

SYNDICAT MIXTE INTERDEPARTEMENTAL DU PARC D'ACTIVITES DE LA CROISIERE EN LIMOUSIN

Procès-verbal de la réunion du Comité Syndical en date du 1er juillet 2026 - 18 heures 30

L'an deux mille vingt-six, le 1^{er} juillet à dix-huit heures trente, le Comité Syndical du Parc d'Activités de la Croisière s'est réuni à la salle des fêtes de St Maurice la Souterraine, sur la convocation et sous la présidence de Mme Drieux.

Étaient présents : Ms Jouanny, Ovan, Guillon, Mme Bennab, Ms Dauny, Bonnefous, Mmes Drieux, Imbert, Ms Allard, Ms Pinel, Sémavoine, Germanaud, Mirguet, Mmes Tonial, Berry, Tessier, Ms Ledon, De Mulder, Mmes Augros, Galbrun, Ms Lejeune, Mme Leroy I, Ms Leroy A, Lardy, Vitte.

Étaient excusés : Ms Autef, Martin, Mme Pasquet, Ms Reynaud, Rose, Chaput JP, Dumas, Gerber, Mme Barat, Matigot.

Étaient absents : Ms Guyon, Boux, Jaudinot, Nivard, Peyresblanques, Labar, Mme Malleret-Reboursière, Ms Lavaud, Daulny, Mme Faivre, Ms Chaput G, Laguide, Rambaud.

La Présidente ouvre la séance, remercie les délégués de leur présence et Madame Evelyne Augros Maire de St Maurice La Souterraine pour la mise à disposition de la salle des fêtes.

Préambule avant présentation :

La Présidente rappelle que ce projet de parkings PL sécurisé avec services est complémentaire au projet d'aire de services porté par le groupe Picoty.

La Présidente laisse tout de suite la parole à Mme STIEN, en charge du dossier d'implantation et M. PARRY Président du Directoire et Directeur général du Groupe Alliance qu'elle remercie de leurs présences.

Présentation

M. Parry présente le groupe Alliance qui est un regroupement d'acteurs de la filière agroalimentaire dans les secteurs de la viande, la charcuterie, la fabrication de produits élaborés frais et surgelés, le négoce international de produits alimentaires, les magasins de vente de viande au détail et demi-gros, les ingrédients végétaux et produits de la terre, la nutrition animale, le transport et la logistique, la location d'espaces professionnels.

Ses filiales sont présentes en France principalement dans le Nord et l'Ouest ainsi qu'en Espagne et en Belgique.

Pour faciliter la vie des chauffeurs de PL, le groupe a eu l'opportunité de reprendre le parking sécurisé DKTrucksPark de Dunkerque de 590 places puis a repris celui de la Crèche SecuritPark de 223 places et vient de lancer la construction de Niti Park au port Ouest de Dunkerque pour 331 places.

Mme Stien qui gère les activités de parking PL sécurisé avec services indique que cette activité est un peu comme un camping pour PL : ils trouvent un emplacement sécurisé avec toutes les commodités et services utiles aux chauffeurs PL (sanitaires, douches, espace détente et repos ou sport, Wifi, laverie, distributeurs café et snack, mise à disposition de vélo, ...)

Une application mobile (trucksnb.eu) leur permet de réserver et de payer l'emplacement (cartes de la société) et d'avoir accès à l'entrée.

Le projet sur le PAC est de créer 258 places de stationnement PL dont 8 à recharge électrique (IRVE), L'investissement est estimé à 6M€ pour une surface de 67.000 m² environ à définir par bornage et pourrait être réalisé d'ici 2 ans.

Il serait appelé PixiPark en rappel de la présence à proximité de la grotte aux fées.

Le groupe Alliance ne crée pas d'emploi direct puisque l'accueil et la gestion quotidienne du site est confié à des prestataires de services et génère au moins 8 emplois indirects avec le gardiennage et la sécurisation, l'entretien et le nettoyage quotidien des lieux, la maintenance du site et les espaces verts sans compter la restauration et autres services (boutique) qui fonctionneront avec l'aire de services.

Sa construction (terrassement, réseaux, bâtiment, second œuvre, clôture, ...) sera confiée à des entreprises locales ainsi que les services (gardiennage, entretien, espaces verts, maintenance, ...)

Ce projet est conçu en relation avec le projet d'aires de services du groupe Picoty qui est encore à l'étude. Le tarif sera de 25€HT/nuit payé par l'entreprise et comprend les services gratuits (douches, espace détente et sport, wifi, ...)

Le site de la Croisière est pertinent au croisement de l'A20 et de la RN145 et au vu du trafic PL qu'il génère.

