

Syndicat Mixte Interdépartemental



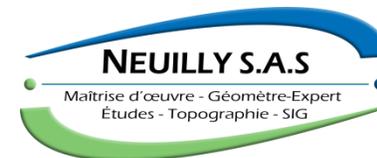
du Parc d'Activités de la Croisière

EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA CROISIÈRE
ETUDES PRÉALABLES À L'AMÉNAGEMENT
RÉUNION PUBLIQUE

9 NOVEMBRE 2021

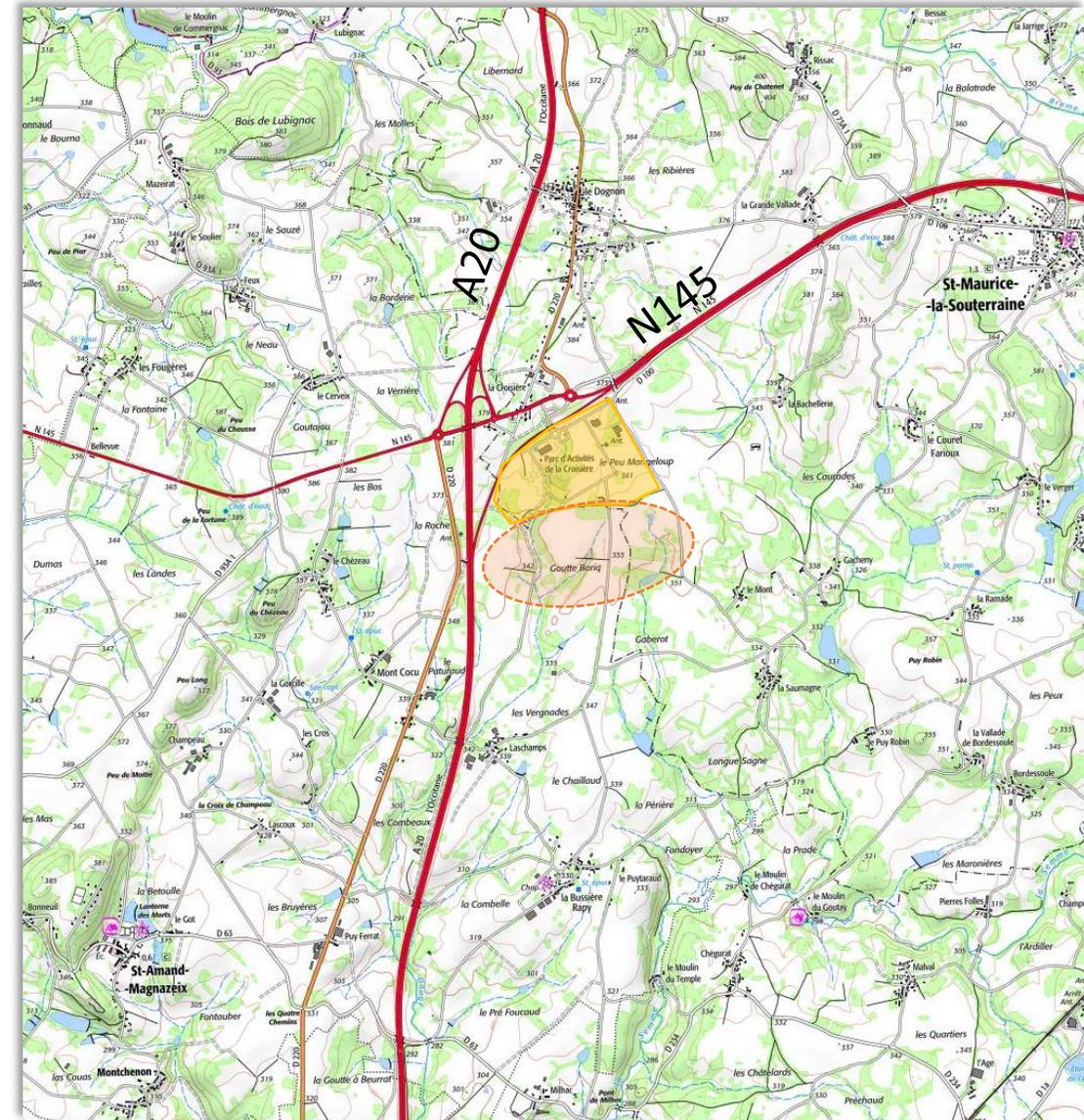


SIAMCONSEILS
109 bis, rue Jules Charpentier
37000 TOURS
contact@siamconseil.com
<http://www.siamconseil.com/>



RÉUNION PUBLIQUE POUR LA PRÉSENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA CROISIÈRE

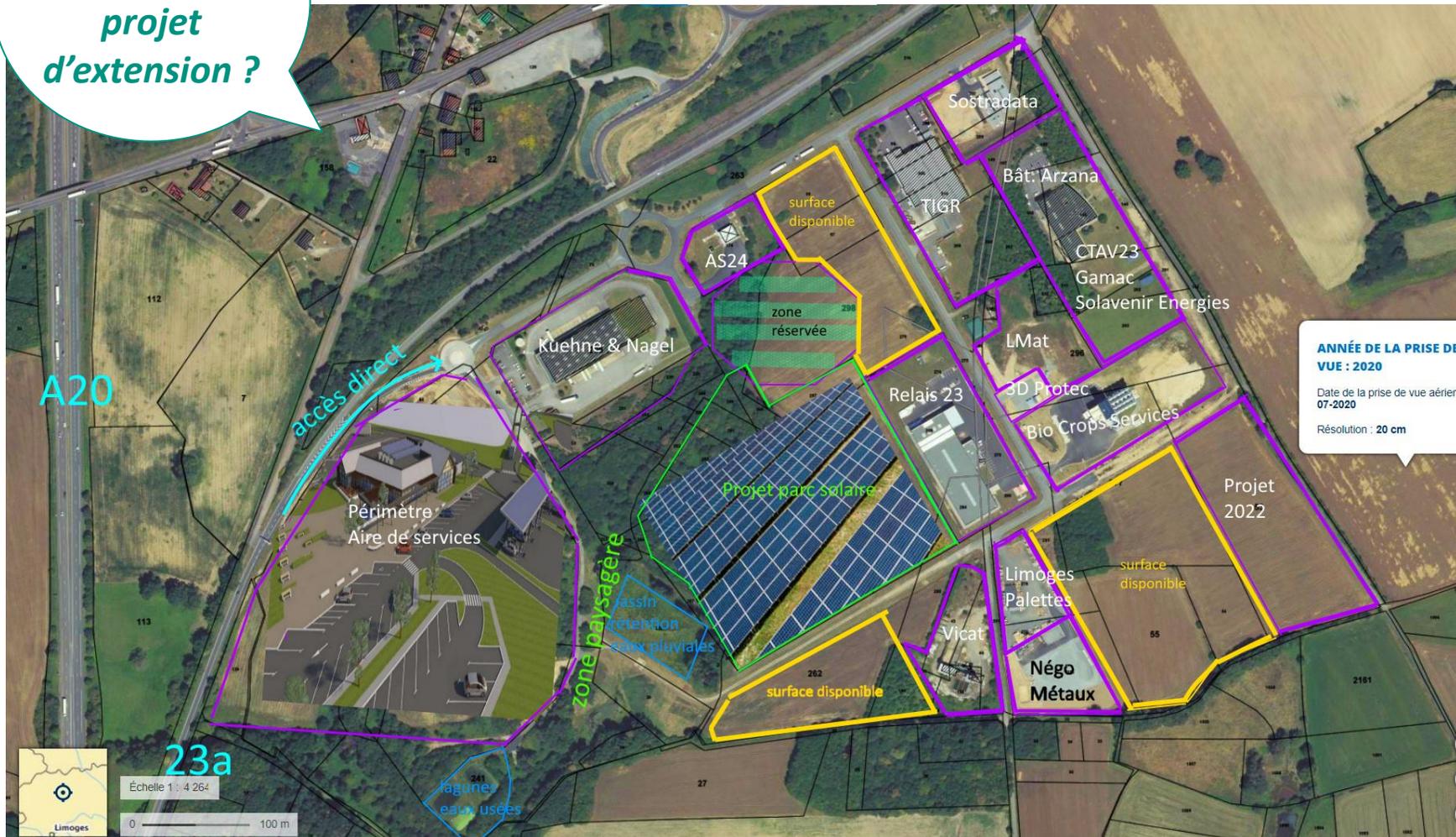
- 1. Contexte du projet** > pourquoi étendre le Parc d'Activités de la Croisière ?
- 2. Présentation du projet** > évolutions apportées suite au diagnostic
- 3. Les principes retenus pour l'aménagement de l'extension du parc d'activités**
- 4. La procédure de ZAC et les prochaines échéances**



1 CONTEXTE DU PROJET D'EXTENSION

Pourquoi engager un projet d'extension ?

1. Proposer des surfaces de terrains adaptées au besoin des entreprises :



Le Parc d'Activités de la Croisière a été créé en 2000. Il occupe une surface de 49,4 hectares. Il accueille aujourd'hui :

- **15 entreprises installées** et en cours d'installation.
- **Une aire de services** avec station-service carburant / électricité, parking poids-lourds et restauration : implantation en 2022.
- **La préservation d'espaces paysagers d'une surface de 5,6 ha comprenant :**
 - un triple dispositif de traitement anti-pollution des eaux pluviales (bassin tampon d'occurrence centennale, déboureur déshuileur et bassin macrophyte.
 - une lagune (3 bassins) pour traitement des eaux usées.
- Une emprise d'1 ha inconstructible compte-tenu de la présence de vestiges archéologiques. *Possibilité d'accueillir une activité agricole de type maraîchage.*
- **Environ 5 ha encore disponibles** pouvant accueillir 3 à 7 entreprises.

