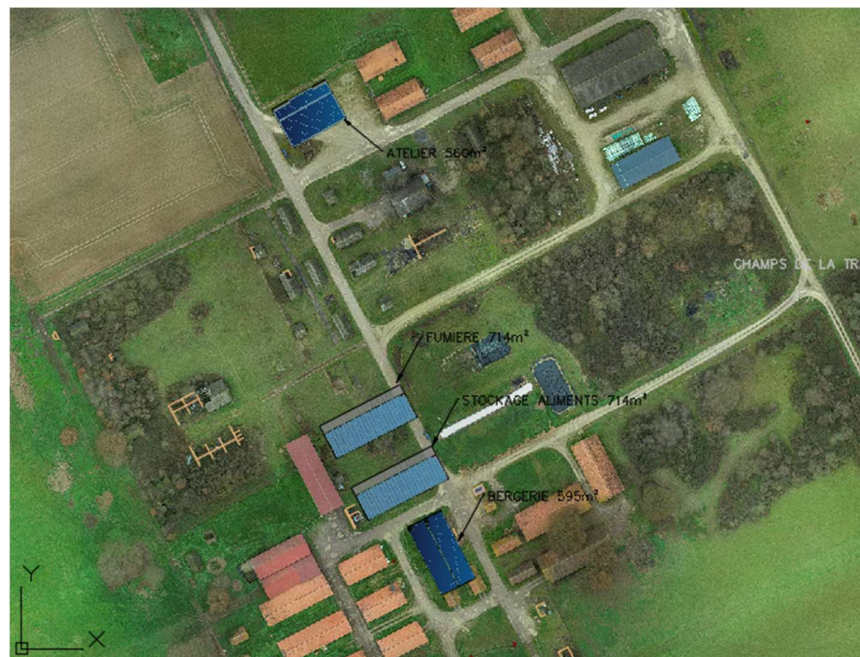
14. Exemple d'un projet de recouverture de bâtiments (source Amarenco)

Des bâtiments neufs avec toiture photovoltaïque pour répondre aux besoins de la SODEM :

Pour répondre aux besoins croissants en approvisionnement de la SODEM, et moderniser son outil de travail, le projet prévoit également la construction de 4 bâtiments neufs équipés en toiture de panneaux photovoltaïques :

- Un atelier de 560 m<sup>2</sup> bardé sur les 4 côtés pour l'entretien des véhicules agricoles (tracteur, moissonneuse, benne, charrue...)
- Un bâtiment supplémentaire pour le stockage des aliments de 714 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment sera bardé sur les pignons et sur la façade Nord, et ouvert sur le grand côté Sud afin de faciliter la circulation des engins. Sa hauteur a été définie en tenant compte des dimensions des engins agricoles qui manipuleront les aliments sous le hangar.
- Un bâtiment pour le stockage du fumier de 714 m<sup>2</sup>, sans bardage, permettant de stocker à l'abri des eaux de pluie le fumier produit sur site.
- Une bergerie supplémentaire pour accueillir des agneaux Lacaune de l'Aveyron pour engraissement de 595 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment sera bardé sur les 4 côtés et comportera sur la façade Ouest 4 portes coulissantes permettant le cloisonnement des agneaux.

Soit une emprise au sol de bâtiments neufs, équipés en toiture photovoltaïque de 2631 m<sup>2</sup>.



15. Construction de 4 bâtiments agricoles avec toiture photovoltaïque



Des prairies et friches réhabilitées :

Les prairies des parcours extérieurs des agneaux et les zones en friche seront réhabilitées : arasage des buttes et merlons, démolition des bâtiments et des dalles béton et réensemencement intégral des prairies. Environ 9 ha seront ainsi gagnés sur la zone de friche :



