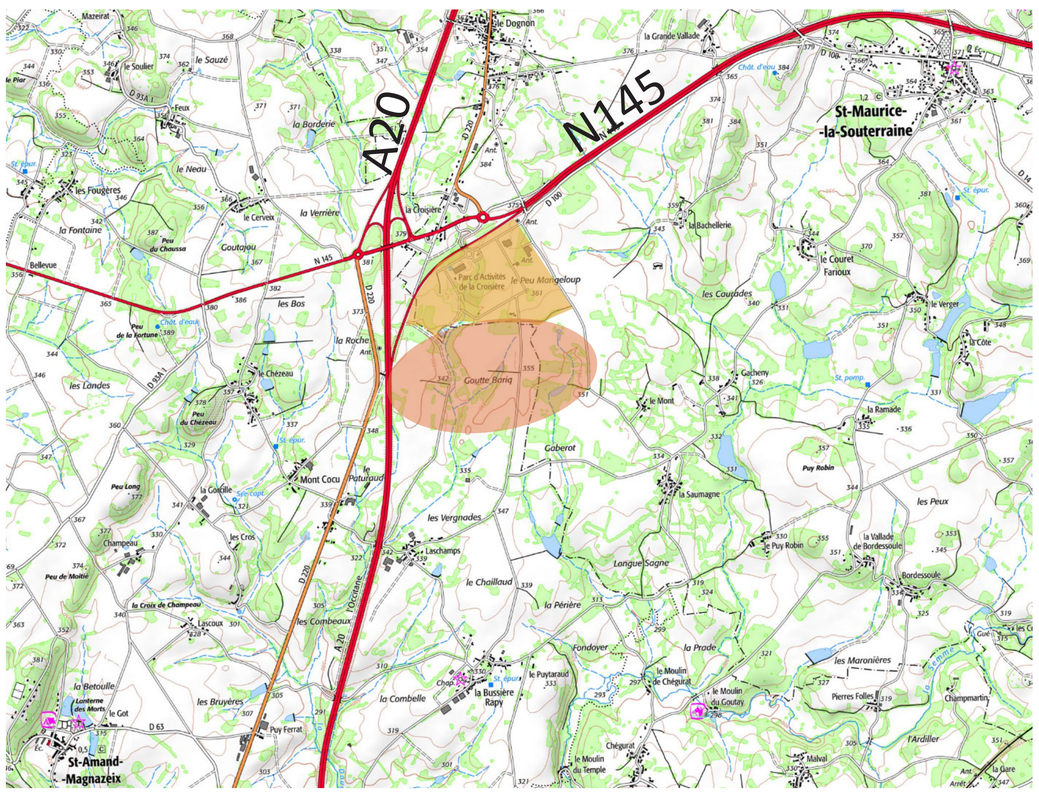
1

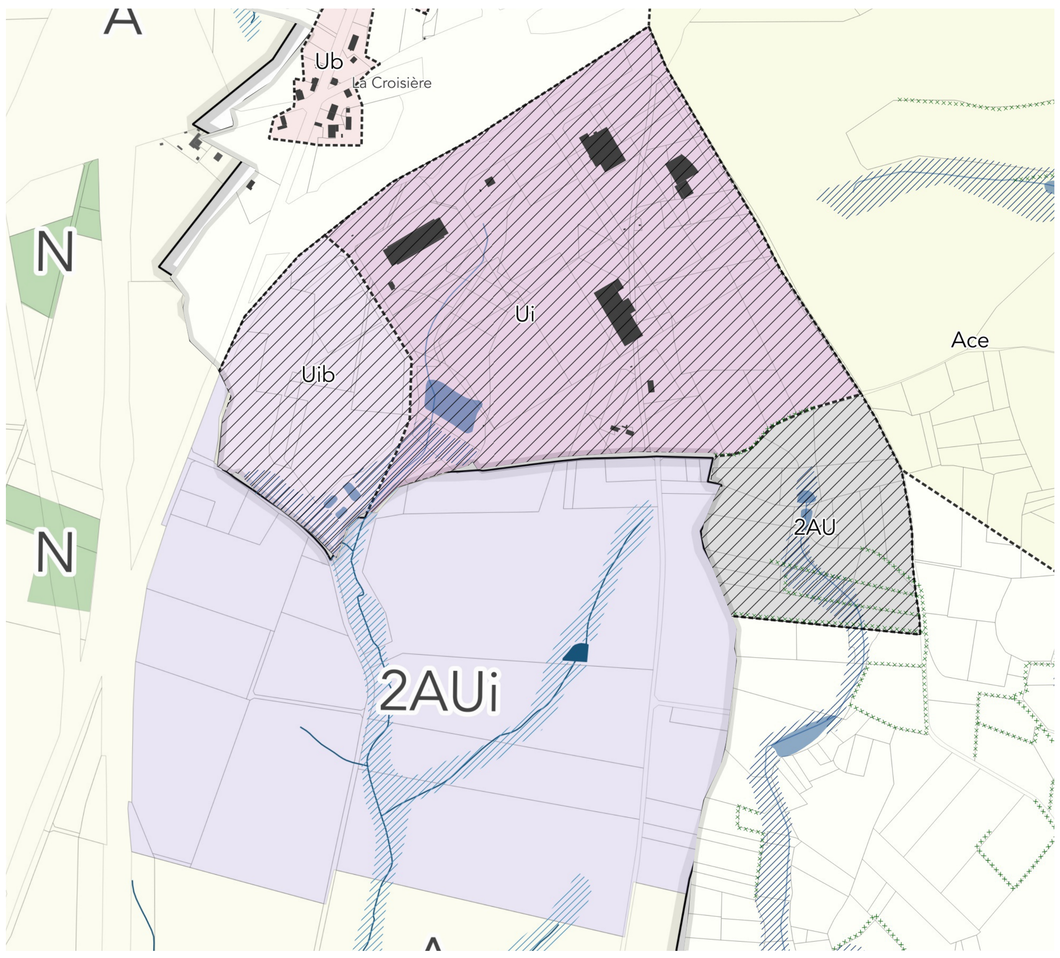
Extension du Parc d'Activités de la Croisière
Contexte : Pourquoi engager un projet d'extension ?