> L'extension permettra de diversifier les surfaces proposées : entre 5 000 et 10 ha environ.

1 CONTEXTE DU PROJET D'EXTENSION

2. Anticiper sur les temps nécessaires aux études de conception et aux autorisations administratives.

- Les terrains visés par l'extension ne sont pas viabilisés : l'aménagement doit apporter les voiries et réseaux techniques afin de rendre les terrains constructibles.
- Les études s'effectuent en plusieurs étapes :

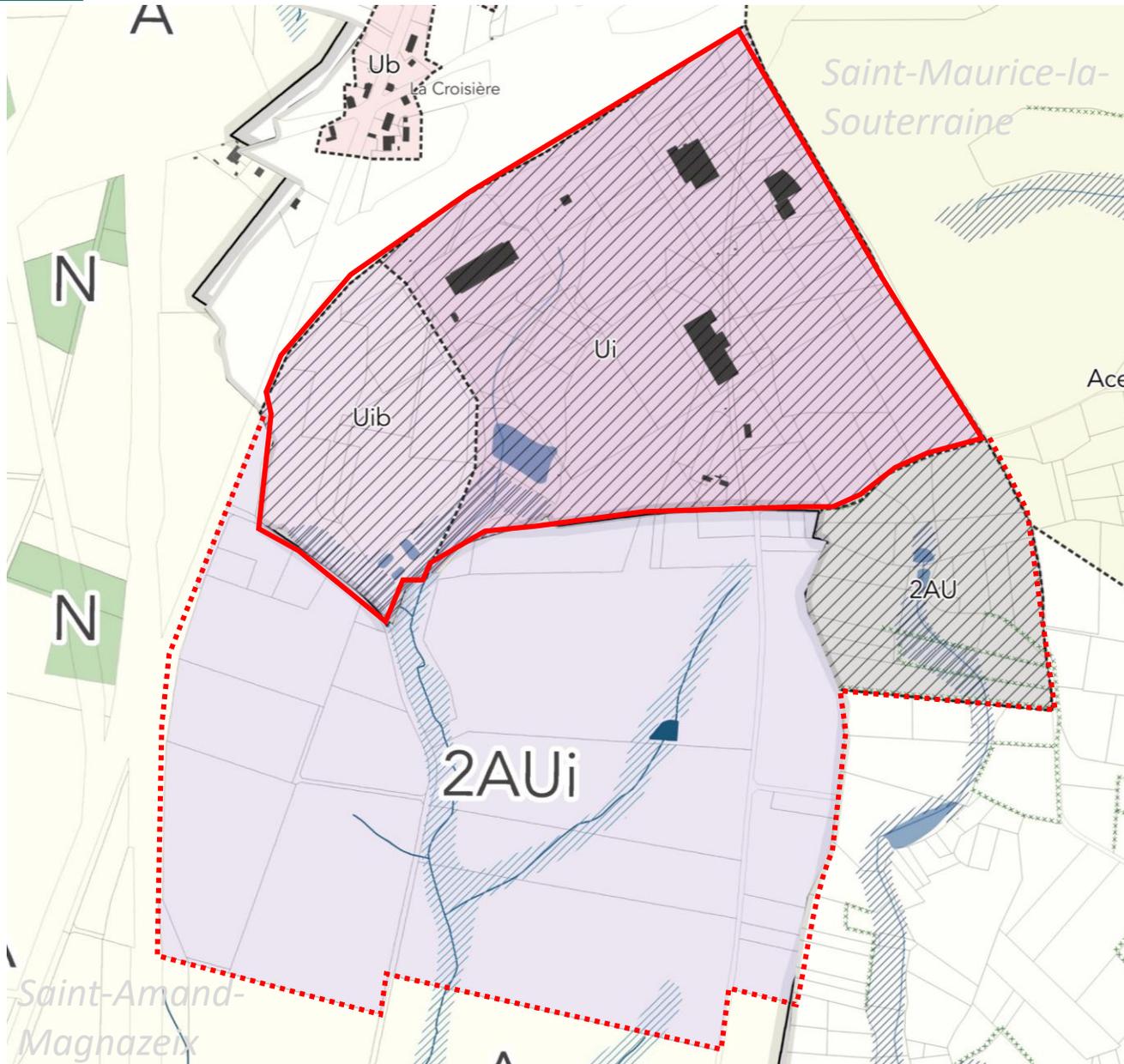


Les projets supérieurs à 10 ha d'emprises font l'objet d'une évaluation environnementale : l'étude d'impact recense les caractéristiques du site, analyse les impacts potentiels du projet et définit les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation à mettre en œuvre pour la réalisation du projet.

Le SMIPAC mène des échanges avec les propriétaires dans le but d'engager des **négociations amiables pour l'acquisition des parcelles**. Afin de faciliter la maîtrise du foncier, une **déclaration d'utilité publique (DUP) peut être engagée**. L'arrêté de DUP est pris par le Préfet de Département, au terme d'une procédure d'instruction et d'enquête publique menée par les services de l'Etat

Les projets supérieurs à 20 ha d'emprises sont soumis à « Autorisation Loi sur l'Eau » et à autorisation environnementale : une procédure qui demande **entre 9 mois et un an pour que les services de l'Etat compétents délivrent l'autorisation** de réaliser le projet au titre du code de l'environnement. L'autorisation portent notamment sur les mesures de gestion des eaux.

1 CONTEXTE DU PROJET D'EXTENSION



Pourquoi engager un projet d'extension ?

3. Répondre aux enjeux de développement économique du territoire.

Le projet d'extension est planifié dans les PLUi des deux communautés de communes :

- En Haute-Vienne, sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix, le PLUi de la CC Gartempe St Pardoux a classé le **secteur d'environ 61ha en zone 2AUi**. (Approbation le 30 septembre 2021)
- En Creuse, sur la commune de Saint Maurice la Souterraine, le PLUi de la CC du Pays Sostranien a classé **le secteur d'environ 10ha en zone 2AU**. (Approbation le 16 décembre 2019)

La surface de la zone « 2AU » porte sur environ 71ha.

2 ÉVOLUTION DU PROJET SUITE AU DIAGNOSTIC

> 1^{ère} étape : les investigations environnementales



FOCUS

L'étude d'impact nécessite notamment :

- **un recensement** des espèces animales et végétales présentes sur le site **au cours des 4 saisons (cycle biologique complet)**
- La **délimitation précise des « zones humides »** et la connaissance de leurs rôles

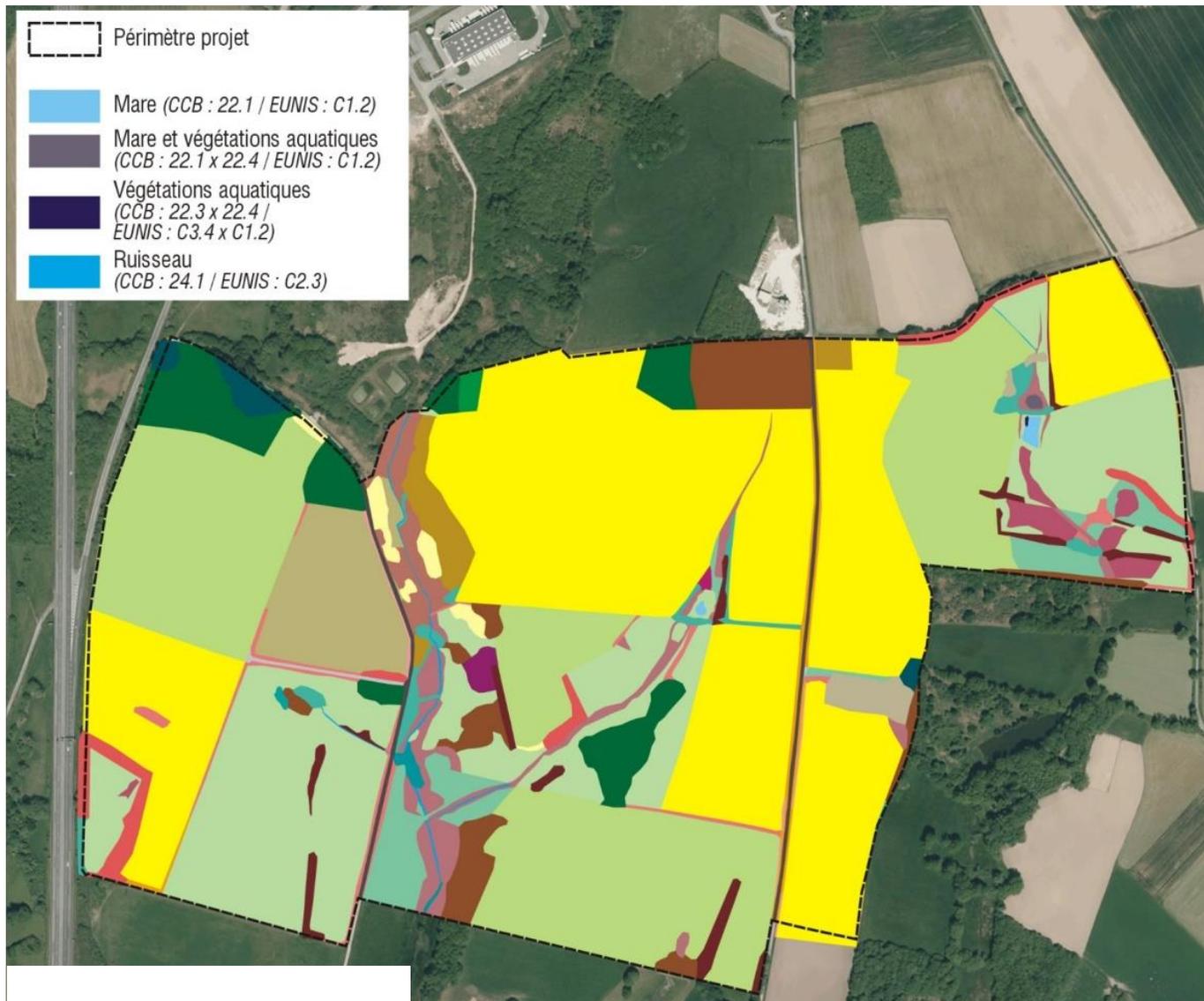
La gestion des eaux de pluie demande des tests d'infiltration pour connaître la perméabilité des sols

Les zones humides délimitées résultent de la superposition des enveloppes de zones humides **botaniques** et zones humides **pédologiques**.