16. Prairie de parcours extérieur avec dalle béton et bâtiment non utilisé



17. Terrains en friche non exploités



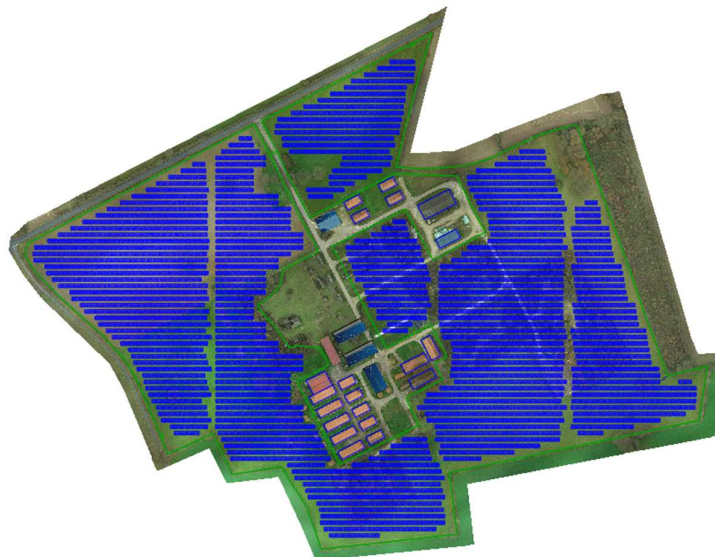
18. 9 Ha réaménagés sur la zone en friche (contour vert), et prairies actuelles réensemencées (contour jaune)

Des parcours extérieurs aménagés avec une centrale photovoltaïque au sol :

Les prairies actuelles et celles gagnées sur la zone en friche seront valorisées en parcours extérieurs pour les agneaux et équipés d'une centrale photovoltaïque au sol sur environ 26 Ha.

Celle-ci sera aménagée de sorte à la rendre compatible avec la présence des agneaux :

- Une hauteur minimale des tables de 1m au lieu de 80cm habituellement sans pâturage, permettant la circulation fluide et sécurisée des agneaux ;
- L'adaptation de la répartition des équipements photovoltaïques dans l'espace, avec un espacement minimal entre les tables de 4m, au lieu de 2.5m à 3m pour certaines centrales au sol, afin de permettre le passage d'un tracteur de taille « moyenne » ;
- La création de passages d'hommes à espacement régulier sur les rangées de tables, pour faciliter le travail du GFA ;
- La prise en compte de la technique de gestion des pâtures : l'emprise de la centrale au sol sera découpée en au moins 6 parcelles de pâturage, délimitées avec des clôtures type grillage à mouton, et chacune accessible depuis les bâtiments du centre d'engraissement, via un cheminement défini en concertation avec le GFA. Ce découpage permettra de valoriser au mieux les prairies, par la mise en place d'un pâturage tournant respectant le cycle de pousse de l'herbe au fil des saisons, et adaptable aux conditions météorologiques ;
- Un système de fixation au sol le moins impactant pour le couvert végétal : montage avec des tables monopieux ;
- La protection des animaux des équipements électriques : descente de câbles sous gaine ou goulotte, pas de boucle de câble pendante ;
- La pose de clôtures fiables et robustes : clôture de 2m minimum de hauteur, écart sol-clôture de 10cm maximum, pour une meilleure protection des agneaux contre les prédateurs ;
- Chaque parcelle de pâturage sera alimentée par un point d'alimentation en eau ;
- L'accès aux membres du GFA à la centrale sera facilitée, une formation aux risques électriques leur sera dispensée ;
- Une protection du site renforcée par des portails verrouillés, et une vidéosurveillance. Les membres du GFA pourront être alertés en cas d'intrusion dans le parc photovoltaïque ;
- La réalisation d'un diagnostic agronomique initial ;
- La mise en place d'une stratégie de gestion du couvert.



