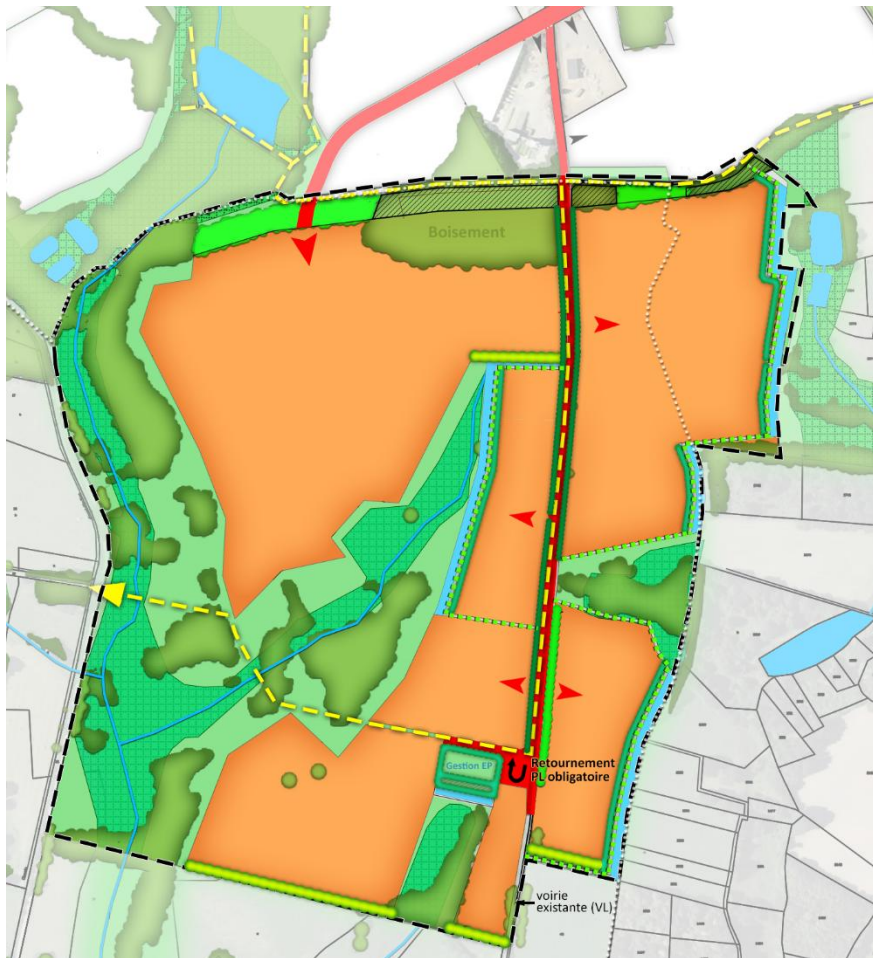


Syndicat Mixte Interdépartemental



du Parc d'Activités de la Croisière



Zone d'Aménagement Concerté Du Parc d'Activités de la Croisière 2

Etude d'optimisation de la densité

Les études préalables à l'aménagement du SMIPAC sont réalisées par le groupement réunissant :

SIAM Conseils – assistance à maîtrise d'ouvrage programmatique et procédurale

Tendre Vert – paysagiste – urbaniste

THEMA Environnement – bureau d'études en environnement

Neuilly SAS – BE VRD

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Définitions	4
2. Objet de l'opération	5
CONTEXTE	5
PARTIS D'AMENAGEMENT	7
3. Rappel du cadre réglementaire applicable	14
LE SRADDET : LE SCHEMA DE REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES DE NOUVELLE-AQUITAINE	14
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	14
LES PLANS LOCAUX D'URBANISME INTERCOMMUNAUX	15
LE PLUI DE LA CC DE GARTEMPE SAINT PARDOUX	15
LE PLUI DE LA CC DU PAYS SOSTRANIEN	16
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LA DEFINITION DE L'EMPRISE DE LA ZAC PUIS DES ESPACES AMENAGEABLES.	17
PRESENTATION DE LA DEMARCHE CONDUITE POUR DELIMITER LE PERIMETRE OPERATIONNELLE DE LA ZAC	17
A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC, DISTINCTION DES SURFACES SELON LEURS VOCATIONS	23
MESURES RETENUES POUR L'OPTIMISATION DE LA DENSITE DE LA ZONE D'ACTIVITES	25
A. UNE DEMARCHE DE SOBRIETE POUR LA CONCEPTION DES ESPACES PUBLIC.	25
B. DES PRESCRIPTIONS A L'ECHELLE DES LOTS A BATIR POUR OPTIMISER LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS.	27
4. CONCLUSION : MESURES RETENUES POUR L'OPTIMISATION DE LA DENSITE AU REGARD DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DE LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE.....	32

PREAMBULE

La Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 a introduit dans le Code de l'urbanisme l'article L.300-1-1 qui prévoit que « *Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :*

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de ces études dans l'étude d'impact prévue à l'article L.122-3 du même code. »

Le projet de ZAC a vocation d'activités économiques du site dit du Parc d'Activités de la Croisière a pour objet l'extension de cette zone d'activités en vue de poursuivre l'accueil d'entreprises à vocation industrielles logistiques et de services aux entreprises.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté du « PAC 2 » porte sur **un périmètre opérationnel total d'environ 45 hectares**. Après déduction des emprises préservées pour l'environnement, des terrains d'activités en exploitation et des emprises nécessaires à la réalisation des espaces paysagers, des infrastructures et des ouvrages de gestion des eaux pluviales, **la surface cessible de l'opération représente environ 26 hectares**.

Le projet est mené sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat Mixte Interdépartemental du Parc D'Activités, compétent en aménagement et développement économique.

Au regard de l'article L.122-1 du code de l'environnement, le projet d'aménagement est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale et doit, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'optimisation de la densité conformément aux dispositions de l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme précitées.

Cette étude permettra de préciser les dispositions prises par le maître d'ouvrage dans le but d'optimiser la densité des constructions en tenant compte des ambitions environnementales, paysagères et la préservation de la biodiversité afin d'offrir un cadre de vie de qualité.

Aussi, cette étude s'inscrit dans l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) issu de la Loi « Climat & Résilience » visant à limiter, à horizon 2050, les surfaces artificialisées. La loi fixe un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à horizon 2031.