Il n'y a pas d'offres de stationnement sécurisé aux chauffeurs PL et ce service leur apporte plus de sérénité et de qualité dans l'exercice de leur métier.

Ayant terminé, la Présidente remercie Mme STIEN et M. PARRY pour leur présentation sur la base de laquelle le comité syndical va pouvoir se prononcer et ils seront tenus informés du résultat de la délibération.

Une fois quitté la salle, le comité reprend son déroulé.

M. Germanaud a été surpris par les activités agroalimentaires du porteur de projet tant l'activité de parking semble éloignée des autres.

La taille du groupe lui permet cette diversification et ces investissements massifs.

M. Sémavoine remarque qu'il faudra être vigilant sur la gestion des eaux pluviales.

Le bassin de rétention et de gestion des eaux pluviales d'une capacité centennale sera en mesure de gérer ces flux et exonère même les entreprises de dossier loi sur l'Eau.

La question de la consommation d'eau est soulevée pour savoir si l'approvisionnement du PAC est garanti. Le Syndicat Coul Gart Eau fournit l'eau au Smipac et répond aux besoins tout en anticipant les évolutions avec la réfection du château d'eau de St Amand Magnazeix qui augmentera la capacité par 3.

Désignation du secrétaire de séance :

Mme Ginette Imbert, déléguée de la ComCom Haut Limousin en Marche, est désignée secrétaire de séance.

Adoption de l'ordre du jour

Une information de la date du Comité a été adressé aux délégués par mail le 22/05

La convocation a été adressée le 24 juin, le rapport de présentation le 26 juin.

Le compte rendu du Comité du 15/06 sera à adopter par le Comité à la prochaine séance qui sera fixée en septembre.

La Présidente rappelle que ce prochain Comité se fera en présence des bureaux d'études chargés de la procédure d'extension qui présenteront et échangeront sur ce dossier avec l'assemblée.

Ordre du jour initial :

L'ordre du jour initial était le suivant :

- Nouvelle implantation – délibération autorisation de vente de terrains
- Consultation simple de Maîtrise d'œuvre – déplacement réseau AEP
- Demandes de financement déplacement réseau AEP
- Conventionnement avec ENEDIS servitudes pour modification réseau HTA entrée supérieur du Parc

La Présidente propose de rajouter à cet ordre du jour la délibération suivante liée à la vente de terrain qui va être soumise au vote :

- Application d'un surcoût sur les futures ventes des terrains situés sur le périmètre du diagnostic archéologique réalisé en 2008 partie Ouest du Parc d'Activité de la Croisière :

Celle-ci est nécessaire car le diagnostic archéologique préventif réalisé en 2008 est en décorrélation avec celui de 2013 pour le reste du Parc.

Le coût de ce diagnostic était de 0.38€/m² contre 0.55/m² pour celui réalisé en 2013

L'ordre du jour avec cet ajout est adopté.

Application d'un surcoût sur les futures ventes des terrains situés sur le périmètre du diagnostic archéologique réalisé en 2008 partie Ouest du Parc d'Activité de la Croisière :

Tout terrain à aménager en France est soumis à une redevance d'Archéologie Préventive ou à un diagnostic sur site suivant décision de la DRAC dans le cadre de l'instruction des Permis de construire.