Le parc d'activités de la Croisière est l'outil économique du Nord Limousin



>> Le parc arrive à sa pleine occupation. L'extension permettra d'assurer la continuité de l'offre proposée et renforcer la vitalité économique du territoire.

Une extension planifiée avec les plans locaux d'urbanismes intercommunaux (PLUI):



>> 71 hectares ont été classés en zone 2AU, secteur à urbaniser à long terme.

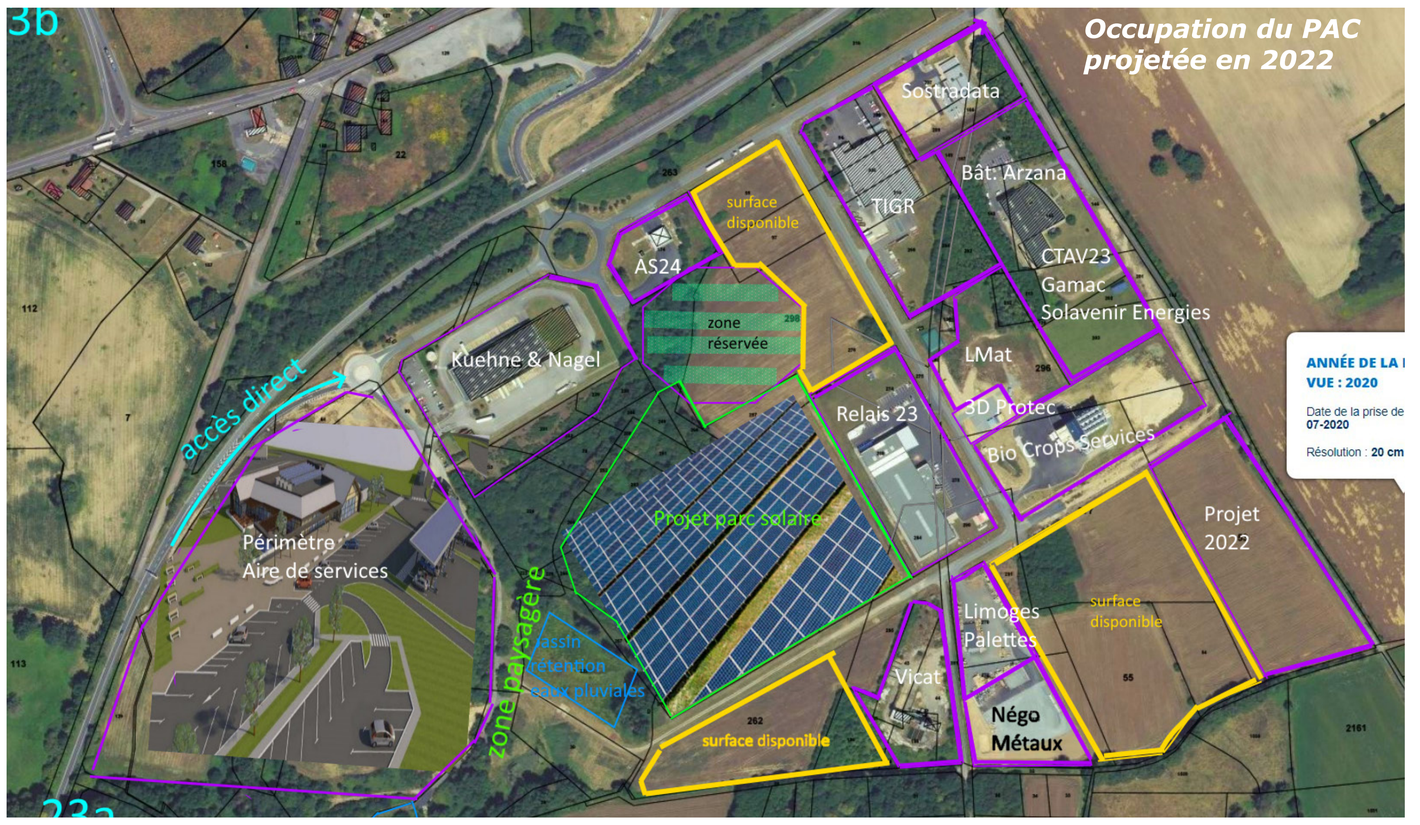
En Haute-Vienne, sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix, **le PLUi de la CC Gartempe-Saint-Pardoux a classé le secteur d'environ 61 ha en zone 2AUi** (délibération d'approbation en date du 30 septembre 2021).