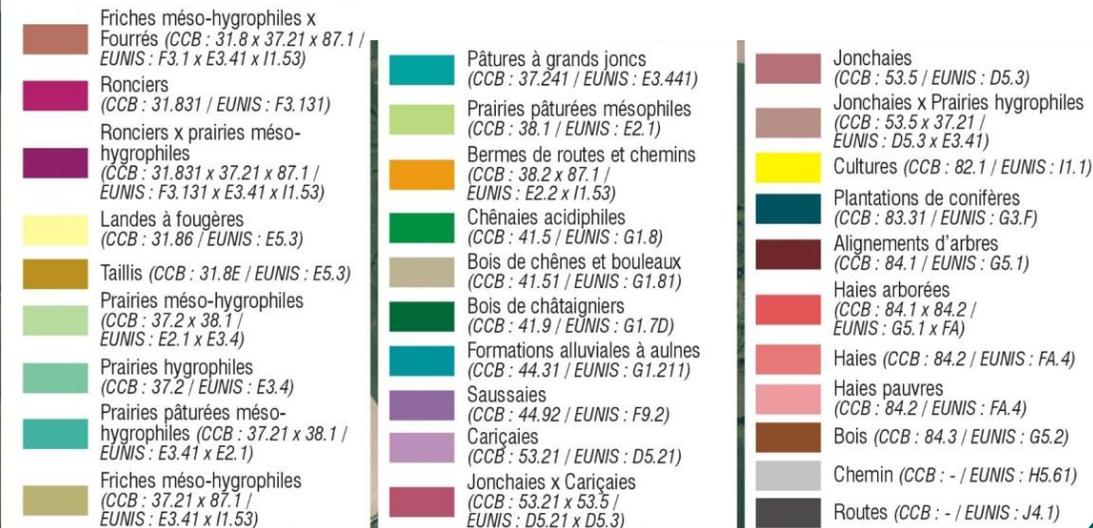
> 10 ha de zones humides recensées

2 ÉVOLUTION DU PROJET SUITE AU DIAGNOSTIC

> 1^{ère} étape : les investigations environnementales

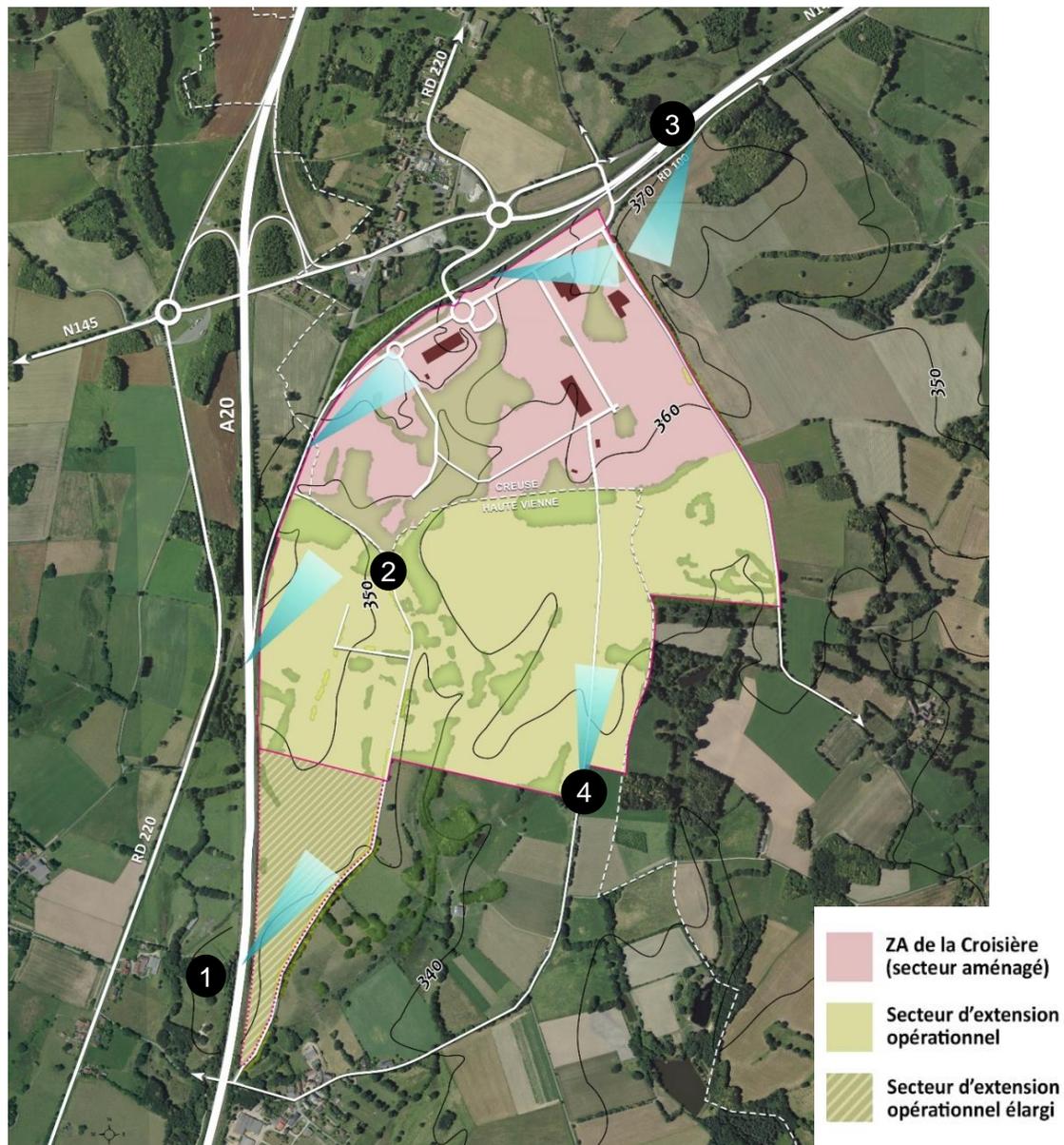


Identification des habitats caractérisés



ÉVOLUTION DU PROJET SUITE AU DIAGNOSTIC

> 2^{ème} étape : le diagnostic paysager et urbain



Fenêtres visuelles sur le paysage bocager depuis l'A20



Une topographie marquée en cœur de vallon



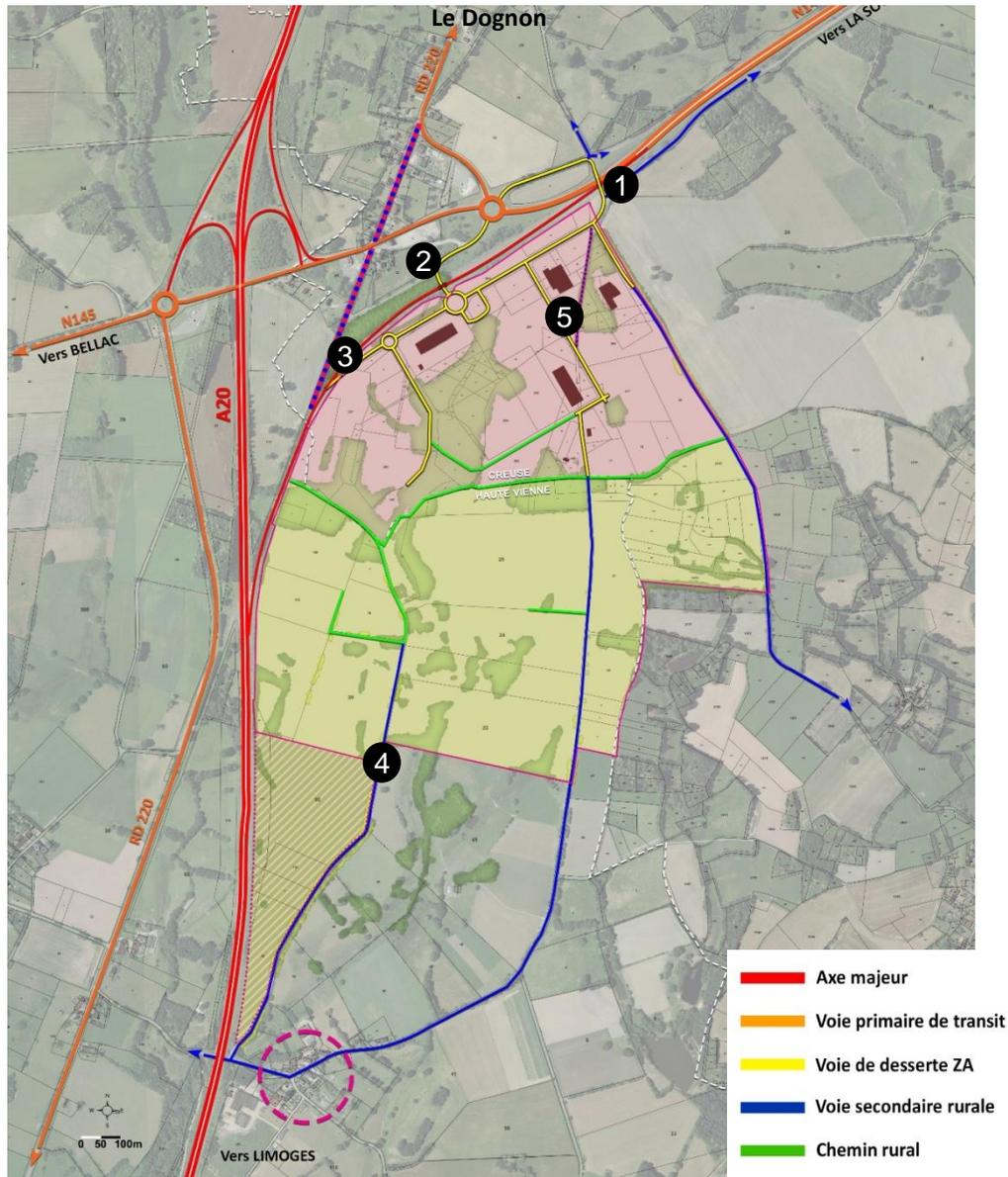
Des champs cultivés et des prairies pâturées composent le paysage



Voie rurale du hameau de Laschamps entourée de cultures.