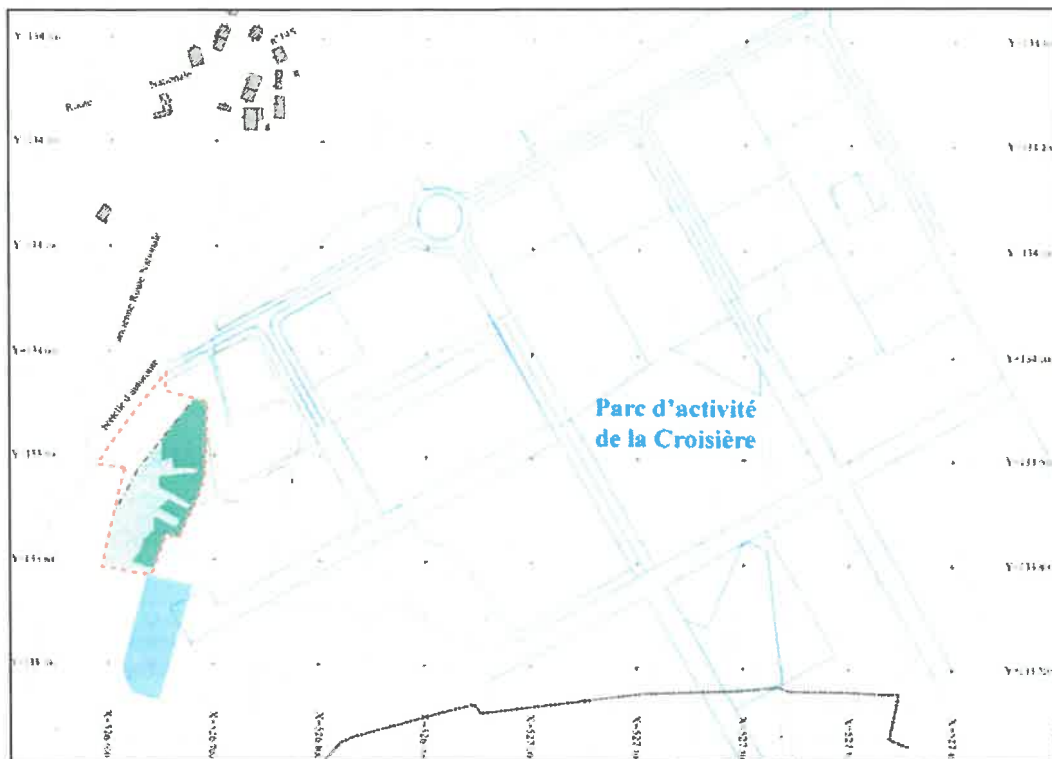
Ce diagnostic peut également être engagé au préalable par l'aménageur ce que le SMIPAC a réalisé en septembre 2008 suivant le plan ci-joint, parcelle ZY26 partie ouest du Parc d'Activités portant sur une assiette taxable de 5800 m² et pour une dépense totale de 2204 €.

Il en résulte un coût de 0.38€/m².

Ce coût a été réglé à la DRAC par mandat administratif n°35 la même année.

Compte tenu de ces éléments, il est prévu de répercuter le coût soit 2204€ sur le ou les futurs acquéreurs du terrain section ZY26 situé sur le périmètre du diagnostic archéologique réalisé en 2008 au prorata de la surface achetée.

En conséquence chaque acquéreur aura à supporter, en plus du prix de vente un surcoût de 0.38€/m² sur le terrain mentionné sur le plan annexé au prorata de la surface achetée.



Après avoir délibéré, le Comité Syndical adopte à l'unanimité l'application du surcoût et autorise la Présidente à signer tous les actes à intervenir.

Délibération implantation parking sécurisé pour PL – autorisation de vente de terrains :

La société Sa Groupe Alliance dont le siège social est à 51 Rue Sully – CS 81604 80016 Amiens Cedex 1, porte le projet d'implantation et d'exploitation d'un parc de stationnement sécurisé Poids Lourds d'une capacité totale de 258 emplacements dont 8 places équipés IRVE et la construction d'un bâtiment dédié aux services, à l'accueil des usagers ainsi qu'à la surveillance du site sur le parc d'Activités de la Croisière.

Le terrain visé est situé sur les parcelles cadastrées en totalité ou en partie ZY25, ZY237, ZY238, ZY239, ZY240, ZY244, ZY245, ZY246, ZY247, ZY249, ZY269 et ZT 129 pour une contenance d'environ 66 800 m².

L'emprise définitive du projet fera l'objet d'un bornage par le SMIPAC adapté précisément aux besoins des activités pouvant modifier la surface ci-dessus exposée.

Compte tenu de ces éléments, après avoir pris connaissance de la présentation par le porteur de projet, le Comité syndical à l'unanimité :

- Autorise la société Sa Groupe Alliance, ou toute société qui se substituera à celle-ci, à engager les démarches nécessaires pour une implantation sur le Parc d'Activités de la Croisière,
- Accepte de céder à la société Sa Groupe Alliance ou à la société qui sera créée pour cette activité ou à la société civile immobilière qui se substituera à celle-ci, des terrains sur le Parc d'Activités de La Croisière d'une superficie d'environ 66 800 m² au prix de 7 euros H.T le m². Le taux de la TVA en vigueur est appliqué. L'emprise définitive du projet fera l'objet d'un bornage par le SMIPAC adapté précisément aux besoins des activités pouvant modifier la surface ci-dessus exposée.
- Autorise la Présidente à signer tous les actes à intervenir.

Suivant délibération en date du 1er juillet 2026, le coût du diagnostic archéologique réalisé par le SMIPAC sur la partie ouest du Parc d'Activités de la Croisière relative aux terrains vendus est répercuté sur les futurs acquéreurs pour un montant de 0.38€/m² au prorata de la surface achetée relative aux zones fouillées.

