

## Présentation du projet de centrale photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune de Sazeray (36160)



### Vos contacts

**Evan CIAVALDINI**

Chef de projet  
06 69 36 36 93  
[e.ciavaldini@langa-international.com](mailto:e.ciavaldini@langa-international.com)

**Kyliann MARTIN**

Responsable développement  
06 32 30 73 97  
[k.martin@langa-international.com](mailto:k.martin@langa-international.com)

# Table des matières

<b>1</b>	<b>Présentation de Langa International, producteur d'Energies renouvelables .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Le site de Sazeray .....</b>	<b>4</b>
2.1	Choix du site .....	4
2.2	Documents d'urbanisme .....	5
2.3	Servitudes d'Utilité Publique .....	6
2.4	Aléa gonflement d'argiles .....	6
2.5	Protection de captage .....	7
<b>3</b>	<b>L'implantation de la Centrale Photovoltaïque .....</b>	<b>8</b>
3.1	L'historique du site .....	8
3.2	La centrale dans son environnement.....	9
3.3	Le raccordement de la centrale photovoltaïque.....	10
<b>4</b>	<b>Analyse des impacts potentiels du projet .....</b>	<b>11</b>
4.1	Impact paysager.....	11
4.2	Risque d'intrusion .....	12
4.3	Risque incendie .....	13
4.4	Milieu naturel .....	14
4.5	Zones humides .....	15
<b>5</b>	<b>Mesures Eviter, Réduire, Compenser et Accompagner.....</b>	<b>16</b>
5.1	Mesures d'évitement .....	16
5.2	Mesures de réduction.....	17
5.3	Mesures d'accompagnement.....	18
5.4	Mesures de fin d'exploitation.....	18

# 1 Présentation de Langa International, producteur d'Energies renouvelables

LANGA France, un producteur d'énergie indépendant fondé en 2008, se concentre sur le développement, la construction et l'exploitation de centrales d'énergies renouvelables notamment solaire, éolien, biomasse et biogaz en France. Devenu Langa International en 2017, elle cible les projets solaires, éoliens et hydrauliques dans des pays à fort potentiel et en France.

En France, Langa et son management ont mis en service plus de 150 MW d'actifs, ont développé plus de 100 MWc de projets prêts à construire et 5 GWc en cours de développement. Actuellement, le portefeuille de projets de Langa International s'élève à 2,3 GW de projets, dont 140 MW de projets prêts à construire, répartis sur l'ensemble du territoire français, permettant à Langa de connaître les spécificités de développement dans chaque département.

## 2 Le site de Sazeray

### 2.1 Choix du site

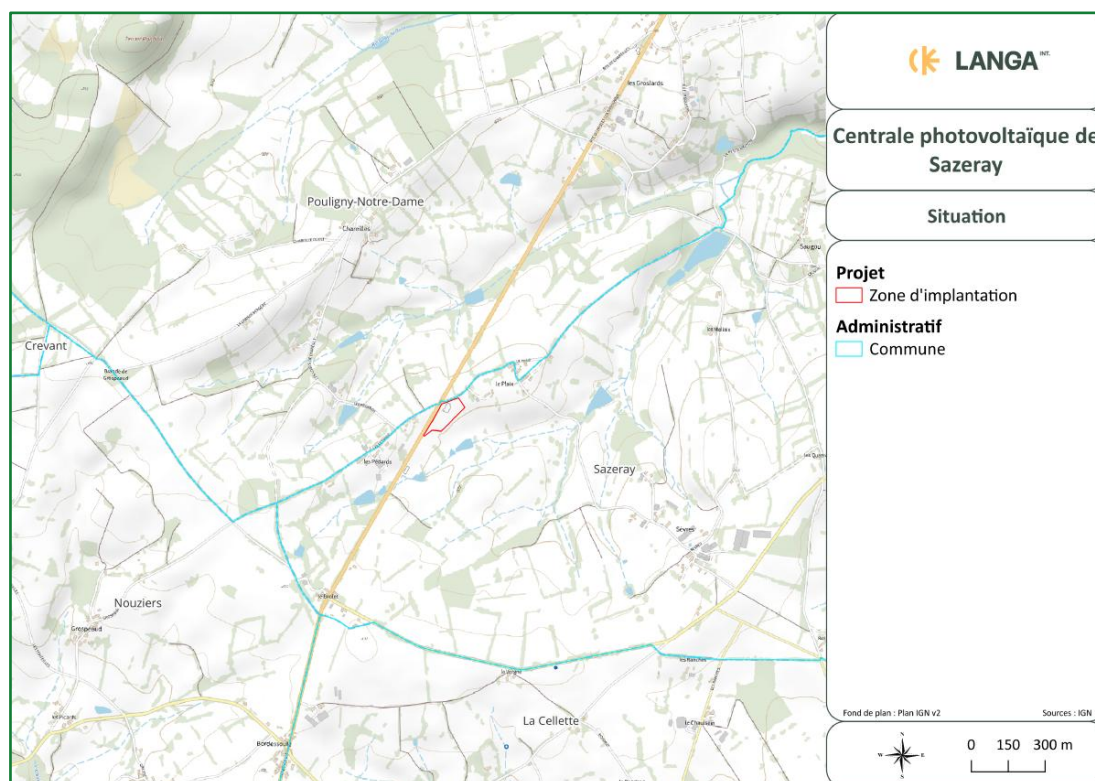
Dans sa stratégie de transition énergétique, la France souhaite développer les énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire Français. Afin de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, la priorité est donnée aux espaces déjà artificialisés, aux friches industrielles ainsi qu'aux terrains dégradés.