1. Définitions

La recherche « d'optimisation » de la densité dans une nouvelle opération est à définir dans ses attendus. La notion « d'optimisation » est définie ainsi :

<p>Centre National des ressources textuelles</p> <p>> Rendre optimal, donner à quelque chose les meilleures conditions d'utilisation, de fonctionnement, de rendement, notamment en économie.</p>	<p>Dictionnaire Larousse</p> <p>> Démarche consistant à rendre optimal le fonctionnement d'un système. Se dit de l'état le plus favorable.</p>
<p>Dictionnaire le Robert</p> <p>> Donner les meilleures conditions de fonctionnement à.</p>	<p>Académie Française</p> <p>> XXe siècle. Emprunté de l'anglais <i>to optimize</i>, « être optimiste », puis « faire (quelque chose) au mieux ».</p> <p>Porter à son plus haut degré d'efficacité. [...]</p> <p><i>Remarque : on préférera « améliorer », « utiliser au mieux ».</i></p>

La recherche d'une optimisation de la densité au sein d'une nouvelle zone d'urbanisation doit lui permettre de réunir les « meilleures conditions de fonctionnement » de ce lieu de vie au regard des deux paramètres ciblés par le texte de loi :

« **La qualité urbaine** » : qui sous-tend la mise en œuvre des dispositifs assurant dignité, sécurité et bien-être aux habitants. Peuvent être pris en compte comme indicateurs de cette qualité urbaine :

- Le choix de la localisation du site par rapport aux pôles d'activités quotidiennes des habitants (écoles, travail, loisirs, santé, administration) et/ou aux pôles multimodaux facilitant les déplacements vers ses pôles d'activités.
- La programmation de logements à développer pour répondre aux besoins des habitants.
- L'organisation typologique et spatiale de ces logements pour qu'elle concourt aux économies d'énergie, à l'ensoleillement, à la dignité et à la salubrité et enfin à l'intimité des habitants.
- La conception et les fonctions des espaces publics et des services apportés au sein de quartier afin de qu'ils contribuent à limiter le besoin de déplacements motorisés, à faciliter l'émergence d'une vie de quartier, à proposer un environnement paysager esthétique et attractif.

« **La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville** » qui repose sur les actions suivantes :

- Éviter la destruction et la dégradation des zones propices à la biodiversité du secteur.
- Apporter, par les aménagements, des espaces favorables à l'accueil de la biodiversité dans le futur quartier.
- Réaliser le projet en privilégiant les solutions les moins impactantes pour l'environnement et les ressources naturelles, notamment pour la préservation de la ressource en eau et pour les consommations d'énergie.

Ainsi, pour présenter la démarche d'optimisation de la densité menée pour la conception et la réalisation de la ZAC du PAC 2, il s'agit :

- Dans un premier temps, de rappeler le cadre réglementaire ayant permis de retenir le secteur du PAC comme lieu de réalisation du projet ;
- Dans un deuxième temps, de présenter les modalités de conception du projet au regard des enjeux de préservation de la biodiversité et de présence de la nature en ville ;
- Enfin, dans un dernier temps, d'établir la densité optimale de constructions atteinte au regard des mesures retenues pour la conception du projet et des enjeux démographiques définis pour le territoire.

2. Objet de l'opération

Contexte

Le projet de ZAC à vocation d'activités économiques « de la Croisière » a pour objet la poursuite du développement des activités industrielles, logistiques, de production et de services en continuité de la zone d'activités existante.

Situé sur les communes de Saint-Amand-Magnazeix et Saint-Maurice-la-Souterraine, le projet d'extension du parc de la Croisière bénéficie d'un emplacement privilégié au carrefour de l'A20 et de la N145 ainsi qu'un accès aux équipements et services existants sur la première zone d'activités.

Ce projet doit permettre aux territoires Creusois et Haut-Viennois de conforter une offre économique d'intérêt général à l'échelle interdépartementale. Pensé dans une démarche d'intégration à l'existant et dans une logique d'optimisation de la consommation foncière, le projet d'aménagement a pour objectifs :

- D'optimiser les espaces aménagés et utiles au fonctionnement de la zone ;
- D'offrir un cadre urbain et fonctionnel aux futurs entrepreneurs par un traitement des limites avec les franges des milieux naturels et une qualité de desserte de la zone.
- De bénéficier d'une offre de services et d'équipements pour les entreprises et leurs employés.

Le site prévu pour l'extension du parc d'activités a été identifié aux deux documents d'urbanisme qui s'appliquaient sur les communes jusqu'en 2023 :

- Un secteur d'environ 62 ha classé en 2AUi au PLUi de la CC de Gartempe Saint-Pardoux
- Un secteur d'environ 10 ha classé en 2AU au PLUi de la CC du Pays Sostranien.

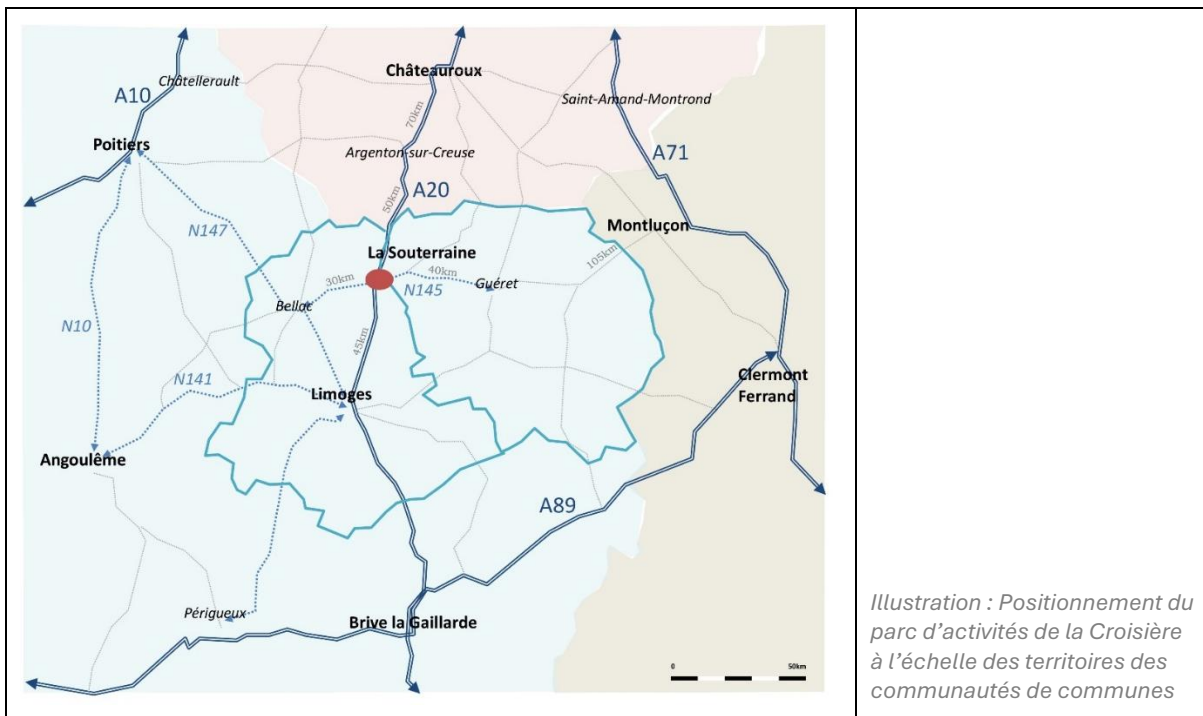


Illustration : Positionnement du parc d'activités de la Croisière à l'échelle des territoires des communautés de communes