La société Sa Groupe Alliance ou la société qui sera créée pour cette activité ou la société civile immobilière qui se substituera à celle-ci aura à s'acquitter de ce coût à la signature de l'acte de vente.

Après avoir délibéré, le Comité Syndical approuve le projet à l'unanimité et autorise la Présidente à signer tous les actes à intervenir.

Consultation mission de Maîtrise d'œuvre – déplacement réseau AEP et connexion voirie publique :

La vente qui vient d'être décidée nécessitera de réaliser des travaux de VRD.

En effet, depuis l'origine de la 1^{ère} tranche de viabilisation sous maîtrise d'œuvre de l'Équipement de l'époque, DDT maintenant, nous savons que la conduite principale d'alimentation du réseau d'eau potable depuis le compteur principal connecté au réseau COUL GART EAU SYNDICAT d'eau qui intervient sur un vaste périmètre Nord Haute-Vienne situé sur ce terrain devra être déplacée si vente de ce dernier.

Le projet tel qu'il a été présenté au stade de l'APS (Avant-Projet Sommaire) nécessiterait que le SMIPAC poursuive la voirie publique qui s'arrête aujourd'hui juste en dessous de Kuehne et Nagel Road.

Cette éventualité sera à confirmer au stade de l'APD (Avant-Projet Définitif) ou du Projet.

Si tel est le cas, le SMIPAC devra réaliser un complément de voirie publique sur un linéaire estimé aujourd'hui à 60 ML afin de desservir le lot vendu.

Afin d'anticiper les choses et ne pas retarder le projet, la Présidente propose cette délibération.

Dès que les porteurs de projet auront validé leurs plans d'exécution, le SMIPAC sera en capacité de choisir un Maître d'œuvre afin de réaliser sa partie travaux qui ne pourra être lancée définitivement que lorsque que la vente de terrains aura été passée.

Projet de délibération :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la commande publique, notamment l'article R. 2122-8 ;

Vu le projet de délibération en date du 1er juillet 2026 pour lequel le Comité syndical est amené à délibérer pour l'implantation d'un parking sécurisé PL avec services sur le parc d'Activités de la Croisière porté par la société Sa Groupe Alliance.

Etant entendu que la voirie publique existante s'arrête à ce jour au droit de la société Kuehne & Nagel road sans desservir le lot du projet de parking sécurisé PL avec services,

Etant entendu que l'aménageur se doit de réaliser un accès au lot en voirie, que le linéaire de la voirie à réaliser dans la continuité de la voirie existante est d'environ 60 ml,

Vu la position du réseau d'eau potable qui traverse le lot du projet de parking sécurisé PL avec services sur un linéaire d'environ 300 ml qu'il est nécessaire de déplacer,

Considérant la nécessité de réaliser une opération de travaux de voirie et réseaux divers (VRD);

Etant établi que ces travaux seront réalisés sous réserve de l'engagement par la société porteuse de l'implantation d'un parking sécurisé PL avec services tel que le projet a été présenté au Comité syndical.

Considérant que le coût estimatif de cette opération (poursuite de la voirie publique et déplacement du réseau AEP), dans l'attente d'une estimation plus précise du maître d'œuvre qui sera retenu est évalué à environ 126 000 € HT.

Considérant la nécessité de confier une mission de maîtrise d'œuvre pour la conception, la préparation, le suivi et la réception des dits travaux ;

Considérant qu'au regard de ce montant, le marché peut être conclu sans publicité ni mise en concurrence préalables, conformément aux dispositions de l'article R. 2122-8 du Code de la commande publique ;

Il est proposé au Comité syndical de :

- D'autoriser la Présidente à lancer une consultation pour une mission de maîtrise d'œuvre relative aux travaux de voirie et réseaux divers (VRD) précités sans publicité ni mise en concurrence préalables, conformément aux dispositions de l'article R. 2122-8 du Code de la commande publique
- D'autoriser la Présidente à signer tous les documents nécessaires à intervenir

Après avoir délibéré, le Comité Syndical adopte à l'unanimité et autorise la Présidente à signer tous les actes à intervenir.

Demandes de financement travaux de voirie et réseaux divers (VRD) déplacement d'une partie du réseau d'eau potable du Parc d'Activités de la Croisière :

Suivant la précédente délibération, la Présidente propose de lancer des demandes de financement dès que la phase travaux devra être engagée. Les travaux étant intégralement sur la partie creusoise, les demandes le seront également. A priori le SMIPAC pourrait prétendre à la DETR et peut être à une subvention du Département de la Creuse.