Les critères d'identification du site :

- Une capacité technique importante du réseau électrique de transport d'électricité : la ou les lignes électriques sélectionnées doivent avoir des capacités de transport compatibles avec le projet,
- Un terrain d'une surface minimum d'un hectare ou plus, avec une préférence pour les zones dites dégradées (anciennes carrières, anciens sites d'enfouissement, anciens sites industriels...),
- Au niveau des enjeux environnementaux : le terrain identifié doit se situer dans une zone à faibles enjeux environnementaux, par exemple en dehors des zones reconnues (Natura 2000, ZNIEFF, parcs nationaux) et en dehors d'autres zones avec enjeux (zone humides).

Les parcelles identifiées pour le projet, dont les références cadastrales sont jointes ci-dessous, répondent à ces critères.

SECTION	NUMERO	ADRESSE	SURFACE
B	811	LE PLAIX 36 160 SAZERAY	2 131 m <sup>2</sup>
B	813	LE PLAIX 36 160 SAZERAY	1 996 m <sup>2</sup>
B	815	LE PLAIX 36 160 SAZERAY	6 984 m <sup>2</sup>



Localisation du site à Sazeray (36160) / source (IGN)

Le périmètre du projet considéré pour le développement de la centrale photovoltaïque est de 9 937 m<sup>2</sup>. Cette superficie englobe : la piste interne, les modules photovoltaïques, les équipements techniques (onduleurs et poste de livraison combiné à un poste de transformation) et le bâtiment existant qui sera conservé.

## 2.2 Documents d'urbanisme

### 2.2.1. Le Schéma de Cohérence Territorial

La communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère à laquelle la commune de Sazeray appartient, dispose d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT porte comme objectif de développer les parcs photovoltaïques sur des sites favorables tels que les sites dégradés, pollués ou sur des friches industrielles.

Le terrain d'implantation du projet a accueilli par le passé une activité de type établissement recevant du public (boîte de nuit), aujourd'hui arrêtée de manière définitive. Le site, à l'état d'abandon, présente des emprises bâties désaffectées et des sols artificialisés, sans réaffectation fonctionnelle ou usage économique actuel. Ce contexte permet de qualifier le site de friche industrielle au sens de l'article L.111-26 du Code de l'urbanisme, en tant qu'ancien terrain d'activité devenu inoccupé et altéré, éligible à une démarche de reconversion par un projet d'énergie renouvelable.

### 2.2.2. Le Plan Local d'Urbanisme

Les constructions sur la commune de Sazeray sont régies par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de La Châtre Sainte-Sévère. Celui-ci a été approuvé en mai 2025. Les parcelles du projet se trouvent en zone naturelle Ner.

La zone Ner correspond à des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec la production d'énergies renouvelables caractérisés par leur localisation en secteur naturel.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics dont les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés en zone Ner.

**Ainsi, le règlement de la zone Ner autorise les installations d'intérêts collectifs dont les projets de centrales photovoltaïques raccordés au réseau public et de transport d'électricité font parties.**