2 ÉVOLUTION DU PROJET SUITE AU DIAGNOSTIC

> 2^{ème} étape : le diagnostic paysager et urbain



Accès depuis RN 145 et A20 Nord



Accès VL depuis RN 145



Nouvel accès depuis A 20 Sud



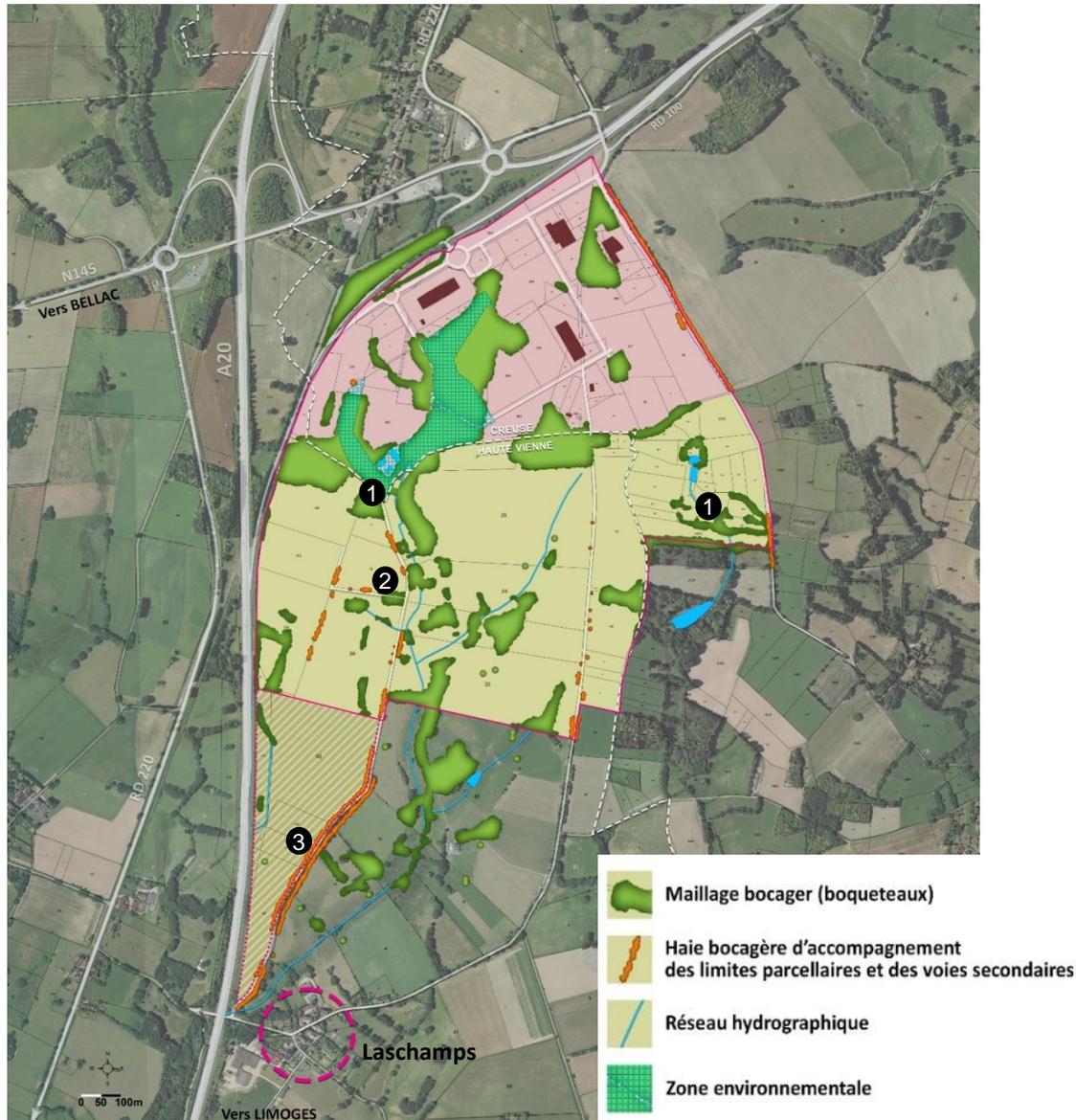
Chemins ruraux permettant d'entrer dans l'intimité du paysage bocager



Voies de desserte internes au parc d'activités

2 ÉVOLUTION DU PROJET SUITE AU DIAGNOSTIC

> 2^{ème} étape : le diagnostic paysager et urbain



① Un réseau hydrographique existant se connecte à la zone paysagère et de gestion des eaux pluviales située en partie centrale du parc d'activités.



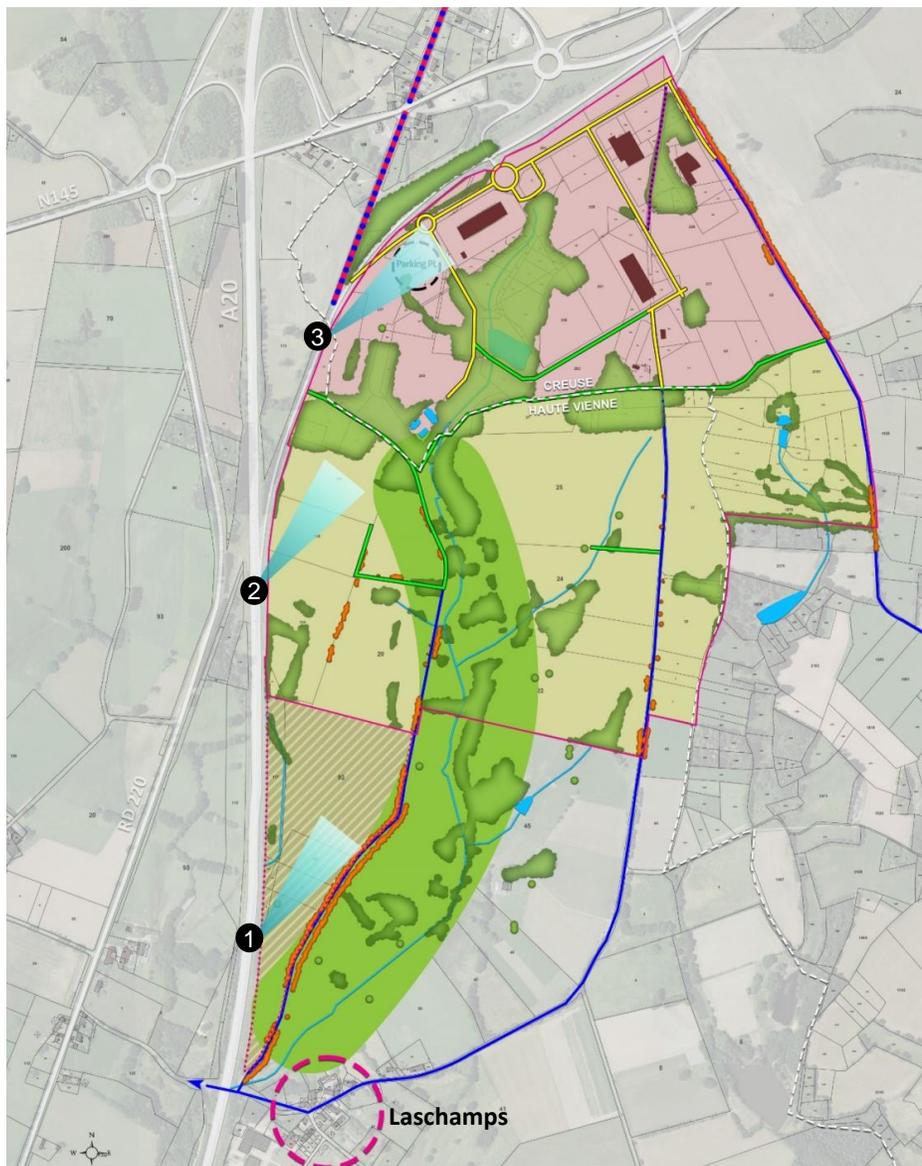
② Des prairies pâturées associées aux milieux humides à préserver



③ Des haies ponctuées d'arbres de haut jet jalonnent les voies secondaires et entourent les cultures du plateau de la Basse-Marche.