La délibération :

Suivant la décision du Comité concernant la délibération de vente de terrains à la société Sa Groupe Alliance ;

Suivant la décision du Comité concernant la délibération afin de lancer une consultation de Maîtrise d'œuvre pour réaliser une opération de travaux de voirie et réseaux divers (VRD) nécessaire avec l'implantation d'un parking sécurisé PL avec services ;

Considérant la nécessité de poursuivre la voirie publique existante sur environ 60 ml afin de desservir le lot du projet de parking sécurisé avec services, de déplacer sur environ 300 ml le réseau d'eau potable qui passe actuellement au milieu du terrain cédé.

Considérant que cette opération est susceptible de bénéficier de financements publics auprès de différents partenaires institutionnels ;

Considérant qu'il convient d'autoriser la Présidente à engager les démarches nécessaires à la recherche et à l'obtention de subventions ;

Il est proposé au Comité syndical de :

- D'autoriser la Présidente à solliciter toutes subventions mobilisables auprès de l'État, des collectivités territoriales, de l'agence de l'eau Loire Bretagne (à priori l'agence ne subventionne pas le déplacement de conduite) ou de tout autre organisme financeur susceptible d'accompagner l'opération.

- D'autoriser la Présidente à signer tous les documents nécessaires au dépôt des dossiers de demande de subvention ainsi qu'à leur instruction.

A l'issue de cette démarche, le Comité syndical sera amené à délibérer ultérieurement sur le plan de financement prévisionnel de l'opération.

Après avoir délibéré, le Comité Syndical adopte à l'unanimité et autorise la Présidente à signer tous les actes à intervenir.

Conventionnement avec ENEDIS servitudes pour modification réseau HTA entrée supérieur du Parc :

La Présidente propose de passer 1 convention de servitudes et de mise à disposition de terrains avec ENEDIS dans le cadre de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique au niveau de l'entrée Est du Parc d'activités de la Croisière.

Ce raccordement comporte la pose de 2 canalisations souterraines dans une bande de 3 mètres de large sur une longueur de 85 mètres sur les parcelles section ZY 302 et 345,

Concrètement, ENEDIS abandonnerait un câble HTA sous chaussée et raccorderait le reste du linéaire sous accotement au réseau existant afin de permettre une sécurisation du réseau et sans nécessité d'ouverture de voirie

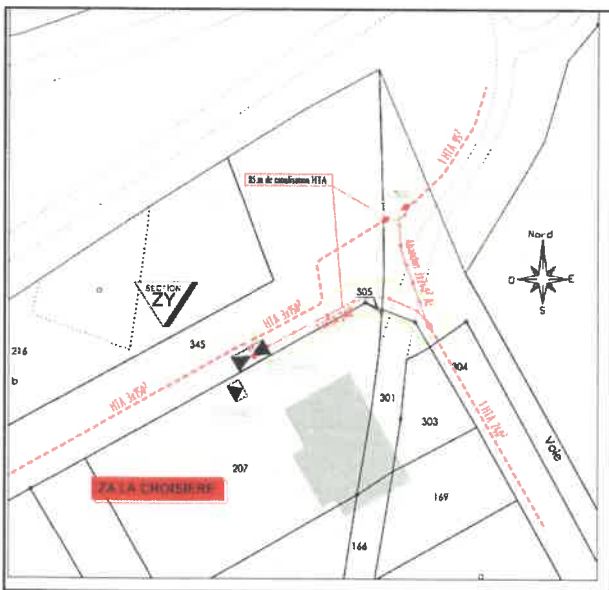
Les parcelles section ZY 302 et 345 lieux dits Peux Mange Loup appartiennent au SMIPAC.

A titre de compensation forfaitaire et définitive, le Smipac percevra d'ENEDIS une indemnité unique et forfaitaire de vingt euros (20€) dans le cadre de la convention de servitudes pour la pose des canalisations.

Cette convention prévoit une réitération par acte notarié.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé au Comité syndical d'autoriser la Présidente à signer la convention de servitudes et de mise à disposition relatifs à ces aménagements et tous les actes à intervenir.

Plan des travaux projetés :



Après avoir délibéré, le Comité Syndical adopte à l'unanimité et autorise la Présidente à signer tous les actes à intervenir.

La séance se termine à 20h35



Gestion, aménagements
et développement du
Parc d'Activités de La Croisière

Pour accord,
La secrétaire de séance,
Mme Ginette Imbert,
Délégée de la Communauté de Communes du
Haut Limousin En Marche

Syndicat Mixte Interdépartemental
du Parc d'Activités de La Croisière
Le 31.07.2026
1, rue de l'Herminette
23000 LA SOUTERRAINE
Tel 05 55 63 02 56
Email : info@smipac.com