En Creuse, sur la commune de Saint-Maurice-la-Souterraine, **le PLUi de la CC du Pays Sostranien a classé le secteur d'environ 10 ha en zone 2AU** (délibération d'approbation en date du 16 décembre 2019).

Implanté à l'intersection entre la RN 145 et l'A20, deux axes majeurs de circulation, le parc d'activités est un site stratégique pour le développement économique de la région.

Le parc d'activités de la Croisière a été créé en 2000. Il occupe une surface de 49,4 hectares et accueille :

- **15 entreprises installées** ou en cours d'installation,
- **Un projet d'aire de services** avec station service carburant, électricité, parking poids-lourds et restauration (projet d'installation prévu en 2022),
- Une emprise inconstructible compte-tenu de la présence de vestiges archéologiques pour laquelle le SMIPAC réfléchit à l'implantation d'une activité agricole de type maraîchage.
- Un projet de parc photovoltaïque sur un terrain à fort dénivelé incompatible pour l'installation de bâtiments d'entreprises.
- **Aujourd'hui, seulement 5 hectares restent disponibles sur plusieurs parcelles pour accueillir de 3 à 7 nouvelles entreprises.**



Un projet d'aménagement engagé en ZAC (zone d'aménagement concerté):

Pour rendre les terrains constructibles, plusieurs années d'études sont nécessaires pour la conception du projet et obtenir les autorisations de travaux dont :

- **Le dossier de création et de réalisation de la ZAC qui définissent le projet d'aménagement (programme, équipements publics, travaux à réaliser et modalités financières)** : chaque décision est délibérée en conseil du Comité Syndical et la concertation avec les habitants est obligatoire (article L311-1 du code de l'urbanisme)

- **L'étude d'impact dans le cadre de l'évaluation environnementale** permet d'évaluer les impacts du projet sur l'environnement et de définir les mesures pour éviter, réduire ou compenser ces impacts. Elle comprend également l'étude de compensation agricole et l'étude de potentiel en développement des énergies renouvelables. Le dossier et l'avis de l'autorité environnementale seront mis à disposition du public.

- **L'autorisation de travaux au titre de la Loi sur l'Eau** est prise par le Préfet de Département. Cette procédure est soumise à enquête publique.

- **Maîtriser le foncier utile au projet d'aménagement :** le SMIPAC mène des échanges avec les propriétaires dans le but d'engager des négociations amiables pour l'acquisition des terrains. 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.

>> Anticiper sur les temps nécessaires aux études de conception, à la concertation auprès du public et aux autorisations administratives pour engager les travaux.

Syndicat Mixte Interdépartemental PAC du Parc d'Activités de la Croisière

Extension du Parc d'Activités de la Croisière
Connaître l'environnement du projet

Préserver les milieux naturels à enjeux :

UN SITE TRAVERSÉ PAR DES ZONES HUMIDES :

Conformément à la réglementation, les surfaces de zones humides sont établies en croisant les critères botaniques (végétations spécifiques des milieux humides) et les critères pédologiques (caractéristiques du sol).

>> 10 hectares de zones humides ont été recensés.

Prairies humides - Fourrés

>> Des mesures d'évitement pour protéger les vallons humides et les milieux associés (fourrés, prairies humides, mares,...) seront mis en oeuvre.

Zones humides autour du réseau hydraulique

Plans d'eau : lagunes, mares...