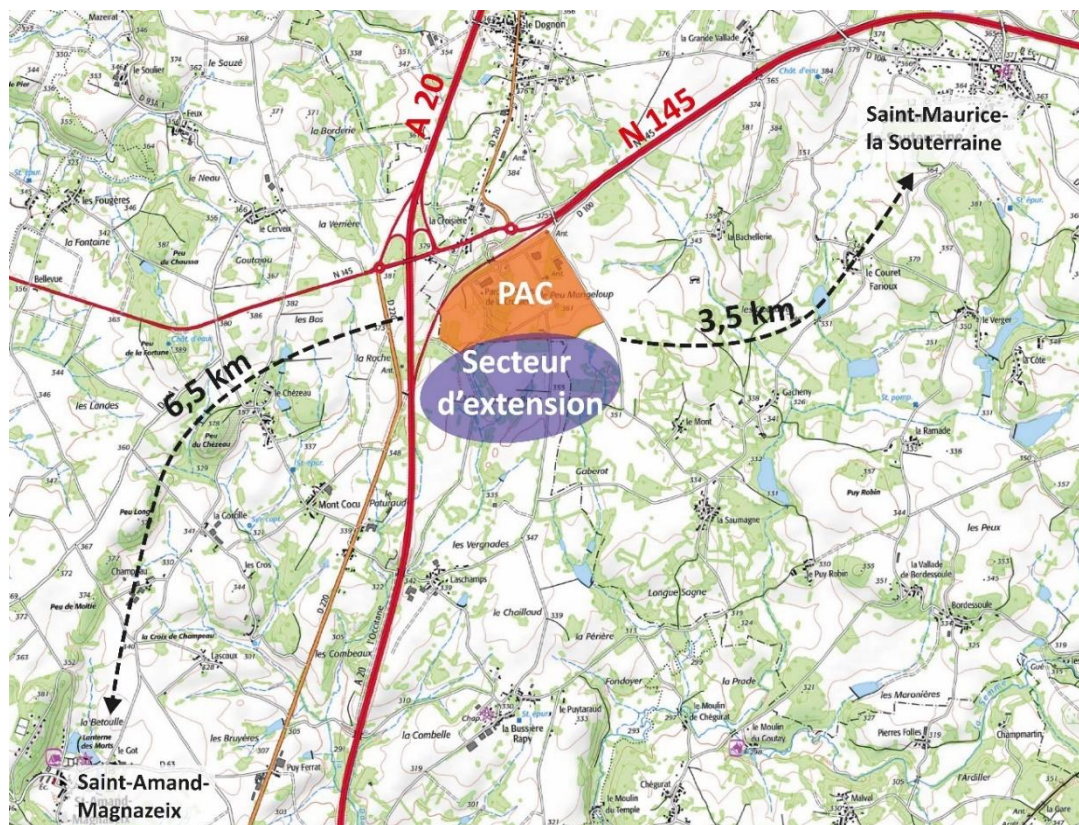


Illustration : carte de situation du parc d'activités de la Croisière à l'échelle des communes de Saint-Amand-Magnazeix et de Saint Maurice la Souterraine

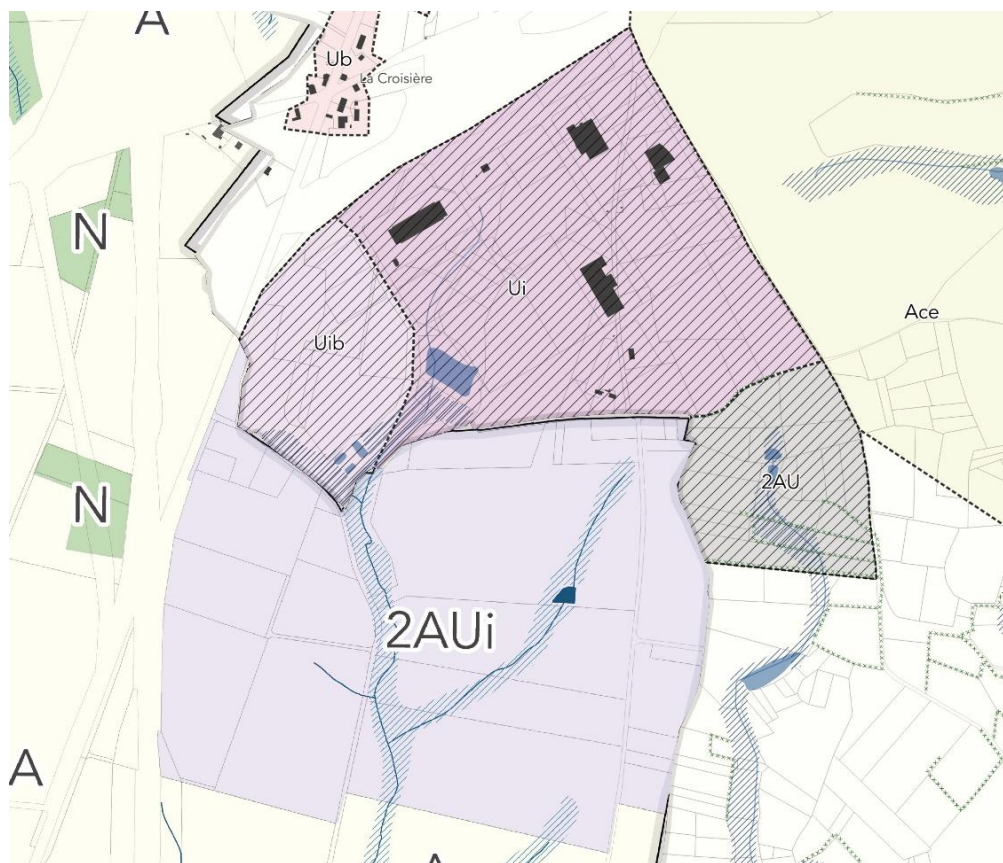


Illustration : Assemblages des zonages 2AUi du PLUi de Gartempe-Saint-Pardoux et 2AU du PLUi du Pays Sostranien – secteurs d'étude pour l'extension du parc d'activités de la Croisière.