*19. Implantation de la centrale photovoltaïque au sol sur environ 26 ha (en bleu)*





20. Construction d'une centrale photovoltaïque au sol sur les parcours extérieurs d'agneaux  
(source photos : IDELE)



21. Exemples de centrale photovoltaïque au sol (source Amarenco)

La Chambre d'Agriculture de la Vienne a réalisé l'Etude Préalable Agricole pour ce projet, afin d'évaluer l'impact économique du projet sur la filière ovine du sud-Vienne. Le projet, via l'activité de la SODEM et de sa centaine de salariés, est en effet en lien très fort avec l'ensemble de cette filière. L'Etude Préalable Agricole est présentée en Annexe 1 de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En parallèle, et conformément à la réglementation, l'Etude d'Impact Environnemental a été réalisée par le bureau d'études NCA situé à Neuville de Poitou (86170). Elle est présentée en PC 11 de la demande d'autorisation d'urbanisme. Son Résumé Non Technique est présenté en Annexe 2.

## E. La mise en œuvre du projet et ses répercussions

### La production d'électricité photovoltaïque :

La puissance des installations photovoltaïques en toiture est de 1720 kWc, avec un productible annuel moyen estimé à 1078 kWh/kWc.

Celle de la centrale au sol est de 20 275 kWc, avec un productible annuel moyen estimé à 1297 kWh/kWc.

Le productible est meilleur pour la centrale au sol, car l'orientation et l'inclinaison des modules photovoltaïques sont optimisées, contrairement aux modules des bâtiments existants, mais aussi des bâtiments neufs, pour lesquels les contraintes d'exploitation par le centre d'engraissement d'agneaux prévalent et déterminent l'orientation des bâtiments, notamment vis-à-vis de la circulation des engins et des animaux à l'intérieur du site.

L'électricité totale produite chaque année sur le site est estimée à 28 150 MWh, soit la consommation moyenne de 5900 foyers, ou 13160 habitants.

Cette production d'énergie renouvelable et décarbonée permet d'éviter l'émission de 1689 tonnes de CO2 par an.



### La défense incendie :

La Défense Extérieure Contre l'Incendie étant non conforme actuellement, le projet prévoit la mise en place de deux réserves souples de 120 m3 chacune, placées à chaque entrée qui sera créée pour le projet. Elles sont présentées sur les plans de masse projet (PC 2-2 et 2-3).

### Les réseaux :

Le site est raccordé au réseau d'eau potable et au réseau électrique pour les besoins de l'activité agricole.

Les eaux pluviales du site sont évacuées vers des fossés.

Le projet ne modifiera pas substantiellement les besoins actuels du site.

### Le raccordement électrique des installations photovoltaïques :

Deux postes de livraison sont prévus, un pour les toitures photovoltaïques, et un pour la centrale au sol.

AFR 12 a formulé sa demande de pré-étude de raccordement auprès de RTE. RTE n'a pas encore fourni l'étude technique à ce stade d'avancement du projet. Le tracé du raccordement n'est donc pas connu à date. Il peut cependant être précisé que le raccordement empruntera le plus possible les accotements des voies publiques, et sera intégralement enterré.

### La gestion du foncier :

Pour la réalisation du projet, la SCI de La Brunetière reste propriétaire de l'ensemble du site. L'assiette foncière du projet fera l'objet d'une division :

- 5 Etats Descriptifs de Division en Volume, permettant d'isoler les toitures photovoltaïques neuves et à recouvrir en volumes, destinés à faire l'objet de baux emphytéotiques
- Une emprise d'environ 26 ha, permettant d'isoler la zone d'implantation de la centrale photovoltaïque au sol, qui fera l'objet d'un bail emphytéotique
- Une emprise d'environ 0.9 ha, permettant d'isoler le réservoir de biodiversité créé dans le cadre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser de l'Etude d'Impact Environnemental, qui fera l'objet d'une Obligation réelle Environnementale.



Les baux emphytéotiques seront accordés par la SCI de la Brunetière au profit de la société de projet AFR 12 pour une durée de 30 ans pour les toitures des bâtiments neufs et les toitures recouvertes, et 40 ans pour la centrale photovoltaïque au sol.

Un prêt à usage sur l'emprise de la centrale au sol permettra au GFA des Cours de Sait Martin l'Ars de disposer des parcours extérieurs pour les agneaux.