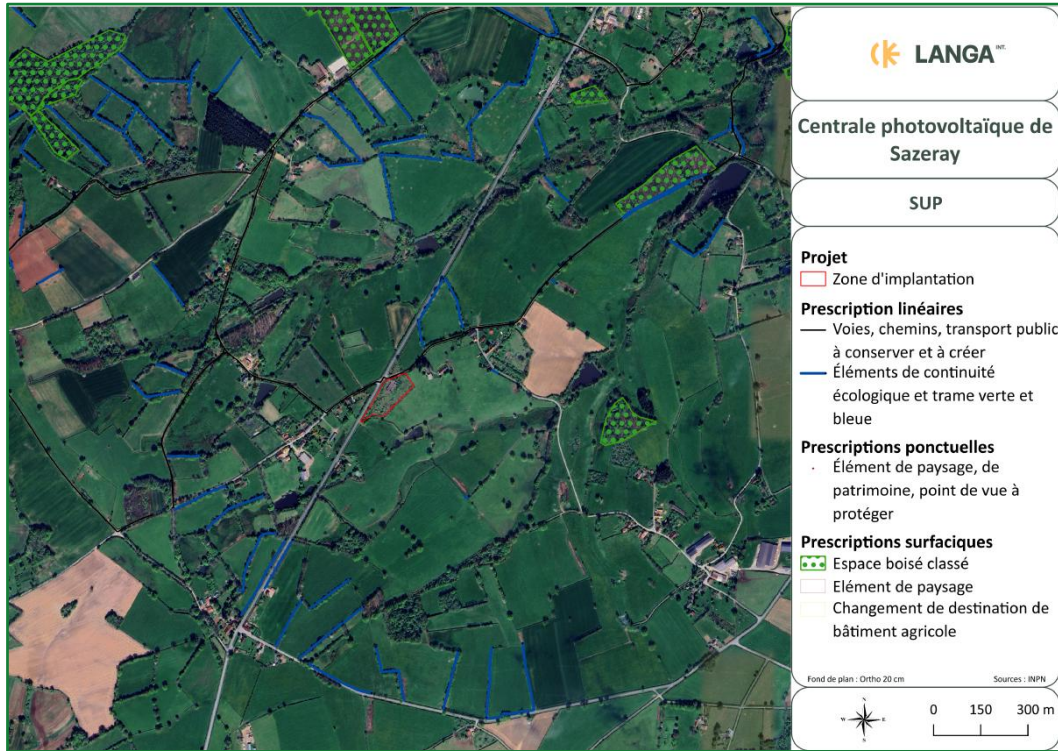
Extrait du PLUi de La Châtre Sainte-Sévère – Projet en zonage Ner



## 2.3 Servitudes d'Utilité Publique

Il n'y a pas d'enjeux connus sur cette zone.

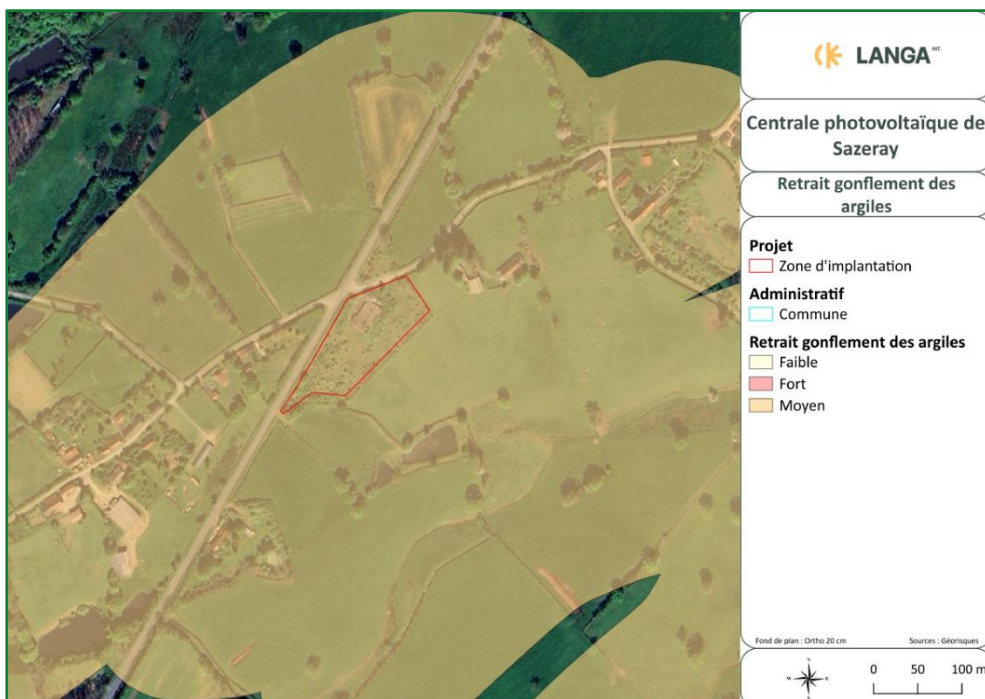
Le patrimoine le plus proche est situé à 3.5 km à l'ouest du projet. Il s'agit de l'Eglise de la Nativite de la Vierge sur la commune de Nouziers. Le projet ne concernera aucunement ce dernier.



Servitudes d'Utilité Publique (Source : Géourbanisme)