Partis d'aménagement

La composition urbaine de ce projet en extension d'un parc d'activités existant procède d'une démarche progressive de délimitation et protection des milieux naturels supports de continuités écologiques et de composition des îlots dans le respect des objectifs qualité définis.

a. Aménagement de l'espace : milieux humides et trame bocagère préservés

Sur le plan de composition ci-dessous, les surfaces orange délimitent la surface urbanisable du parc d'activités qui intègre :

- 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 aménagements de l'espace consistent :

- **À maintenir les zones humides recensées sur site et les milieux naturels associés.** Ces espaces naturels forment une continuité avec le vallon bocager au nord sur la zone existante. **Ces espaces pourront accueillir des chemins piétons** qui se raccordent aux chemins de randonnées existants. Il s'agit d'être le moins impactant possible, c'est pourquoi ces

cheminements garderont leur caractère « naturel » sans travail de fondations du sol et sans utilisation de revêtements imperméables.

- **Renforcer la trame de haies bocagères et arborées existantes dans les aménagements paysagers du projet.** Il s'agit notamment de traiter les franges de l'opération pour limiter l'impact visuel des entreprises sur les parcelles agricoles et de maintenir les continuités écologiques entre les différents milieux par des plantations stratifiées de haies, bosquets, et végétations basses.

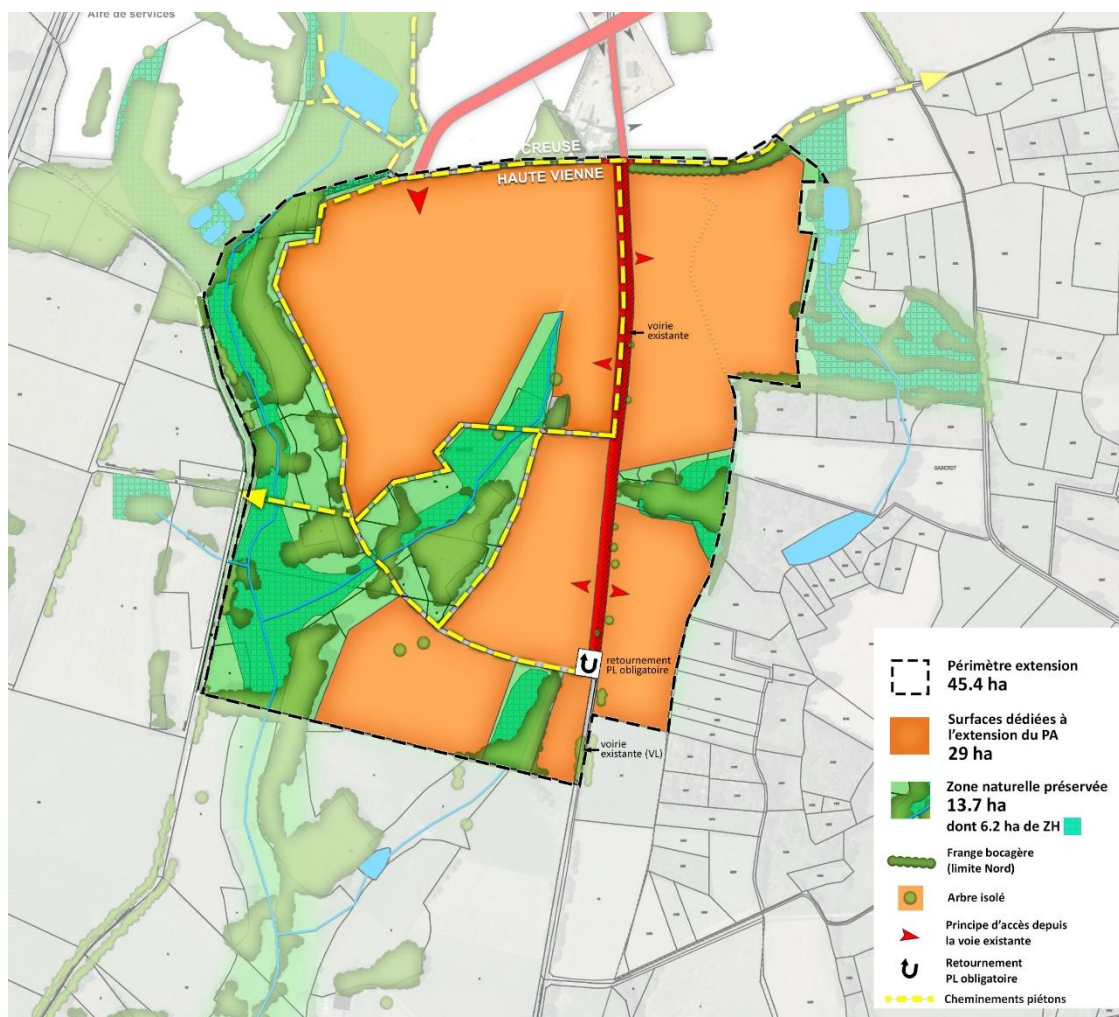


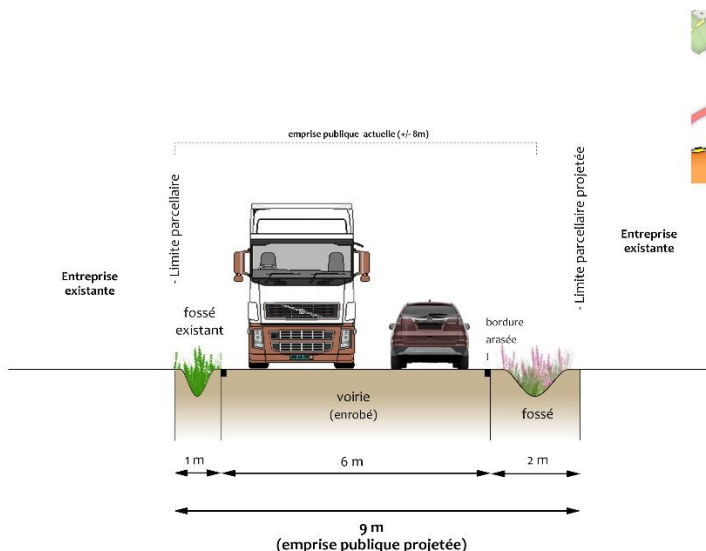
Illustration : plan de composition des principes d'aménagement de l'extension du parc d'activités de la Croisière

b. Voiries, desserte et réseaux : des dimensionnements ajustés aux usages

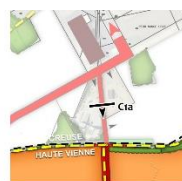
➤ Les accès et les voiries

Le site est desservi par le prolongement de deux accès existants depuis la zone d'activités. A l'ouest, la voie existante sera restructurée pour accueillir les véhicules légers et les poids-lourds, et prolongée pour desservir l'îlot. A l'est, le profil de la route de Laschamps sera repris et élargi pour permettre de desservir les terrains (coupe 1B) et créer une liaison piétonne.