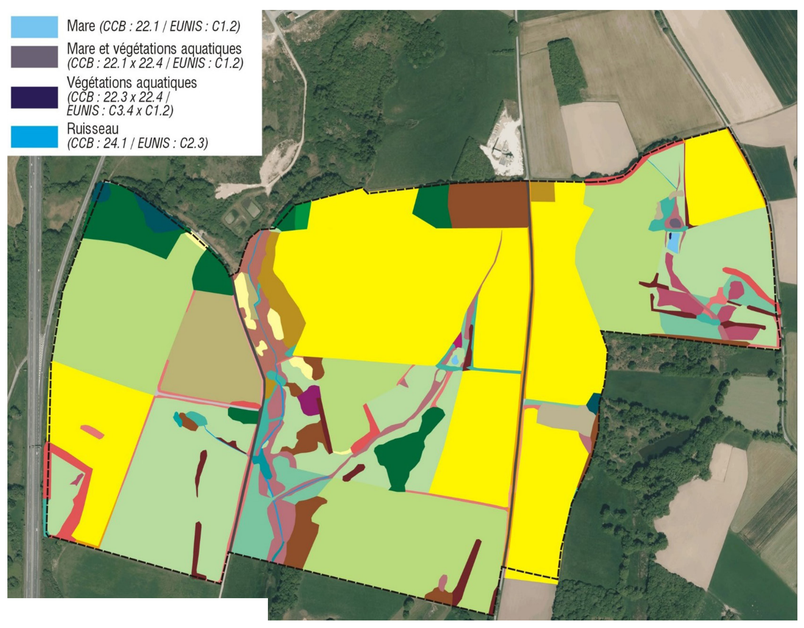
Périmètre des zones 2AU aux PLUi.

- Friches méso-hygrophiles x Fourrés *(CCB : 31.8 x 37.21 x 87.1 / EUNIS : F3.1 x E3.41 x I1.53)*
- Ronciers *(CCB : 31.831 / EUNIS : F3.131)*
- Ronciers x prairies méso-hygrophiles *(CCB : 31.831 x 37.21 x 87.1 / EUNIS : F3.131 x E3.41 x I1.53)*
- Landes à fougères *(CCB : 31.86 / EUNIS : E5.3)*
- Taillis *(CCB : 31.8E / EUNIS : E5.3)*
- Prairies méso-hygrophiles *(CCB : 37.2 x 38.1 / EUNIS : E2.1 x E3.4)*
- Prairies hygrophiles *(CCB : 37.2 / EUNIS : E3.4)*
- Prairies pâturées méso-hygrophiles *(CCB : 37.21 x 38.1 / EUNIS : E3.41 x E2.1)*
- Friches méso-hygrophiles *(CCB : 37.21 x 87.1 / EUNIS : E3.41 x I1.53)*
- Pâtures à grands joncs *(CCB : 37.241 / EUNIS : E3.441)*
- Prairies pâturées mésophiles *(CCB : 38.1 / EUNIS : E2.1)*
- Bermes de routes et chemins *(CCB : 38.2 x 87.1 / EUNIS : E2.2 x I1.53)*
- Chênaies acidiphiles *(CCB : 41.5 / EUNIS : G1.8)*
- Bois de chênes et bouleaux *(CCB : 41.51 / EUNIS : G1.81)*
- Bois de châtaigniers *(CCB : 41.9 / EUNIS : G1.7D)*
- Formations alluviales à aulnes *(CCB : 44.31 / EUNIS : G1.211)*
- Saussaies *(CCB : 44.92 / EUNIS : F9.2)*
- Cariçaies *(CCB : 53.21 / EUNIS : D5.21)*
- Jonchaies x Cariçaies *(CCB : 53.21 x 53.5 / EUNIS : D5.21 x D5.3)*
- Jonchaies *(CCB : 53.5 / EUNIS : D5.3)*
- Jonchaies x Prairies hygrophiles *(CCB : 53.5 x 37.21 / EUNIS : D5.3 x E3.41)*
- Cultures *(CCB : 82.1 / EUNIS : I1.1)*
- Plantations de conifères *(CCB : 83.31 / EUNIS : G3.F)*
- Alignements d'arbres *(CCB : 84.1 / EUNIS : G5.1)*
- Haies arborées *(CCB : 84.1 x 84.2 / EUNIS : G5.1 x FA)*
- Haies *(CCB : 84.2 / EUNIS : FA.4)*
- Haies pauvres *(CCB : 84.2 / EUNIS : FA.4)*
- Bois *(CCB : 84.3 / EUNIS : G5.2)*
- Chemin *(CCB : - / EUNIS : H5.61)*
- Routes *(CCB : - / EUNIS : J4.1)*

UNE RICHESSE FAUNISTIQUE ASSOCIÉE AUX MILIEUX HUMIDES :

Les inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés sur les 4 saisons pour respecter le cycle biologique complet. Ils ont permis de recenser 43 espèces animales et 128 espèces floristiques réparties sur 19 habitats. Une seule espèce protégée à été repérée, la Jacynthe sauvage, située en limite nord du l'extension en bord de route.

>> Assurer la continuité de la trame bocagère et humide pour conserver les habitats à enjeux.



Réduire les impacts sur les terres agricoles :

UN SITE OCCUPÉ PAR DES PRAIRIES PÂTURÉES ET DES CULTURES :

Le site d'étude est principalement occupé par des cultures et des prairies pâturées. Ces terres sont exploitées.