2 ÉVOLUTION DU PROJET SUITE AU DIAGNOSTIC

> 2^{ème} étape : le diagnostic paysager et urbain



SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux paysagers :

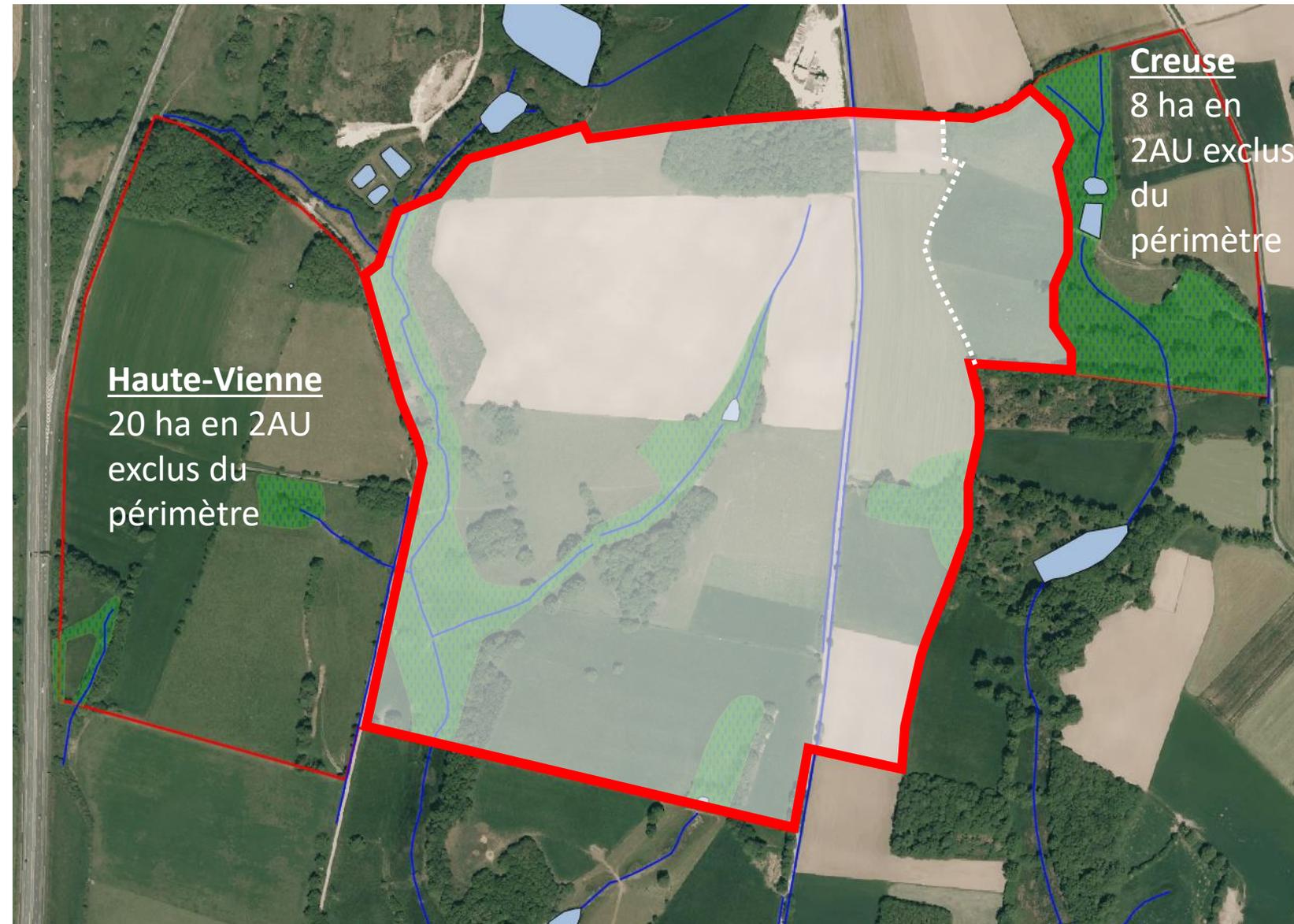
- Conserver les milieux humides et la continuité de la trame bocagère et boisée à enjeu pour la faune et la flore.
- Maintenir des surfaces agricoles.

Enjeux d'aménagement :

- Privilégier les espaces accessibles par les voiries et réseaux existants.
- Préserver la tranquillité du hameau sud
- Intégrer la topographie dans le choix final des sites à urbaniser.

3 LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AMÉNAGEMENT

> Réduction du périmètre opérationnel



Réduction de la surface à mobiliser pour l'extension de la zone à **45,4 hectares, dont 15 hectares de zones humides et de milieux naturels préservés**.

Au regard de l'activité agricole :

- Minimiser l'impact sur les terres agricoles.

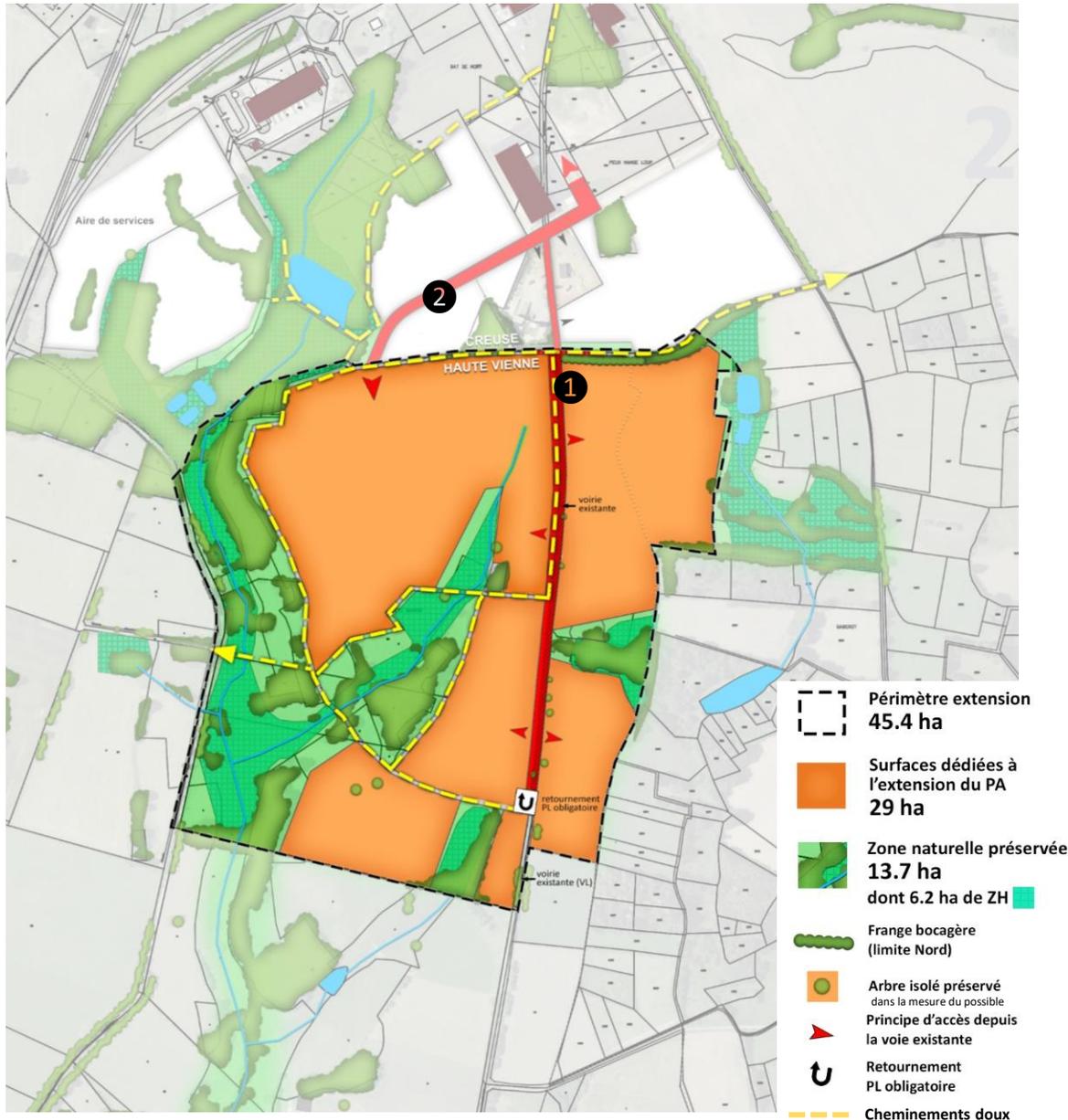
Au regard de l'occupation foncière :

- S'engager dans une logique d'optimisation de la consommation foncière en cohérence avec le rythme de développement de la zone d'activités.

Au regard des contraintes techniques :

- L'ouest du site nécessite un développement important du linéaire de voiries et réseaux.
- Sa desserte nécessite un ouvrage d'art important pour compenser la topographie marquée et engendre la destruction de zones humides et boisements.

3 LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AMÉNAGEMENT



Les surfaces orange délimitent les zones d'extension du parc d'activités, elles intègrent :