Au sud de l'extension, 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.

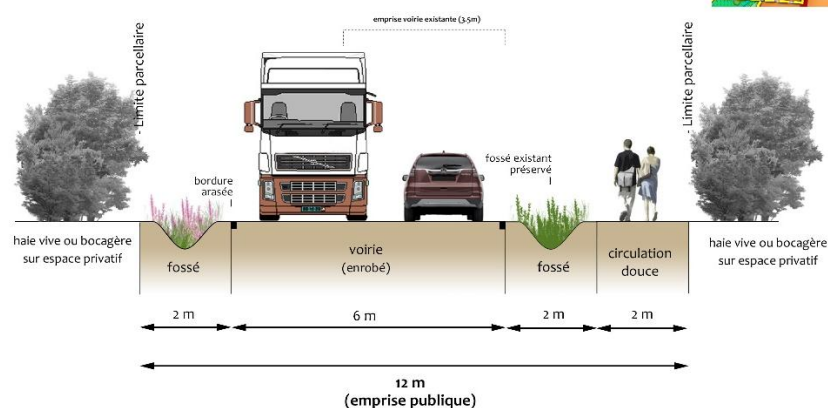


COUPE 1a

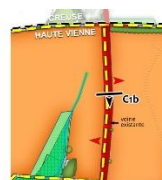


Coupe 1a :

Le chemin de Laschamps, en partie sur la zone d'activités existante, sera élargi pour avoir une largeur de chaussée de 6 m et 9 m environ d'emprise publique pour permettre la réalisation d'un fossé complémentaire au fossé existant.



COUPE 1b

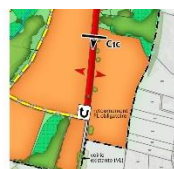
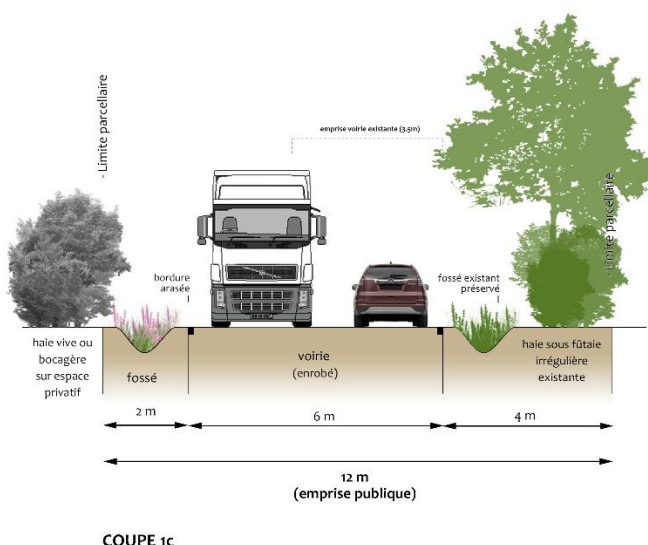


Coupe 1b :

L'emprise du chemin de Laschamps est maintenue.

La chaussée sera complètement reprise pour renforcer la structure de la route et pour l'élargir à 6 m.

Une circulation douce sera aménagée après le fossé d'une largeur de 2 m environ.



Coupe 1c :

Toujours sur le profil existant du chemin de Laschamps, le linéaire d'arbres existants sera intégré dans l'espace public.

Au sud de l'extension, il s'agit d'organiser le retournement obligatoire des PL vers le nord par un parvis qui desservira également les parcelles.

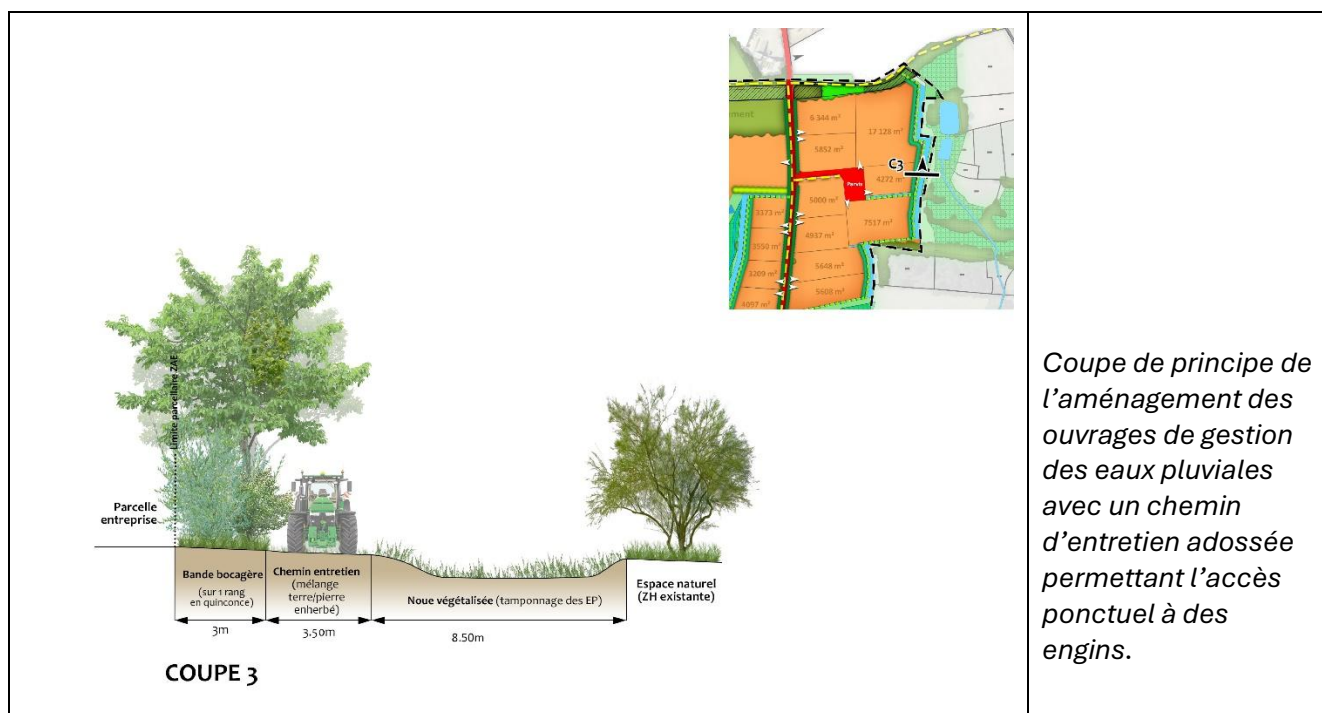
Les circulations douces se poursuivent à l'intérieur de la zone en direction du vallon paysager et des chemins de randonnée existants.