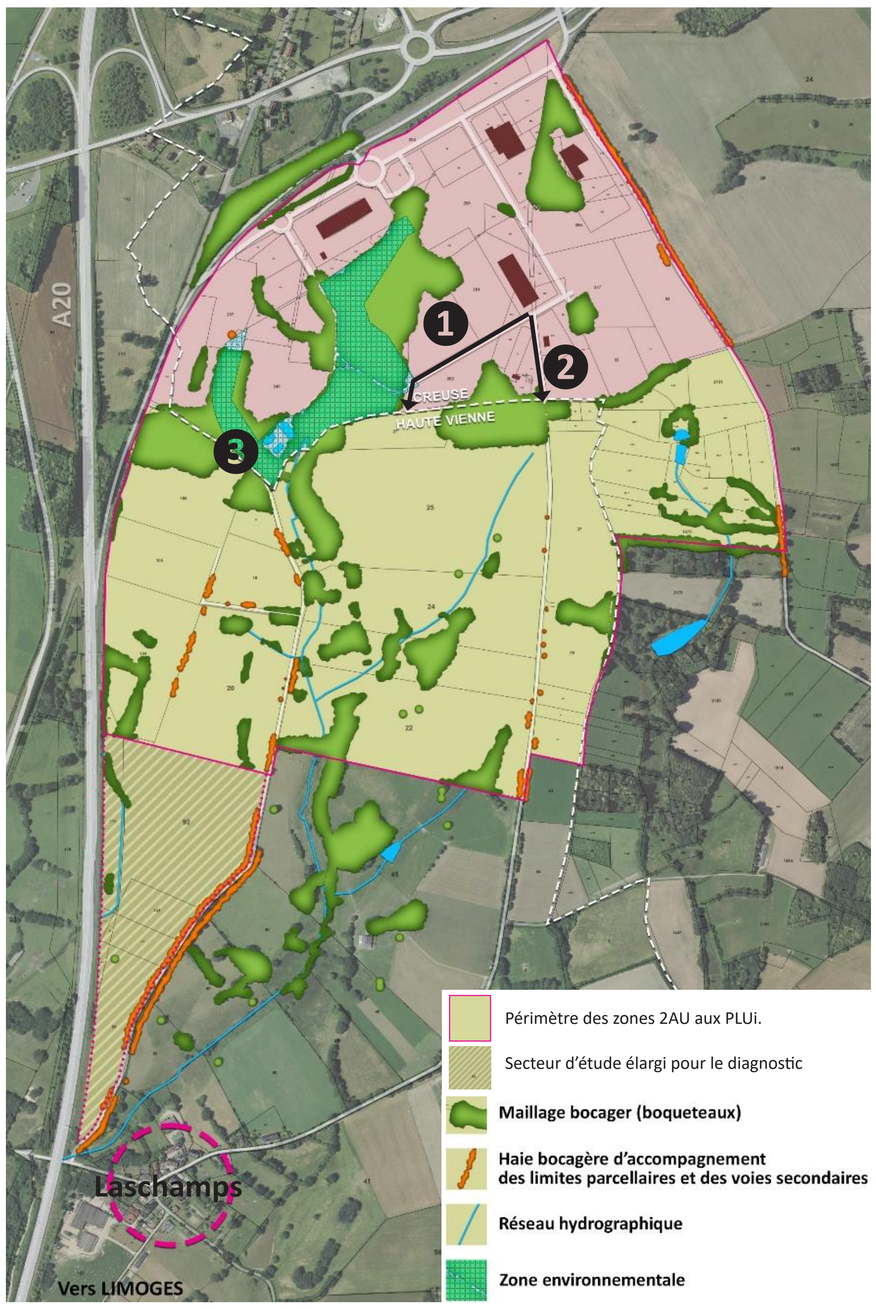
>> Concilier l'extension de la zone avec le maintien d'activités agricoles.

Prairies pâturées

UN PAYSAGE CARACTÉRISTIQUE DE LA RÉGION DU LIMOUSIN :

Situé sur le plateau de la Basse-Marche, le site offre un paysage bocager typique de la région. Très caractéristique, il est constitué de larges prairies bocagères délimitées par un maillage de bandes bocagères discontinues et de boqueteaux.

>> Conserver des points de vue sur le paysage typique de la région depuis les grands axes.



Paysage bocager

Vallon humide

Les enjeux d'accès et de viabilité :

DES ACCÈS EXISTANTS DEPUIS LA ZONE D'ACTIVITÉS :

L'objectif est d'utiliser les emprises existantes pour desservir le projet d'extension. Il s'agit notamment de reprendre :

- Le chemin technique qui permet, à ce jour, d'accèder aux lagunes de gestion des eaux usées. ❶
- La rue de Laschamps qui traverse le projet d'extension et qui se termine dans la zone d'activité existante. ❷

>> Privilégier l'aménagement des espaces accessibles par les voiries et réseaux existants.

UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE À L'OUEST DU SITE ❸

Le secteur Ouest se trouve très distant des infrastructures routières de la zone existante. Son accès aurait nécessité de traverser le vallon humide et les boisements par l'aménagement d'un ouvrage d'art afin de compenser la topographie.

>> Intégrer la topographie dans le choix final des sites à aménager.

Syndicat Mixte Interdépartemental
PAC
du Parc d'Activités de la Croisière

3

Extension du Parc d'Activités de la Croisière
Les principes retenus pour l'aménagement

Réduction du périmètre de projet :

Un équilibre entre extension urbaine et préservation des milieux naturels et agricoles

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE INITIAL

71 ha inscrits aux documents d'urbanismes

LIMITER L'EXTENSION URBAINE ET PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

Réduction du périmètre d'étude à 45,4 ha.

CONSERVER LES MILIEUX À ENJEUX POUR LA FAUNE ET LA FLORE

Réduction du périmètre pour accueillir les entreprises à 29 ha.

Programme:

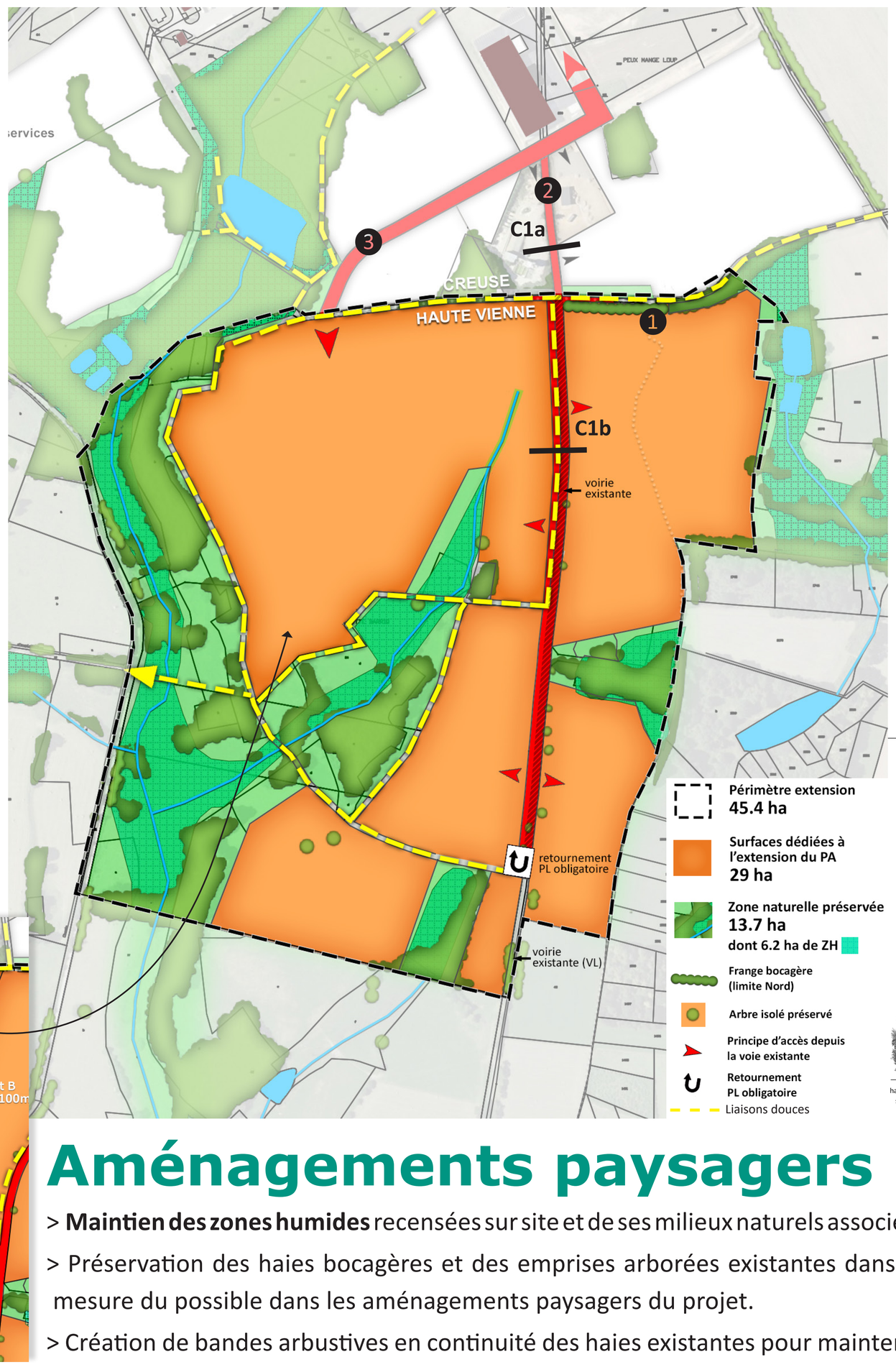
Les surfaces orange délimitent les zones d'extension du parc d'activités, elles intègrent :

- 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. Ils permettront d'offrir plusieurs tailles pour correspondre aux besoins des différentes activités économiques.