## 2.4 Aléa gonflement d'argiles

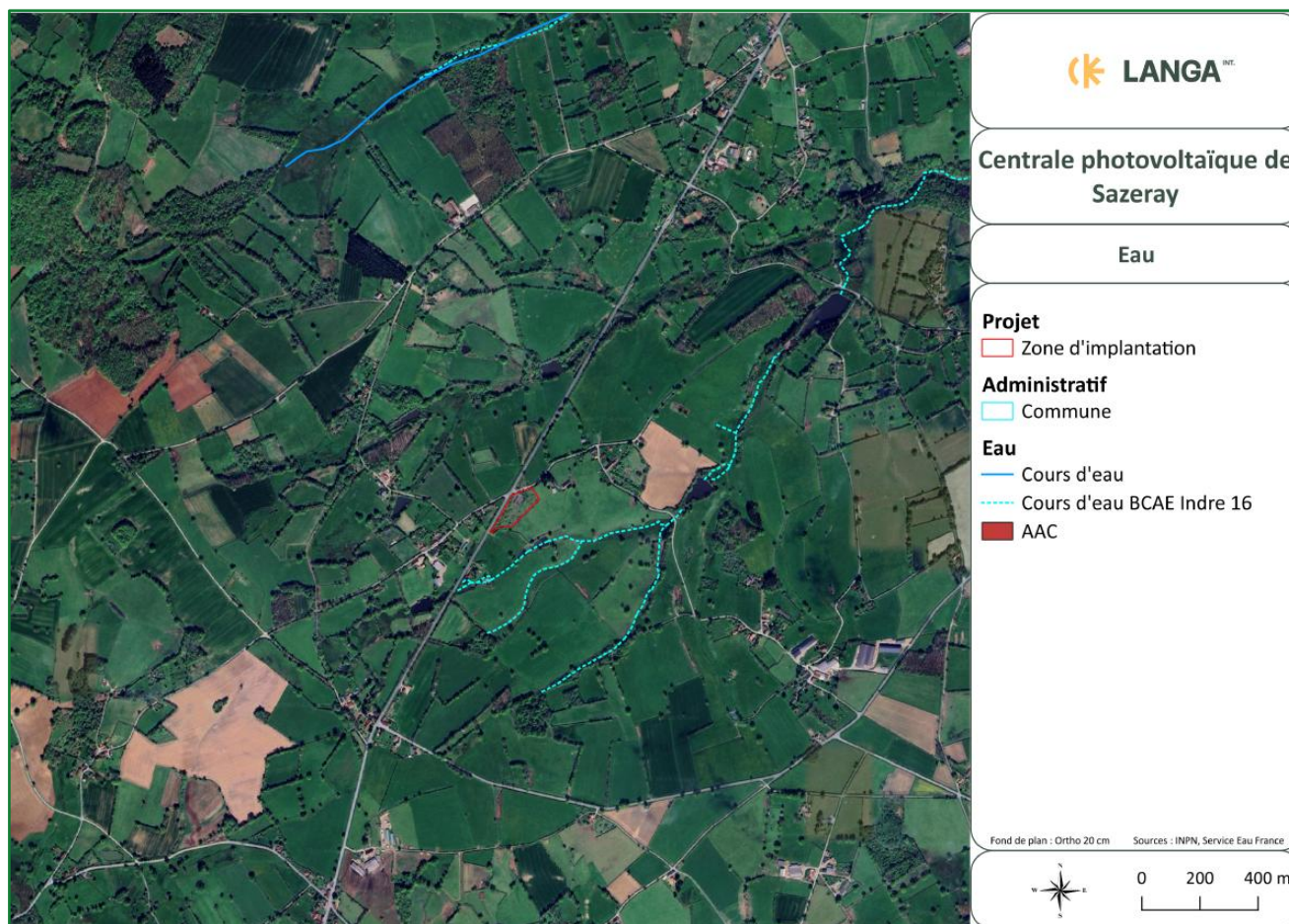
La cartographie ci-dessous montre une exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles. Cet aléa ne représente pas d'enjeu majeur pour le projet.



Carte du risque de retrait/gonflement des argiles (Source : Géorisque)

## 2.5 Protection de captage

Aucune protection de captage d'alimentation en eau potable n'a été recensée sur le territoire de la commune de Sazeray. L'aire d'alimentation de captage la plus proche se situe à 14 km à l'est du projet sur le territoire des communes de Saint-Marien et Boussac-Bourg.



Aire d'alimentation de captage (Source : ARS, Service Eau France)



## 3 L'implantation de la Centrale Photovoltaïque

### 3.1 L'historique du site

Les parcelles du terrain d'implantation ont été le lieu d'une activité recevant du public. D'après les informations que nous avons à notre disposition, le site a été construit en 1991 et utilisé jusqu'en décembre 2000. Depuis lors, le site est laissé à l'abandon.

Le site n'a fait l'objet **d'aucune remise en état agricole ou forestière**. A ce jour, la zone présente un sol artificialisé sur une majorité du terrain d'implantation, le reste étant occupé par une végétation rase en friche.

Les photographies ci-dessous montrent l'évolution temporelle du site :



1988



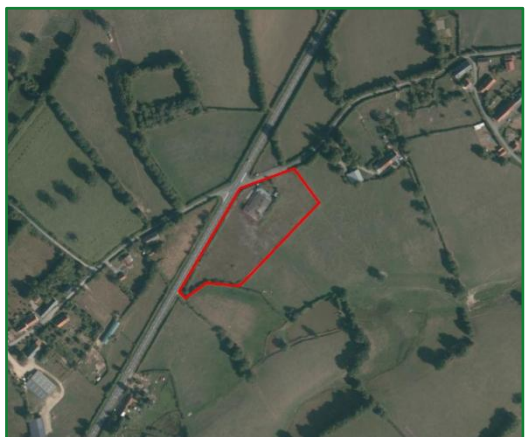
1993



1998



2004



2010



2014





2024

### 3.2 La centrale dans son environnement

La zone étudiée se localise dans une zone rurale, caractérisée par un relief relativement plat. Elle est bordée par une haie buissonnante en bordure ouest et nord. Dans ce contexte ouvert, la haie le long de la route départementale 940 sera intégralement préservée et contribuera à réduire la visibilité de la centrale depuis cette voie.