➤ Les cheminements doux

L'objectif est de mailler l'ensemble du site de parcours piéton. Il s'agit de poursuivre les cheminements existants sur la première zone et améliorer les déplacements à pied voire à vélo pour les pauses méridiennes et les accès aux services notamment.

Le projet d'aménagement distingue deux typologies de cheminements :

- **Les voies piétonnes d'accompagnement** qui sont présentes à côté des voies de circulation et qui sont également utilisées comme chemin d'entretien le long des ouvrages hydrauliques. Des revêtements naturels compactés seront privilégiés comme le calcaire compacté ou le mélange terre-pierre.



- **Les chemins de randonnée ou les chemins d'accès aux pâtures** qui permettent de relier les différents espaces au travers d'espaces naturels tout en limitant les impacts sur l'environnement. Ce sont des cheminements très peu voire pas aménagés. Il se forment principalement par les passages. Un enherbement et une tonte pourront être réalisés pour matérialiser le passage.



Cheminements existants dans le parc d'activités de la Croisière et ses abords. Il s'agit de limiter au maximum les impacts sur les milieux humides et préserver les espaces naturels. (Photos prises par le SMIPAC en 2021)

➤ Les réseaux

Les contraintes topographiques du site ainsi que les obligations de gestion qualitative du rejet des eaux pluviales engendrent une emprise importante pour la réalisation des ouvrages. Par conséquent, le projet prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle associée à un dispositif de traitement qualitatif des eaux de pluie avant rejet dans le milieu naturel. Les eaux pluviales des espaces publics (voiries) seront

collectées dans des noues de rétention qui disposeront également d'un ouvrage de traitement qualitatif des eaux.

L'emprise du projet ne bénéficie pas de raccordement au réseau d'assainissement. Chaque entreprise installera son propre système d'assainissement individuel en fonction de ses besoins.

Le projet sera desservi en réseaux souples et électricité. La mise en place de la fibre dans la première zone d'activités doit se poursuivre dans le cadre du projet d'extension.

Le site n'est pas desservi en gaz. Les entreprises devront respecter les réglementations en vigueur : à ce titre, la plupart des bâtiments seront concernés par l'obligation de couverture par des panneaux photovoltaïques ou toiture végétalisée (Loi Climat et Résilience publiée au Journal officiel le 24 août 2021¹).

c. Programmation : permettre d'accueillir différentes typologies d'activités

La répartition prévisionnelle du programme des constructions a pour objectif de proposer un découpage des parcelles « à la demande ».

Ainsi il pourra être proposé des petits terrains entre 2 000 m² et 8 000 m² pour accueillir des PME/PMI et des grands terrains de plus de 10 000 m² pour accueillir des grandes entreprises, de l'industrie et des grands comptes.

Le principe de macrolot permet de diviser l'ilot en plusieurs parcelles en assurant une voie de desserte optimisée ou d'accueillir une entité sur l'ensemble de l'ilot et limiter le déploiement de la voirie.

d. Mise en place de services aux entreprises et aux salariés

Le parc d'Activités de la Croisière se situe dans un environnement naturel typique du bocage limousin. Il bénéficie de nombreux espaces ouverts et d'un maillage de chemins. Véritable atout, ce cadre de travail profite aux entreprises désireuses de s'implanter hors des centralités urbaines et aux salariés qui bénéficient d'un cadre exceptionnel pour les repos et les déjeuners.

Ce service « naturel » a permis de fédérer les entreprises. Aujourd'hui l'Association de salariés sur la croisière (ASSC) organise régulièrement des événements sur le site, notamment des courses à pied.

Par ailleurs, des synergies se sont développées entre les entreprises du parc avec par exemple le partages d'équipement (le pont bascule de Bio Crops Services utilisé par le Relais 23 et Limoges Palettes) et des actions collaboratives ou entrepreneuriales (échanges ou partages de salariés, transfert de matériels, offres de services).

L'objectif de l'extension du parc d'activités est de poursuivre la mise en place de services destinés aux entreprises et aux salariés. Pour cela, le projet d'aménagement prévoit la réalisation de chemins piétonniers naturels afin d'étendre et compléter le réseau de chemins existants. Il est également envisagé d'agrémenter certains espaces verts avec des tables de pique-nique, des plateformes et des observatoires. En outre, il sera mis en place des panneaux de communication sur la faune et la flore, et

¹ A compter du 1er janvier 2023 : les nouveaux bâtiments commerciaux, industriels, artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500 m², et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface.

des abris pour la faune seront installés (Mesure d'accompagnement proposé dans l'étude d'impact du projet de ZAC).

Le projet d'aire de services est à l'étude sur le parc existant qui sera un formidable levier pour son attractivité. Ce projet apporterait à la zone de multiples services en direction des usagers de la route, des entreprises du parc, du territoire et justifie d'autant plus la nécessité de poursuivre l'accueil de nouvelles activités.

3. Rappel du cadre réglementaire applicable

Le SRADDET : le Schéma de Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

Document stratégique pour l'aménagement du territoire régional, le SRADDET comprend 80 objectifs qui fixent le cap à atteindre d'ici 2030, et 41 règles pour les atteindre.

Trois objectifs stratégiques encadrent le développement économique :

- Obj. 1.1 : « Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles.
- Obj. 1.2 : Développer l'économie circulaire
- Obj. 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme.