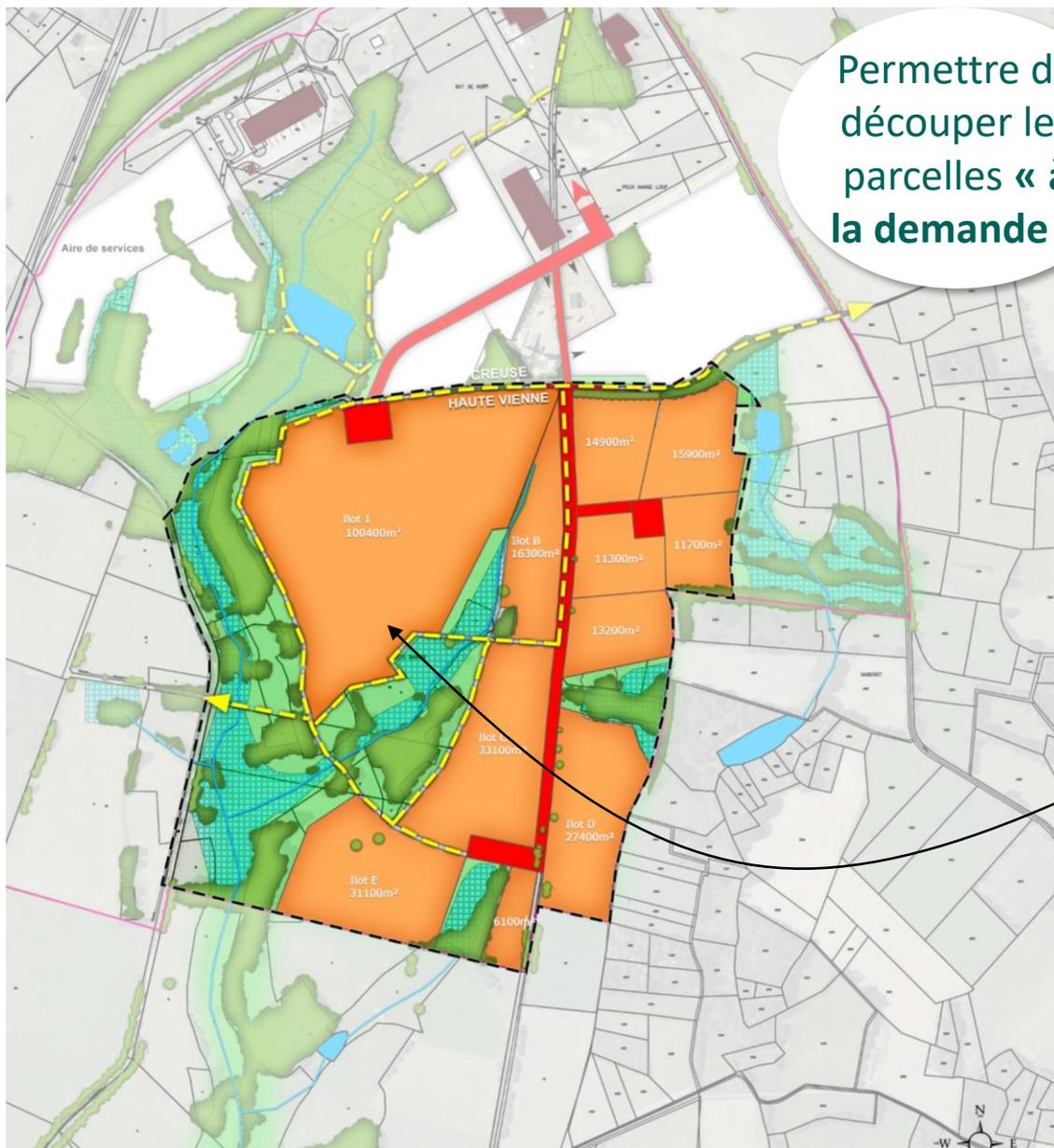
- les parcelles pour les entreprises,
- les voiries de desserte éventuelles selon le découpage parcellaire
- les emprises publiques pour les réseaux et la gestion des eaux pluviales.

Les terrains constructibles seront divisés à la demande.

Les accès aux futurs terrains se font par les voiries existantes.

- Le profil de la route de Laschamps est reprise et élargie pour desservir les terrains. ①
- À l'ouest, le chemin existant sera aménagé pour accueillir une voirie structurante accessible aux PL. ②

3 LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AMÉNAGEMENT



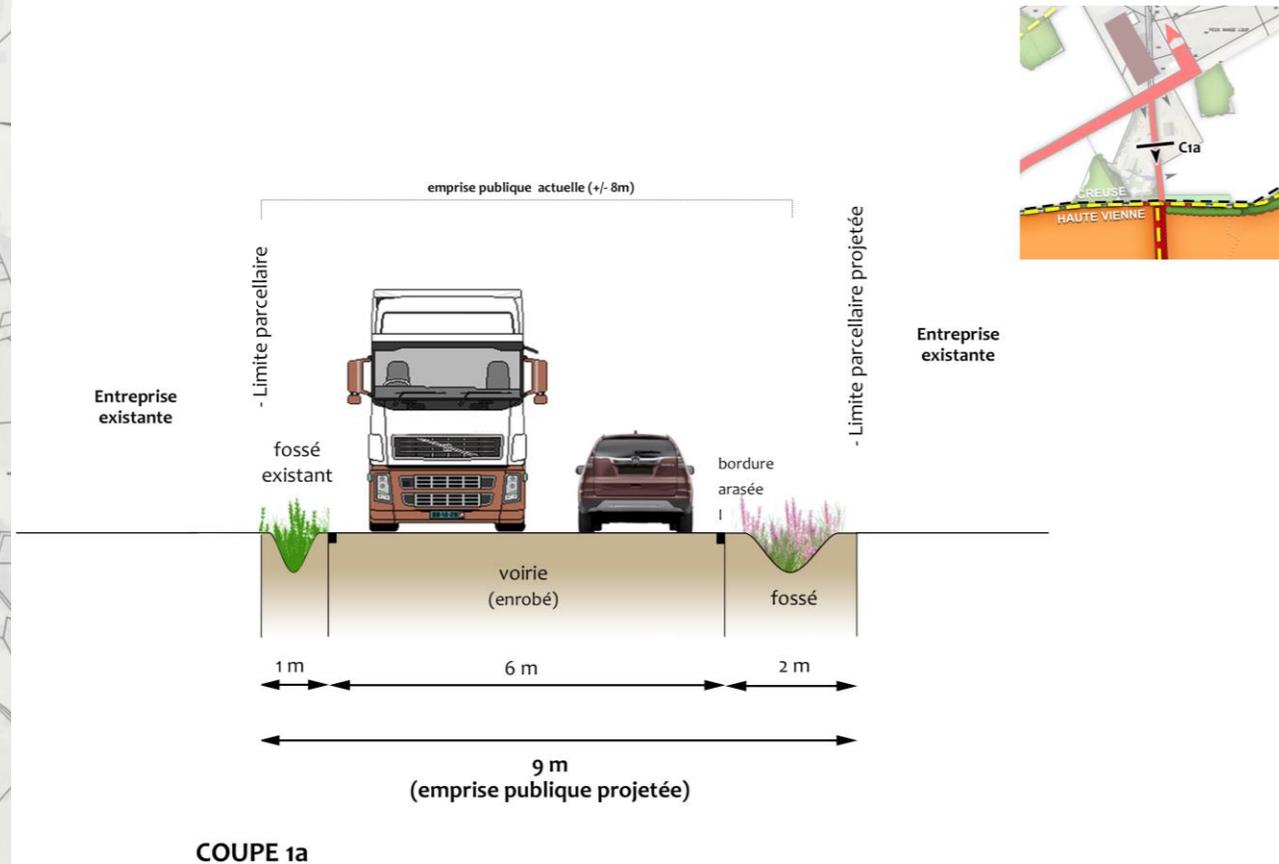
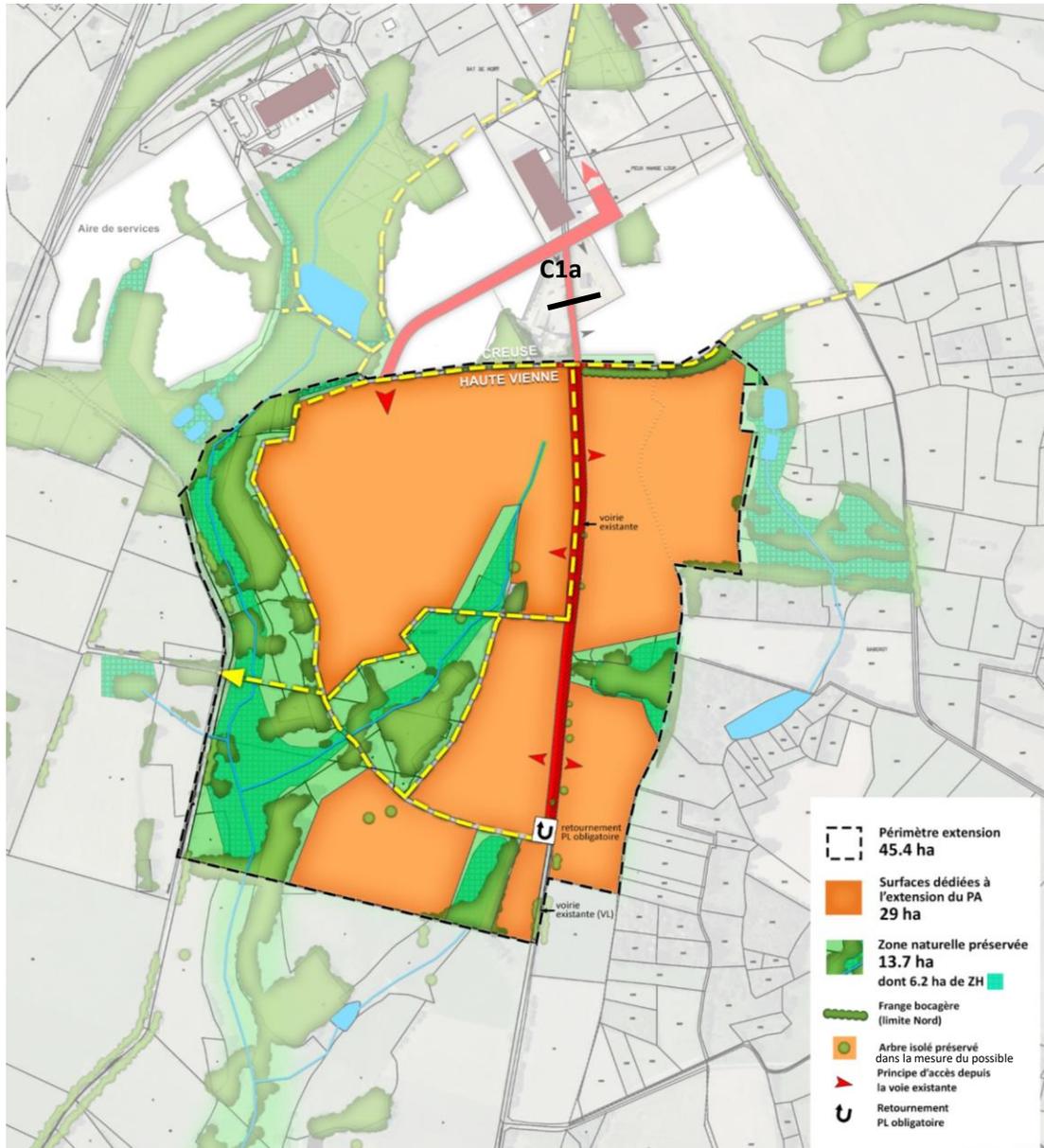
Hypothèses de parcelles de tailles diversifiées