Il pourra être proposé des petits terrains entre 2 000 m² et 8 000 m² pour des PME/PMI et de l'artisanat et des grands terrains de plus d'1 hectare pour accueillir des activités industrielles et des grands comptes.

Illustration : Hypothèse de découpage de parcelles de l'ilot.

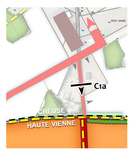


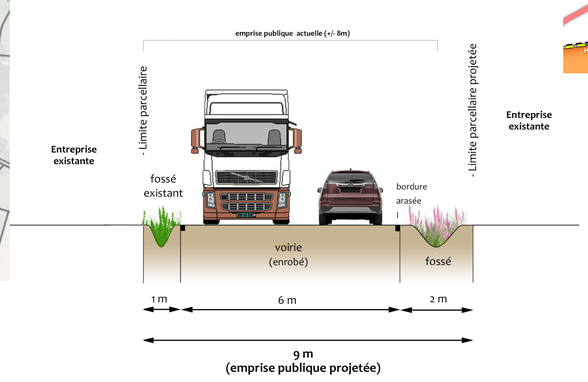
Principes de circulation :

> Le site est **desservi par le prolongement de deux accès existants** depuis la zone d'activités.

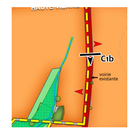
> Le profil de la route de Laschamps sera repris et élargi pour permettre de desservir les terrains (coupe 1B) et créer une liaison piétonne. ❷

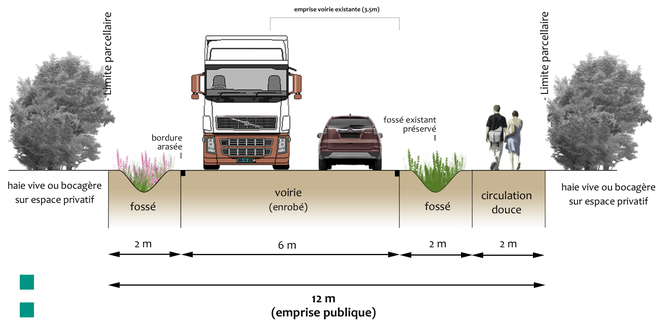
> Au sud, il sera interdit pour les poids-lourds de poursuivre sur la route de Laschamps. Un parvis de retournement sera aménagé pour permettre les demi-tours.





COUPE 1a





COUPE 1b

> A l'ouest, la voie existante sera restructurée pour accueillir les véhicules légers et les poids-lourds, et prolongée pour desservir l'ilot. ❸

Aménagements paysagers :

> **Maintien des zones humides** recensées sur site et de ses milieux naturels associés.

> Préservation des haies bocagères et des emprises arborées existantes dans la mesure du possible dans les aménagements paysagers du projet.

> Création de bandes arbustives en continuité des haies existantes pour maintenir les continuités écologiques et assurer un accompagnement paysager des voies de circulation et en limite d'opération. ❶

> Création d'un **maillage de liaisons douces à travers le site** aménagé et les espaces naturels.