Le SRADDET dresse une feuille de route à tous les territoires, ruraux et littoraux, afin qu'ils aient l'opportunité de se développer et d'innover pour répondre aux défis démographiques de demain tout en préservant les ressources et les richesses naturelles de la Région.

En permettant d'accueillir de nouvelles activités dans un territoire rural, les collectivités se dotent d'un acteur, le SMIPAC, moteur du développement économique de l'arrière-région. En assurant une maîtrise de la consommation foncière sur 10 ans et une cohérence de l'emplacement à proximité des grands axes routiers inter-régionaux, **le parc d'activités de la Croisière est une opportunité pour garantir l'emploi, l'accueil de nouvelles familles dans les villes, et le maintien des services et des commerces des centralités voisines**

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT.

L'ouverture des secteurs 2AU et 2 AUi est conditionnée à une révision du document d'urbanisme. »

Le projet d'extension en fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLUI de la CC du Pays Sostranien

Le PADD du PLUI encadre le développement économique du territoire par deux objectifs :

Axe 1 : Pour un espace d'innovation et de développement durable, « Accompagner l'innovation et le développement d'un tissu économique diversifié » : basé sur

- « **La poursuite de l'aménagement du PAC** renforcera à terme les partenariats économiques actifs extérieurs, avec les territoires voisins »
- **Les besoins fonciers à vocation économique sont programmés et ventilés en réponse aux besoins** de confortement et de développement des parcs économiques du Pôle Sostranien : 11 hectares pour le développement et l'extension du Parc d'Activités de la Croisière sur le territoire du Pays Sostranien (secteur de Saint-Maurice-La Souterraine).

Le PADD vise également à l'intégration d'un développement soucieux de la préservation de l'environnement et à l'adaptation aux changements climatiques à travers l'axe 3 « Capitaliser sur les ressources naturelles et vectrices d'un cadre de vie spécifique » qui encadre la réflexion à mener pour l'aménagement de l'extension du PAC.

En terme règlementaire, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation. Le secteur d'extension en fait pas l'objet d'orientation d'aménagement.

>> La réalisation du projet d'extension est donc prévue dans les documents de planification urbaine et nécessitera une procédure pour ouvrir les surfaces utiles à l'urbanisation.

Prise en compte des enjeux environnementaux dans la définition de l'emprise de la ZAC puis des espaces aménageables.

Présentation de la démarche conduite pour délimiter le périmètre opérationnel de la ZAC

Les principes d'aménagement de l'extension du parc d'activités s'inscrivent dans une démarche vertueuse visant à préserver au maximum les milieux naturels et à garantir la qualité environnementale du projet.

Cette démarche s'appuie sur **4 mesures fortes afin d'éviter et/ou réduire les impacts de l'urbanisation** du site sur l'environnement.

➤ **Mesure n°1 : Protection des milieux naturels**

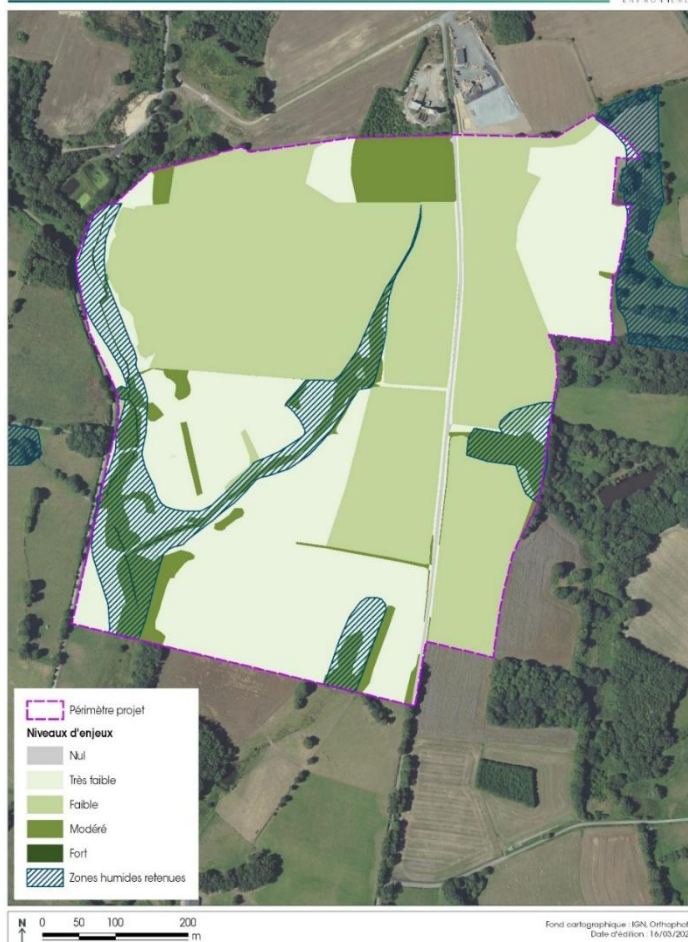
Les inventaires faune, flore et les délimitations des zones humides ont été réalisés sur le périmètre initial des études préalables, soit l'ensemble des zones 2AU inscrites aux PLUis.

Les zones humides retenues (critères botaniques et pédologiques superposés) représentent 10 hectares sur l'aire d'étude initiale et 6 hectares sur le périmètre retenu. Le cadre biologique du site présente des milieux naturels sensibles notamment le ruisseau de Gaberot, la présence d'arbres morts à cavités, les linéaires de haies et bosquets bocagers et la présence de points d'eaux. Ces milieux naturels sensibles sont associés pour la grande majorité aux secteurs caractéristiques de zones humides.

Dans le cadre du projet d'aménagement de l'extension, plusieurs mesures ont été prises :

- **Évitement de 6 ha des zones humides**, seul un linéaire de 100 m uniquement caractérisé par le critère botanique sera intégré au projet.
- **Évitement des milieux naturels encadrant les zones humides aux fonctions écologiques à préserver, soit 9 ha**
- **Réduction des impacts de l'urbanisation par le traitement paysager des limites de l'opération.** L'objectif est de limiter les nuisances des activités et de maintenir les continuités écologiques par une composition en strate arborée/arbustive/herbacée sur les franges nord, sud et sud-est de l'opération notamment.

LOCALISATION DES ENJEUX FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES



➤ **Mesure n°2 : Délimitation et maintien des zones d'alimentation en eau**

Situées en tête de bassin versant, les zones humides recensées jouent un rôle important vis-à-vis du réseau hydrographique et du fonctionnement biologique du milieu.



C'est pourquoi l'aménagement du projet d'extension doit permettre de maintenir l'alimentation en eau de ces secteurs.