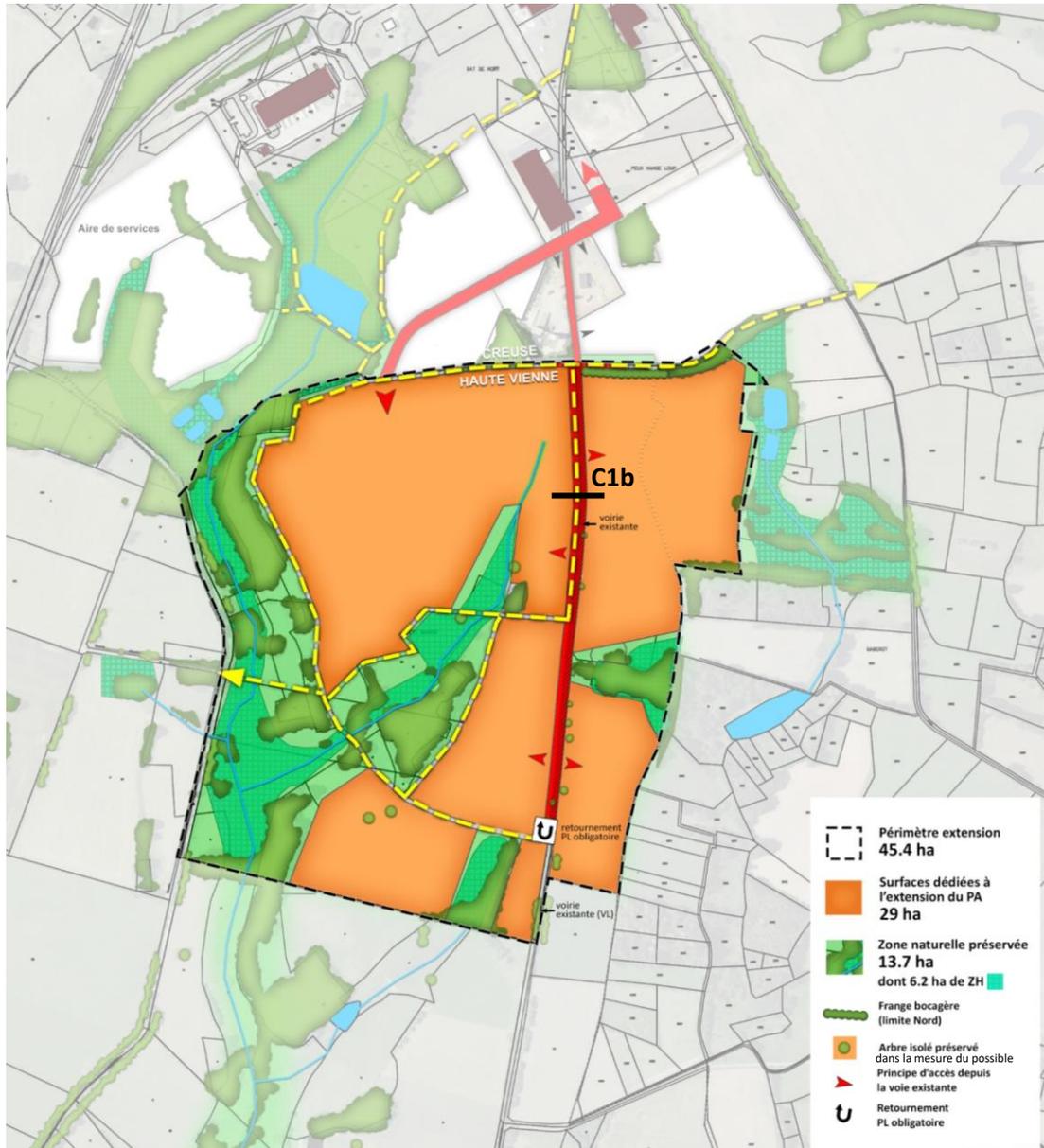
La voirie de desserte de l'ilot de 10 ha peut se poursuivre et desservir 10 à 15 parcelles d' 1 ha ou moins.

3 LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AMÉNAGEMENT

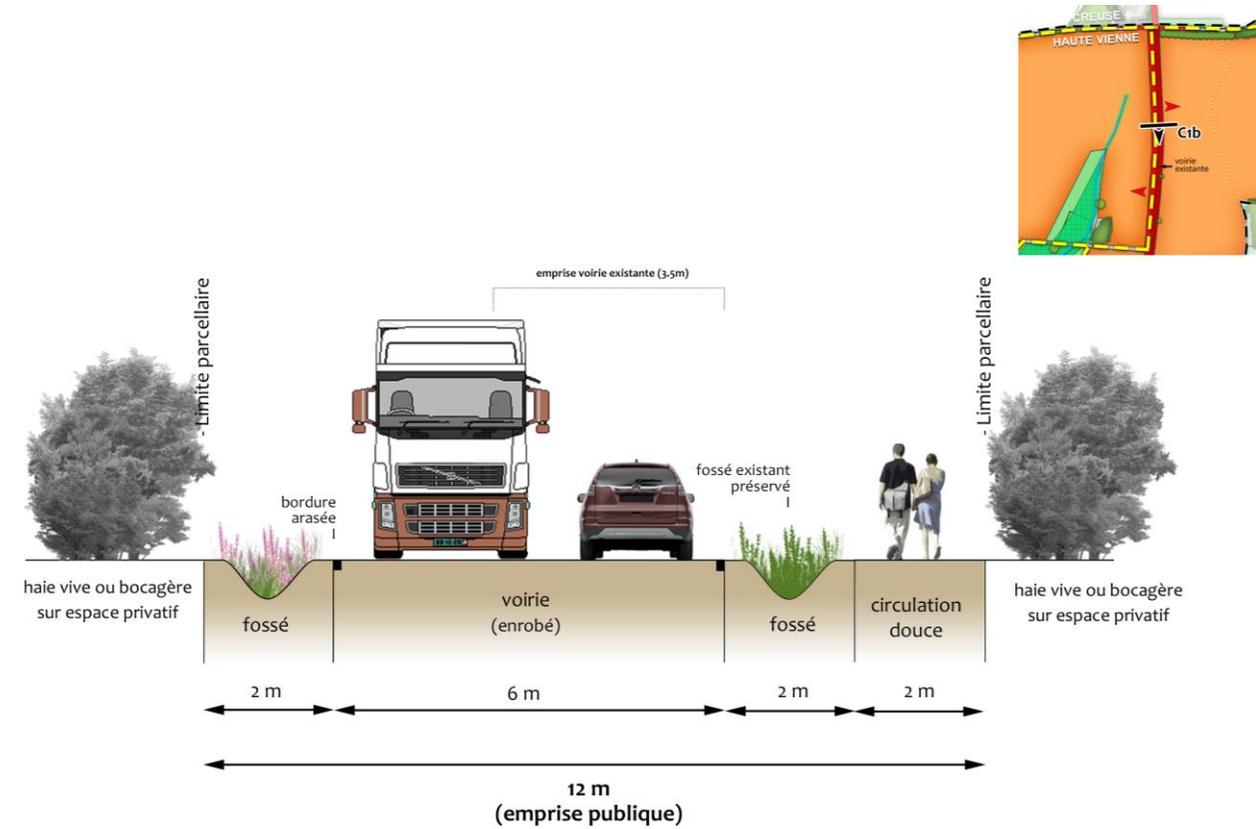
Voiries et principes de desserte : coupes de principes