Malgré la présence d'habitations à 150 m à l'ouest de la zone d'implantation, la centrale photovoltaïque sera imperceptible grâce à la haie en bordure ouest ainsi qu'aux nombreuses haies caractérisant la zone.

**Dans ce contexte, le projet proposé illustré ci-dessous sera imperceptible depuis la route départementale et depuis les habitations.**



Plan d'implantation du projet à l'échelle 1 : 3000 Sources (BD Ortho IGN, Parcellaire Express PCI)

### 3.3 Le raccordement de la centrale photovoltaïque

La centrale photovoltaïque, dont la puissance sera inférieure à 1 MWc, sera raccordée directement sur une ligne moyenne tension HTA offrant une capacité de transfert suffisante.

À ce stade du projet, le point de raccordement ainsi que les modalités de raccordement ne sont pas connus précisément.

## 4 Analyse des impacts potentiels du projet

### 4.1 Impact paysager

L'emprise étudiée se localise dans une zone rurale, en bordure d'une haie, à proximité de la route départementale 940 à l'ouest. La combinaison du relief relativement plat, de la haie à l'ouest, des haies de part et d'autre de la départementale, rend la perception du site ténue.

Le projet de centrale ne sera visible que depuis la voie communale 302, au niveau de l'accès du site mais cette visibilité restera très limitée.



Localisation des points de vue (Source : Google Maps)



Vue n°1 : vue proche, depuis la route départementale 940 (Date photo : juillet 2015, Google Maps)





**Vue n°2 : vue éloignée, depuis la route de la Pointe (Date photo : juillet 2015, Google Maps)**

Ainsi, au regard des éléments présentés ci-dessus, la centrale sera imperceptible depuis la route départementale D940 et les habitations. Seule une fenêtre visuelle persistera depuis la voie communale 302 au niveau de l'accès.

## **4.2 Risque d'intrusion**

Afin de prévenir d'éventuels intrusions sur la centrale photovoltaïque, les équipements suivants seront installés :

### **Clôtures**

Le site sera équipé d'une clôture de 1.8 mètres de haut pour sécuriser l'accès du site aux instruisons pendant la phase du chantier et d'exploitation du site. La clôture sera également équipée de panneaux « Danger Electrique » sur fond jaune format A4 minimum et « Propriété privée – Défense d'entrer » sur fond rouge format A4. Les panneaux seront en aluminium. Un accès via un portail à installer est prévu.

La clôture, rigide et ajourée en treillage métallique, sera de couleur verte (RAL6005).

Des passes à petites faunes de 20x20 cm seront créés tous les 50 mètres en bas de clôture afin de reconstituer une continuité écologique entre l'enceinte clôturée et le milieu environnemental extérieur.



### **Vidéosurveillance et système anti-intrusion**

Dans un objectif de prévention d'alerte, le site sera équipé d'une centrale anti-intrusion pour gérer les accès et la présence sur site (capteur d'ouverture, vidéos, capteurs d'intrusion, etc.). L'exploitant aura un accès au site mais les intervenants devront prévenir de leurs passages au moins 48h avant. Les locaux techniques accueilleront également des caméras 360° sur leurs toits pour effectuer une surveillance 24h/24 du site.

## **4.3 Risque incendie**

La maîtrise du risque incendie est un élément important du projet. Langa International s'engage à réduire ce risque au maximum. Les principes sont les suivants :

- Utilisation de la bouche incendie se situant à 40 mètres de l'entrée du site comme Point d'Eau Incendie (PEI), au niveau de la voie communale 302, permettant d'assurer la défense contre le risque incendie,
- Mise en place d'une piste interne de 4 mètres de large avec une aire de retournement permettant aux pompiers d'effectuer un demi-tour,
- Un système de surveillance et de prévention des incendies robuste et fiable, équipant chaque composant de la centrale et relié à une centrale de supervision 24h/24,
- Des mesures opérationnelles pour minimiser le risque de propagation d'un incendie : Un service de maintenance et d'exploitation sous astreinte 24h/24, mobilisable à tout instant.

## 4.4 Milieu naturel

Aucun zonage environnemental n'a été recensé au droit du projet.