Syndicat Mixte Interdépartemental
PAC
du Parc d'Activités de la Croisière

4

Extension du Parc d'Activités de la Croisière
La démarche de projet

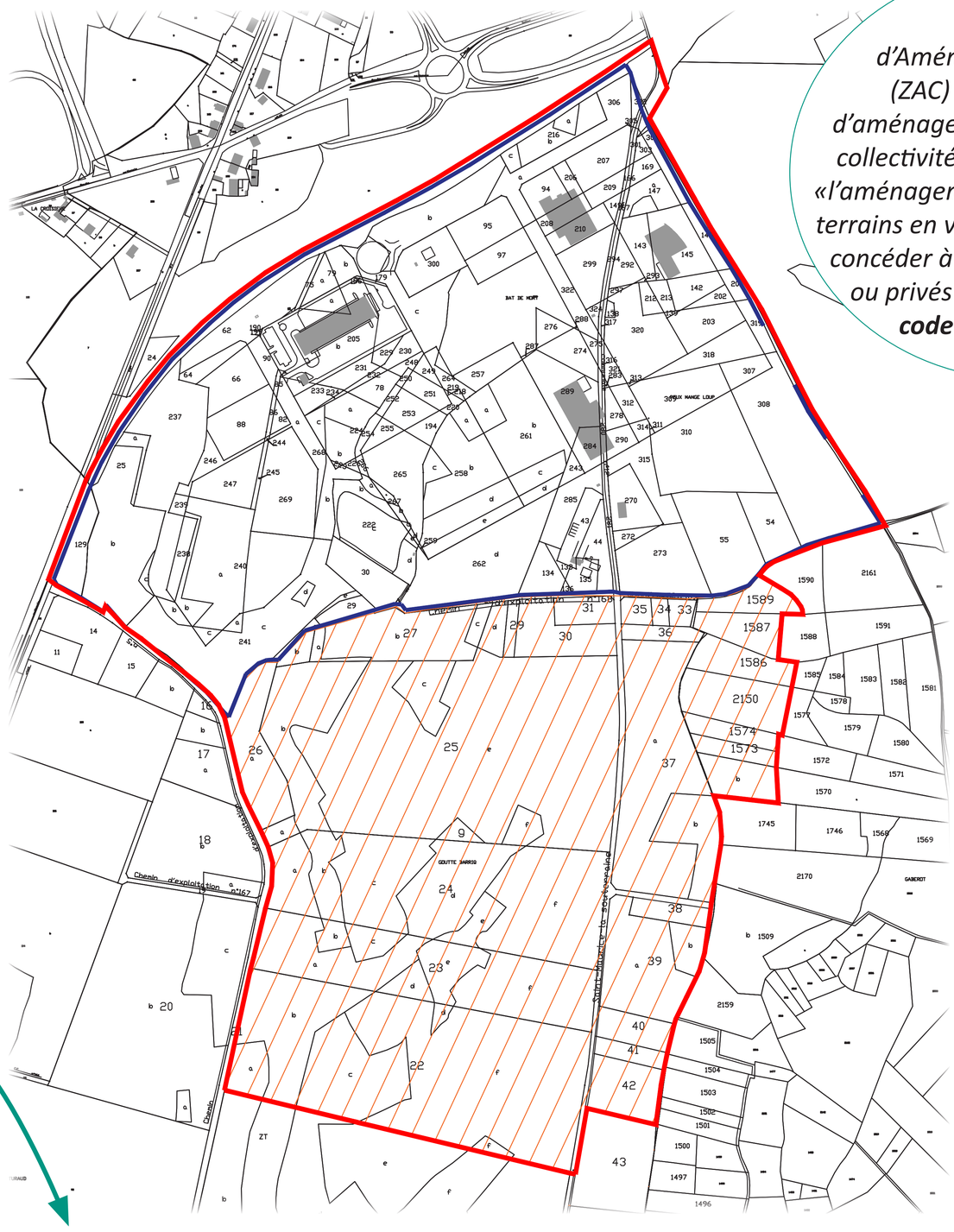
Une procédure : La zone d'aménagement concerté

> La **procédure de ZAC est d'initiative du syndicat mixte interdépartemental du parc de la Croisière, structure compétente pour le développement économique du territoire**. A chaque étape de l'élaboration du projet, toutes les décisions sont encadrées par des délibérations au Comité syndical du SMIPAC.

> **La concertation publique est obligatoire.** Pendant toute la durée du projet, les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées peuvent être associées à la démarche. Les objectifs et les modalités de cette concertation sont inscrits par délibération du Comité Syndical du 22 septembre 2021.

> **La ZAC définit un périmètre opérationnel qui encadre l'aménagement des espaces publics, les droits à construire et les procédures connexes** : autorisation environnementale unique, étude de compensation agricole, étude des potentiels en énergies renouvelables.

*Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération d'aménagement, par laquelle une collectivité réalise ou fait réaliser «l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés » (**article L.311- 1 du code de l'urbanisme**).*



Périmètre d'études
96 hectares

Zone d'activités existante
50 hectares

Projet d'extension
46 hectares

*Périmètre d'étude annexé à la **délibération du Comité Syndical du SMIPAC le 22 septembre 2021***

Définir un périmètre de projet :

> **Le périmètre d'étude intègre la zone d'activités existante** afin de prendre en compte les raccordements des voiries et réseaux et l'articulation des aménagements des infrastructures.

> **Le périmètre d'étude exclut des secteurs classés en 2AU** : sur le territoire haut-viennois, environ 20 ha de zones classées en 2AU sont exclues du périmètre d'étude. Sur le secteur creusois, environ 8 ha de zones classées en 2AU sont exclues du périmètre d'étude.

> **Le périmètre définitif de la ZAC sera inscrit au dossier de création et sera approuvé par délibération du Comité syndical** après avoir tirer le bilan de la concertation.

Justifications :

AU REGARD DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE :

Minimiser l'impact sur les terres agricoles.

AU REGARD DU 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 est exclu car il nécessite un développement important du linéaire de voiries et réseaux.

Sa desserte nécessite des ouvrages d'arts importants pour compenser la topographie marquée et engendre la destruction de zones humides et boisements.

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.

2019	*2022*	*2023*	*2024*
Etudes préalables « faisabilité »	**Création de la ZAC :** périmètre, raisons du projet, concertation	**Réalisation de la ZAC :** Descriptif des équipements publics (études techniques approfondies)	**Travaux sur une 1ère tranche d'aménagement**

Etude d'impact → **Autorisation environnementale**

Acquisitions foncières – échanges et négociations amiables/ Déclaration d'Utilité Publique

*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.*