3 LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AMÉNAGEMENT

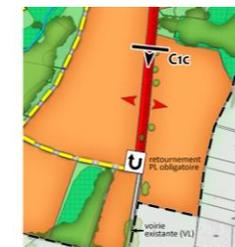
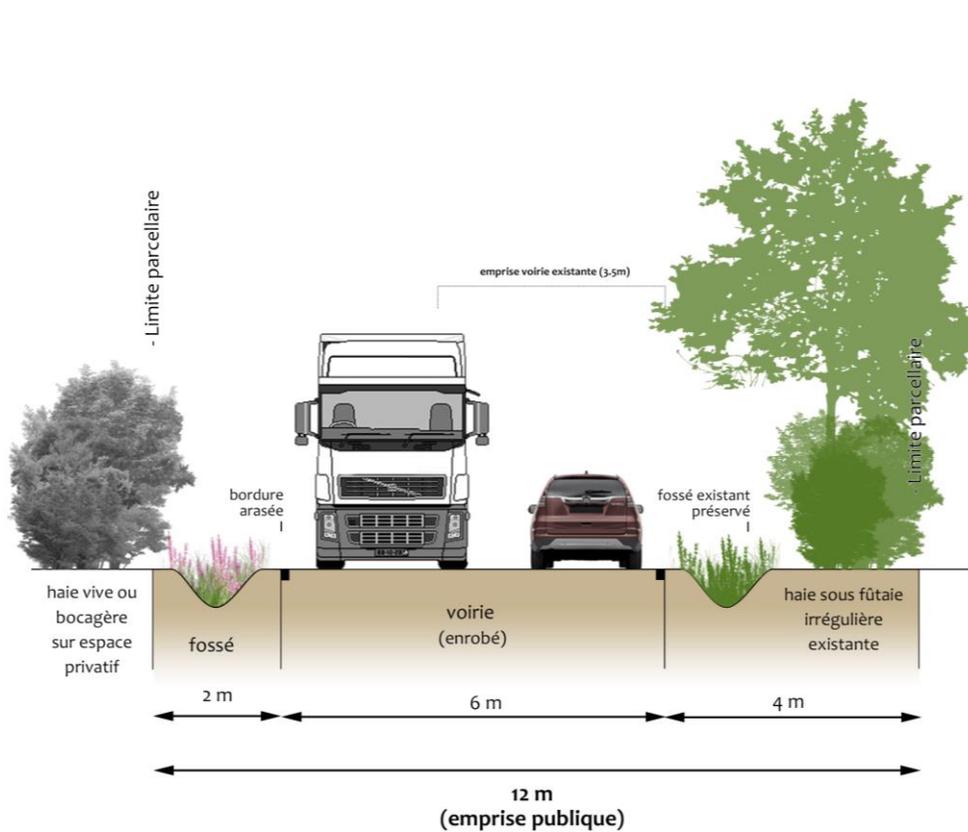
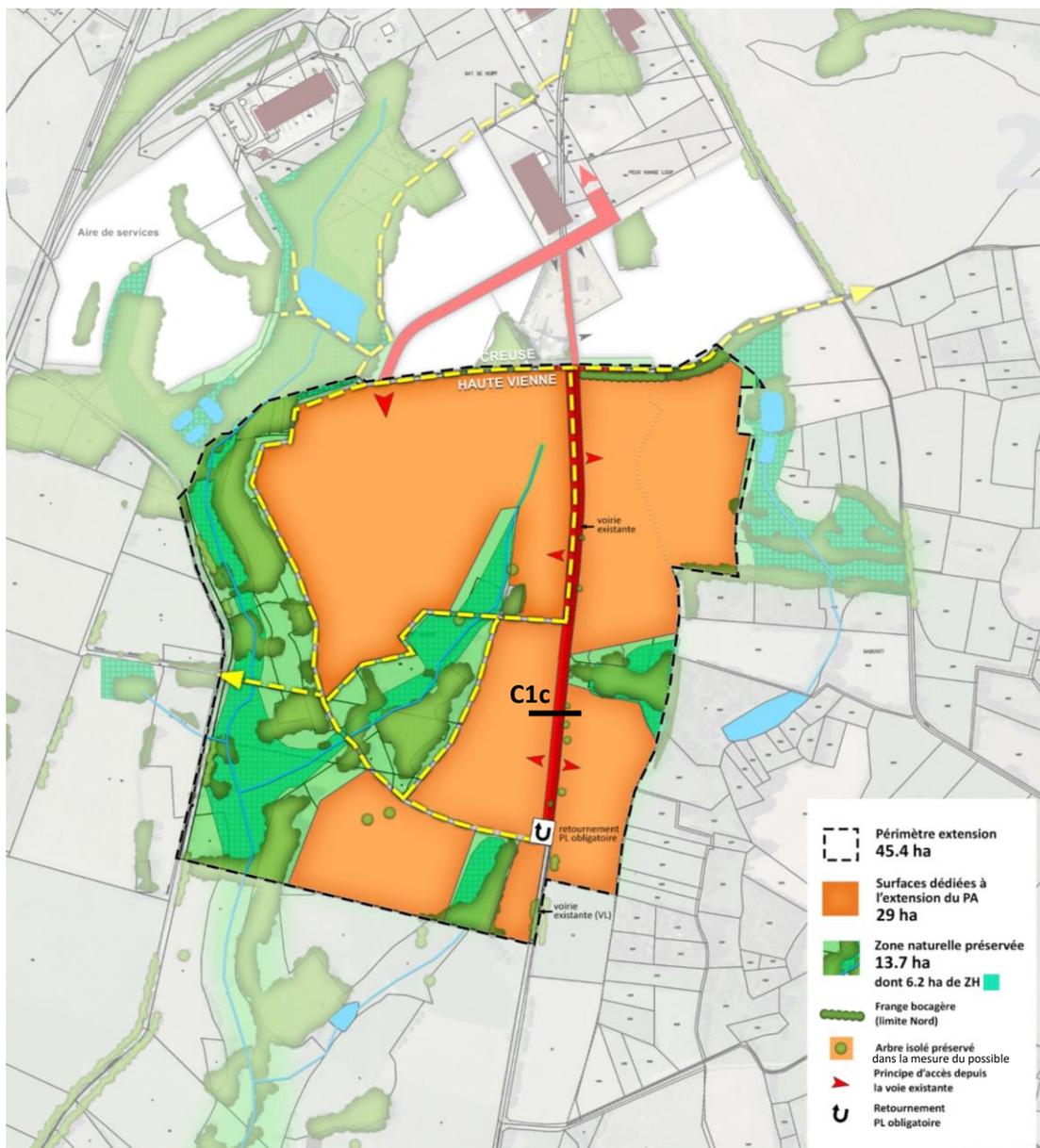


Voiries et principes de desserte : coupes de principes



3 LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AMÉNAGEMENT

Voiries et principes de desserte : coupes de principes



4 LA PROCÉDURE DE ZAC ET LES PROCHAINES ÉCHÉANCES

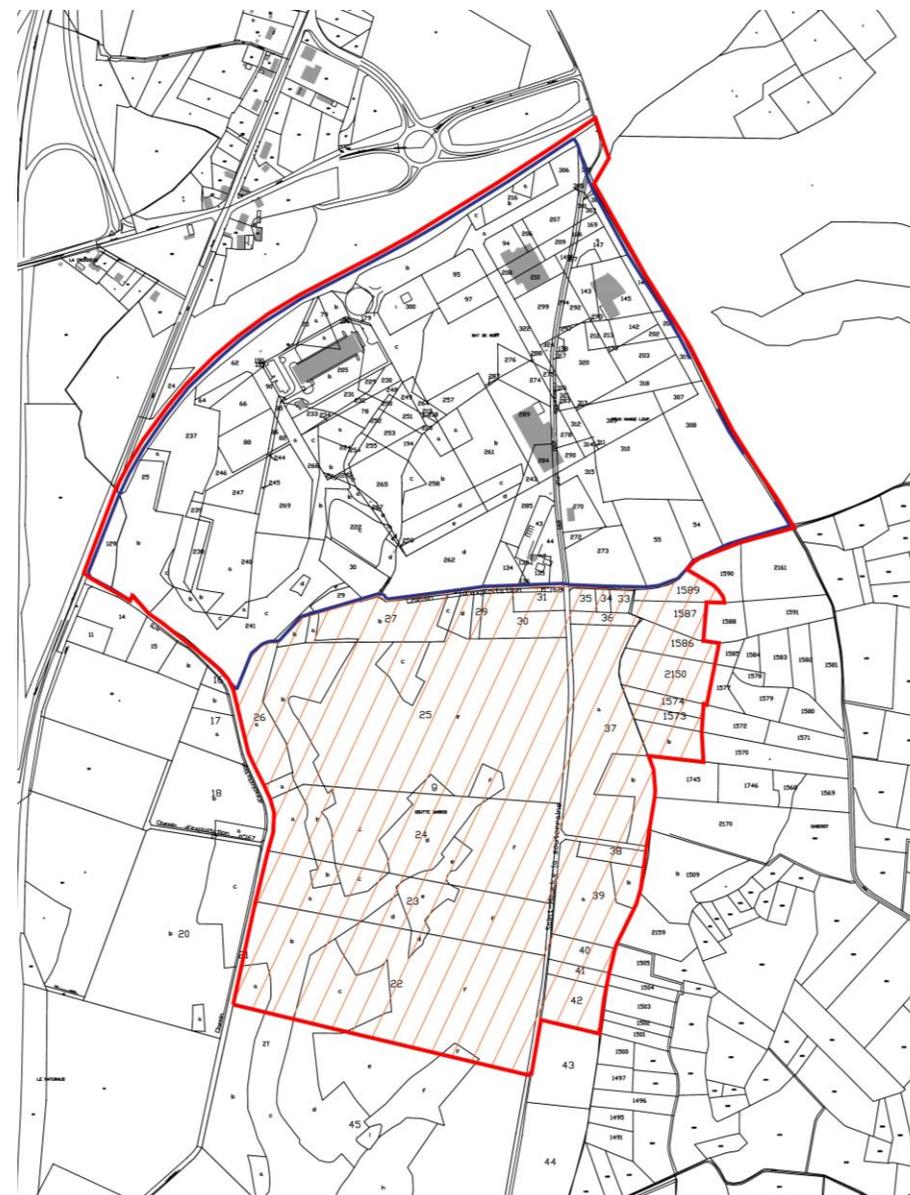
article L.311- 1 du code de l'urbanisme

La Zone d'Aménagement Concerté, c'est quoi ?

- **Une procédure d'aménagement d'initiative publique** (ici le SMIPAC est compétent). A chaque étape de l'élaboration du projet, toutes les décisions sont encadrées par des délibérations du Comité Syndical.
- **La concertation est obligatoire.** Pendant toute la durée du projet, les habitants, associations, et toutes autres personnes concernées peuvent être associées à la démarche.
- **Elle définit un périmètre qui encadre l'aménagement** des espaces publics, les droits à construire et les procédures environnementales

Délibération du Comité Syndical du SMIPAC le 22 septembre 2021 :

- Définition du périmètre d'étude intégrant la ZA existante
- Définition des modalités de concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté pour le projet d'extension



Format A3
Echelle : 1/5000e

 Périmètre d'études 96 hectares	 Zone d'activités existante 50 hectares	 Projet d'extension 46 hectares
---	--	---

4 LA PROCÉDURE DE ZAC ET LES PROCHAINES ÉCHÉANCES

article L.311- 1 du code de l'urbanisme

Les étapes du projet :

Les études s'effectuent en plusieurs étapes. Il pourra être envisagé le lancement d'une première tranche de travaux en 2024 sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