Une ZNIEFF de type 2 (numéro 240031234 – Haut Bassin Versant de l'Indre) se situe à 20 mètres de la zone d'implantation. Les ZNIEFF de type 2 sont constitués de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau). Cette ZNIEFF est caractérisée par un paysage majoritairement bocager. Du fait de la nature des habitats présents dans cette ZNIEFF et du fait que la zone d'implantation ne se situe pas dans cette ZNIEFF, la centrale ne sera pas de nature à engendrer des effets sur cette dernière.



**Enjeux environnementaux (Source : INPN)**

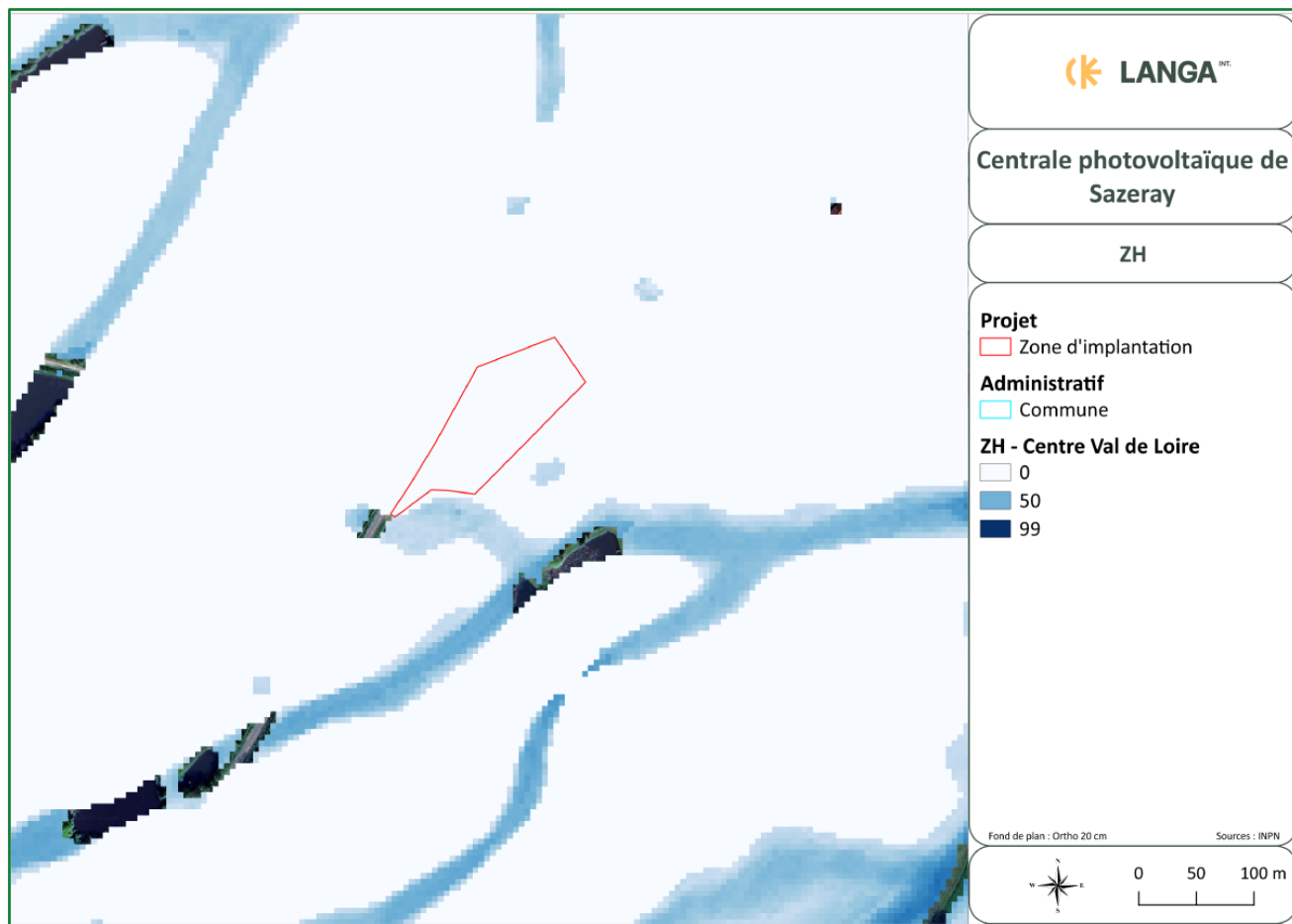
La zone d'implantation se situe au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Centre. Le projet est compatible avec les dispositions du SRCE puisque :

- Premièrement, la centrale s'implante sur une friche industrielle répondant à l'exigence de sobriété foncière préconisée par le SRCE, qui invite à privilégier les sites déjà artificialisés ou dégradés pour le développement des énergies renouvelables, afin de préserver les espaces naturels et agricoles à haute valeur écologique. Ce choix limite l'artificialisation supplémentaire des sols et évite d'atteindre les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques identifiés sur le territoire.
- Deuxièmement, la centrale s'implante dans une zone Ner identifiée par le PLUi de La Châtre Sainte-Sévère approuvé en mai 2025. Cette zone est favorable à l'implantation de centrales photovoltaïques et a été identifiée comme telle en toute considération du SRCE.
- Troisièmement, la mise en place de passes à faunes dans la clôture du site démontre une prise en compte concrète des continuités écologiques. Cette mesure permet à la petite faune de traverser la centrale, réduisant ainsi le risque de fragmentation des habitats et assurant la perméabilité écologique du site. Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs de la TVB, qui vise à maintenir et restaurer les continuités écologiques tout en conciliant activités humaines et préservation de la biodiversité.