Un plan projet de division est présenté en PC 32 de la présente demande d'autorisation d'urbanisme.

#### La répartition des revenus :

La société de projet AFR 12 financera l'ensemble des travaux de désamiantage et réhabilitation du site, et de construction des bâtiments neufs et des installations photovoltaïques. Toute l'électricité produite sera vendue par AFR 12 et injectée sur le réseau public d'électricité.

Un loyer sera versé à la SCI de la Brunetière, en contrepartie des baux emphytéotiques accordés à AFR 12 pour la réalisation du projet.

Une convention d'entretien sera passée entre le GFA des Cours de Saint Martin l'Ars et AFR 12 pour l'entretien du parc photovoltaïque au sol par pâturage ovin.

Pour le financement du projet, AFR 12 mettra en place une vaste opération de financement participatif via une plateforme agréée, sous forme d'une émission d'obligations simples respectant les conditions prévues à l'article L.228-40 du Code du commerce. C'est un moyen simple pour les entreprises et les particuliers d'investir dans le projet et d'en obtenir une rémunération.

Ce financement participatif sera en priorité ouvert à la SCI de la Brunetière, et à chacun de ses membres, la SODEM et le GFA des Cours de Saint Martin l'Ars, avec des conditions d'investissement privilégiées.

Il sera ensuite ouvert aux entreprises et particuliers du département de la Vienne, afin de permettre aux riverains de s'impliquer dans le projet s'ils le souhaitent, et d'en retirer une rémunération. Le cas échéant, le financement participatif sera ensuite ouvert aux départements limitrophes.

#### Les retombées économiques :

Pendant toute la durée des travaux, le projet sera à l'origine de retombées économiques indirectes pour les commerces locaux, et structures d'hébergement et de restauration, qui pourront être fréquentés par les ouvriers intervenant sur le chantier.



Pendant 30 à 40 ans l'exploitation par AFR 12 des installations photovoltaïques engendrera le versement annuel de taxes locales aux collectivités territoriales. Il s'agit donc d'un impact positif pour le territoire, ainsi que pour ces habitants qui bénéficieront indirectement de ces retombées financières.

Les retombées fiscales locales des installations photovoltaïques mises en place dans le cadre du projet sont estimées à :

- TURPE (Tarif d'Utilisation des Réseaux Publics d'Électricité). Il permet d'assurer la maintenance et la modernisation du réseau électrique français. C'est la Commission de Régulation de l'Énergie qui détermine la méthode de son calcul. A noter qu'il ne se substitue pas au coût du raccordement pris en charge par AFR 12, qui peut représenter jusqu'à 20% du coût total de l'investissement : **1 790 €/an** ;
- CFE et TF (Cotisation Foncière des Entreprises et taxe Foncière) : **40 250 €/an** ;
- CVAE (Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) : **12 800 €/an** ;
- IFER (Imposition Forfaitaire sur les Entreprises de Réseau) : **59 600 €/an** pendant les 20 premières années puis **176 800 €/an**.

En termes d'emplois, les travaux liés au projet vont engendrer et pérenniser des emplois locaux, notamment dans les secteurs du bâtiment, terrassement, du transport et de l'électricité.

Par ailleurs, étude de France Territoire Solaire indique qu'une centrale photovoltaïque au sol génère environ 10 ETP/MW installé en moyenne pour les années 2015 à 2018, **soit pour le projet 202 Equivalents Temps Plein uniquement pour la centrale PV au sol**. Selon l'étude de l'ADEME sur la filière photovoltaïque, il s'agit d'environ 48% d'emplois directs (liés aux activités de production spécifiques de la filière), 36% d'emplois indirects (fournisseurs de la filière) et 16% d'emplois induits (générés dans le reste de l'économie par l'activité de la filière).

Enfin, via les loyers annuels versés et le cas échéant le souhait de la SODEM d'investir dans le projet, celui-ci viendra sécuriser l'emploi de la centaine de salariés de la SODEM, et plus largement pérenniser l'activité de la filière ovine sur son périmètre d'intervention.



Fin