## 4.5 Zones humides

Comme l'illustre la carte ci-dessous, le site n'est pas caractérisé en zone humide.



Pré-localisation des zones humides 2023 (Source : INPN)

## 5 Mesures Eviter, Réduire, Compenser et Accompagner

La stratégie de mise en œuvre de l'intégration du projet dans son environnement est axée sur l'évitement d'un maximum d'incidences directes du projet sur les habitats naturels dans l'emprise de l'aire d'étude.

Afin de maîtriser les potentiels impacts indirects du projet, différentes mesures de réduction, précaution et d'accompagnement sont prévues en phase chantier, exploitation et lors du démantèlement de la centrale.

### 5.1 Mesures d'évitement

Des mesures d'évitement seront mises en place pour éviter d'impacter les habitats et la faune :

- Absence d'éclairage nocturne,
- Conservation de la haie à l'ouest et au nord,
- Proscription de produits phytosanitaires pour l'entretien du site,
- Adaptation du calendrier des travaux aux sensibilités écologiques : la période favorable pour celui-ci étant la fin de l'été et le début de l'automne. Le calendrier ci-dessous permet d'apprécier la période favorable aux travaux :

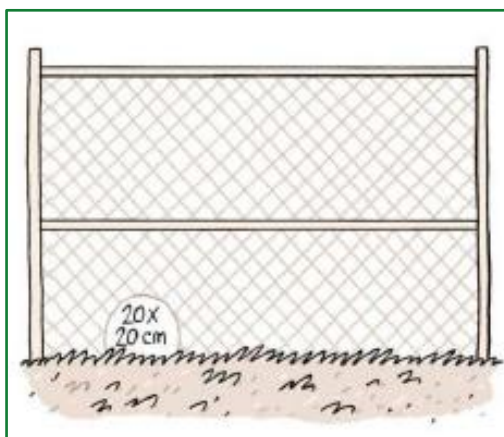
Interventions	Période de l'année (mois)											
	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A
Démarrage du chantier, travaux de défrichage / débroussaillage, d'élagage et de terrassement (ou redémarrage des travaux, en cas d'interruption supérieure à deux semaines)												
Suite du chantier (fondation, livraison du matériel, installation du matériel, clôture, etc...)												
Entretien de la végétation en phase d'exploitation												

	Période la plus favorable
	Période favorable
	Période à éviter

- Démarrage du chantier : afin de limiter les risques de mortalité et dérangement d'individus, les travaux d'élimination des végétaux et d'élagages d'arbres devront avoir lieu de préférence en **septembre-octobre**.
- Suivi du chantier : une fois ces travaux préalables effectués, le chantier (réalisation des fondations, mise en place des installations, livraisons du matériel, essais de mise en service et démarrage de la production, etc.) **pourra se poursuivre indépendamment de toute considération calendaire, sans interruption de travaux**. L'activité permanente à l'intérieur du site suffira à dissuader l'installation des espèces animales et empêchera tout risque de destruction par piétinement.
- Continuité des travaux : une fois commencés, **les travaux devront être réalisés en continu**. Il faudra donc veiller à **ne pas interrompre** le chantier sur **une période de plus de deux semaines** au risque de permettre aux oiseaux et à la faune terrestre de s'installer dans l'emprise du chantier.
- Entretien de la végétation en phase exploitation : l'entretien de la végétation tel que le débroussaillage au niveau des installations devra se faire en dehors des périodes sensibles : réaliser un premier passage pour la fauche mécanique en **janvier-février** et si nécessaire, un second passage tardif entre **octobre-novembre**.

## 5.2 Mesures de réduction

- **Adaptation des méthodes d'intervention :**
  - Maîtrise des risques de pollution accidentelle : mise en place de kits anti-pollution sur site et dans les engins,
  - Lutte contre les espèces exotiques envahissantes en phase chantier et exploitation,
  - Adaptation du sens de fauche de la végétation dans la centrale
- **Bonnes pratiques de circulation en phase chantier :** les éléments du parc seront acheminés par la R.D. 940 et la voie communale 302. Il sera donc nécessaire :
  - D'assurer la sécurité des usagers de la R.D. 940 et de la voie communale 302 (automobilistes),
  - De maintenir en bon état les voies de circulation,
  - De remettre en état les voies en cas d'éventuelles dégradations,
  - Si nécessaire, de mettre en place une circulation alternée (par pose de feu de signalisation)
- **Mise en place d'une aire temporaire réservée au chantier (zone chantier) :** stockage d'hydrocarbures, ravitaillement en carburant des engins et stationnement des véhicules. Le stockage d'hydrocarbures sur le site durant la phase chantier se fera dans une cuve étanche équipée d'un bac de rétention convenablement dimensionné.
- **Entretien régulier des engins**
- **Protection des réseaux :** le porteur de projet réalisera, en amont des travaux, des DT/DICT auprès des gestionnaires de réseaux pour identifier d'éventuels réseaux afin de garantir leur intégrité.
- **Gestion des déchets :** aucun déchet ou excédents de matériaux ne seront laissés ou enfouis sur place durant ou après la fin du chantier. Des bennes adaptées aux types de déchets seront mises en place pour trier les déchets. Ceux-ci seront exportés selon la réglementation en vigueur. Les déchets ou excédents seront récupérés et amenés en direction des filières de traitement et de recyclage adaptées.
- **Mise en place de passage à petites faunes :** les clôtures qui entourent les parcs photovoltaïques ont tendance à provoquer un isolement des biotopes ainsi qu'un effet barrière pour la faune du sol, en limitant les axes de passages de ces animaux. Pour ne pas empêcher le passage des petits mammifères et des amphibiens à travers la centrale, la clôture envisagée contiendra des passages à petites faunes de 20 cm x 20 cm tous les 50 mètres.



Exemple de clôtures avec passage à faune (Source : Bruxelles Environnement)



### 5.3 Mesures d'accompagnement

- **Surveillance des espèces exotiques envahissantes** : suivi de la flore exotique envahissante au moins les trois premières années après la mise en service de la centrale, afin de contrôler la repousse des espèces autochtones de flore et surveiller l'éventuelle colonisation du site par les espèces invasives

### 5.4 Mesures de fin d'exploitation

- Démantèlement complet de la centrale (structures entièrement démontables),
- Recyclage des panneaux par l'éco-organisme SOREN.



Vous retrouverez, page suivante, un tableau reprenant les mesures ERC mentionnées ci-dessus.

En conclusion, le site retenu s'implante sur un terrain en zone naturelle Ner. C'est un site imperméabilisé et une friche industrielle, ce qui entre dans le cadre des terrains fléchés en priorité pour l'implantation de centrales photovoltaïques.

**Par ailleurs, il est favorable pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque :**

- **Compatibilité avec le plan local d'urbanisme,**
- **Projet en conformité également aux dispositions prises pour respecter la loi ZAN (détails dans le cerfa),**
- **Absence d'enjeux environnementaux,**
- **Faible perception du site.**

**Cette centrale photovoltaïque permettra de contribuer aux objectifs énergétiques de la région Centre-Val de Loire.**

Voici un tableau récapitulatif de la séquence ERC pour le projet de centrale photovoltaïque de Sazeray :

Description	Thématique environnementale	Mesures d'atténuation	Phase mise en place de la mesure
<b>EVITEMENT</b>			
Pollution lumineuse	Milieus naturels	Pas d'éclairage nocturne	Conception
Pollution de l'eau et des sols	Milieu physique	Proscription de produits phytosanitaire	Exploitation
Perturbation de la faune locale	Milieus naturels	Adaptation du calendrier des travaux	Chantier
Perturbation des sensibilités écologiques	Milieus naturels	Préservation des haies	Conception
<b>REDUCTION</b>			
Modification du régime d'écoulement des eaux	Milieu physique	Pose non jointive des panneaux	Chantier
		Pieux battus permettant l'infiltration de l'eau dans le sol	
		Piste engravée perméable	
Perturbation des sensibilités écologiques	Milieux naturels	Mise en place de kits anti-pollution	Chantier
		Débroussaillage raisonné de la zone travaux	
		Limitation des zones de terrassement	
		Lutte contre les EEE	
		Adaptation du sens de fauche de la végétation	Exploitation
Utilisation de la voie d'accès en phase chantier	Milieu humain	Maintien en bon état de la voie de circulation	Chantier
		Remise en état en cas d'éventuelles dégradation	
		Mise en place d'une circulation alternée si nécessaire	
Pollution de l'eau et des sols	Milieu physique	Mise en place d'une aire temporaire réservée au chantier (zone chantier)	Chantier
Risque de dégradation des réseaux existants	Milieu humain	Réalisation des DT/DICT pour identifier et protéger les réseaux	Chantier
Gestion des déchets	Milieu physique	Mise en place de bennes spécialisées pour assurer le tri des déchets	Chantier
Création d'effet barrière pour la faune générée par la clôture	Milieus naturels	Passage à petites faunes au niveau des clôtures	Exploitation
<b>ACCOMPAGNEMENT</b>			
Perturbation des sensibilités écologiques	Milieux naturels	Sensibilisation des entreprises de chantier aux enjeux environnementaux	Chantier
		Lutte contre les EEE	Exploitation