Il est envisagé une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des ouvrages infiltrants et positionnés en lisière des milieux naturels pour favoriser l'écoulement des eaux dans ceux-ci.

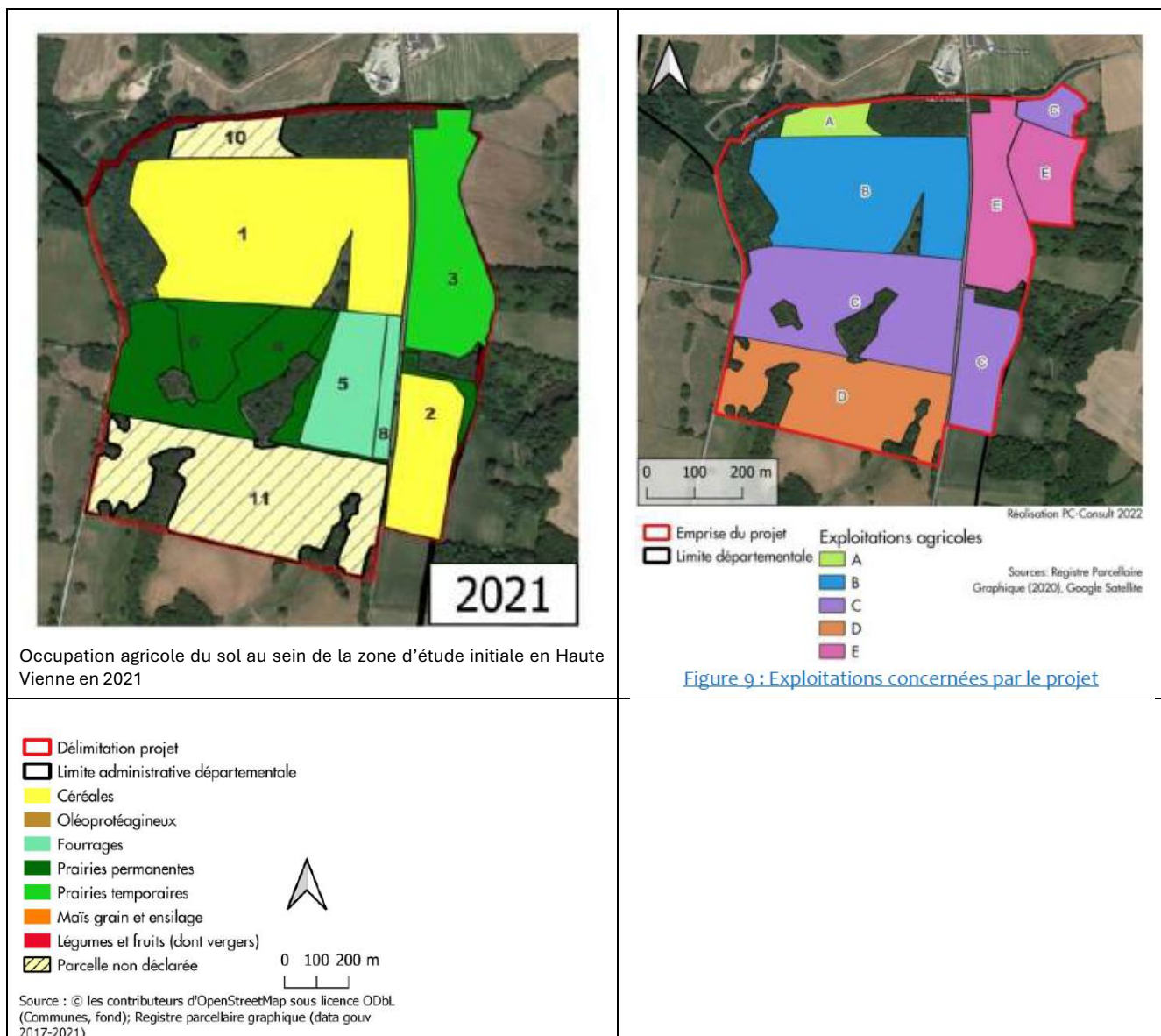


➤ **Mesure n°3 : Préserver l'agriculture :**

Cf. Étude de compensation agricole au titre de l'article L112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime, annexé à l'étude d'impact (production PC Consult).

▪ **A l'échelle des exploitants agricoles possédant des terres sur le site du projet :**

- Le site du projet d'extension de la zone d'extension du Parc d'activités comprend 5 exploitations agricoles, elles représentent **37,44 ha de surface agricole**. Toutes ont été exploitées ces 3 dernières années. L'intégralité des parcelles en Creuse sont des prairies. En Haute Vienne, les prairies représentent 39 % de la surface concernées par le projet.



▪ **A l'échelle du périmètre d'impact direct (le site du projet + 19 communes) :**

Le PA (le périmètre d'impact direct²) se situe dans la petite région agricole où la pression foncière peut être considérée comme faible : en Haute Vienne, le prix des terres et prés libres y est largement inférieur à celui pratiqué dans le département, qui est lui-même dans la fourchette basse de la région Nouvelle-Aquitaine (cf. étude agricole - PC Consult). Du côté Creuse, même si les prix sont légèrement supérieurs à la moyenne départementale, les prix pratiqués dans ce département sont les plus bas du marché régional.

Par ailleurs, le taux d'artificialisation est bien moins important dans le périmètre PA que dans les deux départements et à l'échelle régionale. Les données issues du portail de l'artificialisation (CEREMA 2022) permettent d'estimer l'artificialisation sur les différents périmètres considérés dans l'étude. L'artificialisation annuelle par hectare de SAU (surface agricole utile) est plutôt

² Le PA regroupe les exploitations impactées par le projet et sur les autre secteurs géographiques alentours (il concerne 19 autres communes).

faible dans le périmètre PA. Elle est inférieure à la moyenne régionale et à celle de la zone d'influence (équivalent aux départements de la Haute Vienne et de la Creuse regroupés).

Tableau 26 : Artificialisation des sols au niveau de PA et PB entre 2009 et 2020 (CEREMA 2022)

Echelle	Consommation totale 2009 – 2021 (ha)	Valeur annuelle (ha)	Superficie (ha)	SAU 2021 (RPG) (ha)	Artificialisation annuelle / ha SAU
PA	175,6	14,63	67 427	44 867	0,03%
PB	3 331	277,58	1 108 500	605 835	0,05%
Nouvelle-Aquitaine	47 824	3 985,33	8 403 600	3 940 880	0,10%

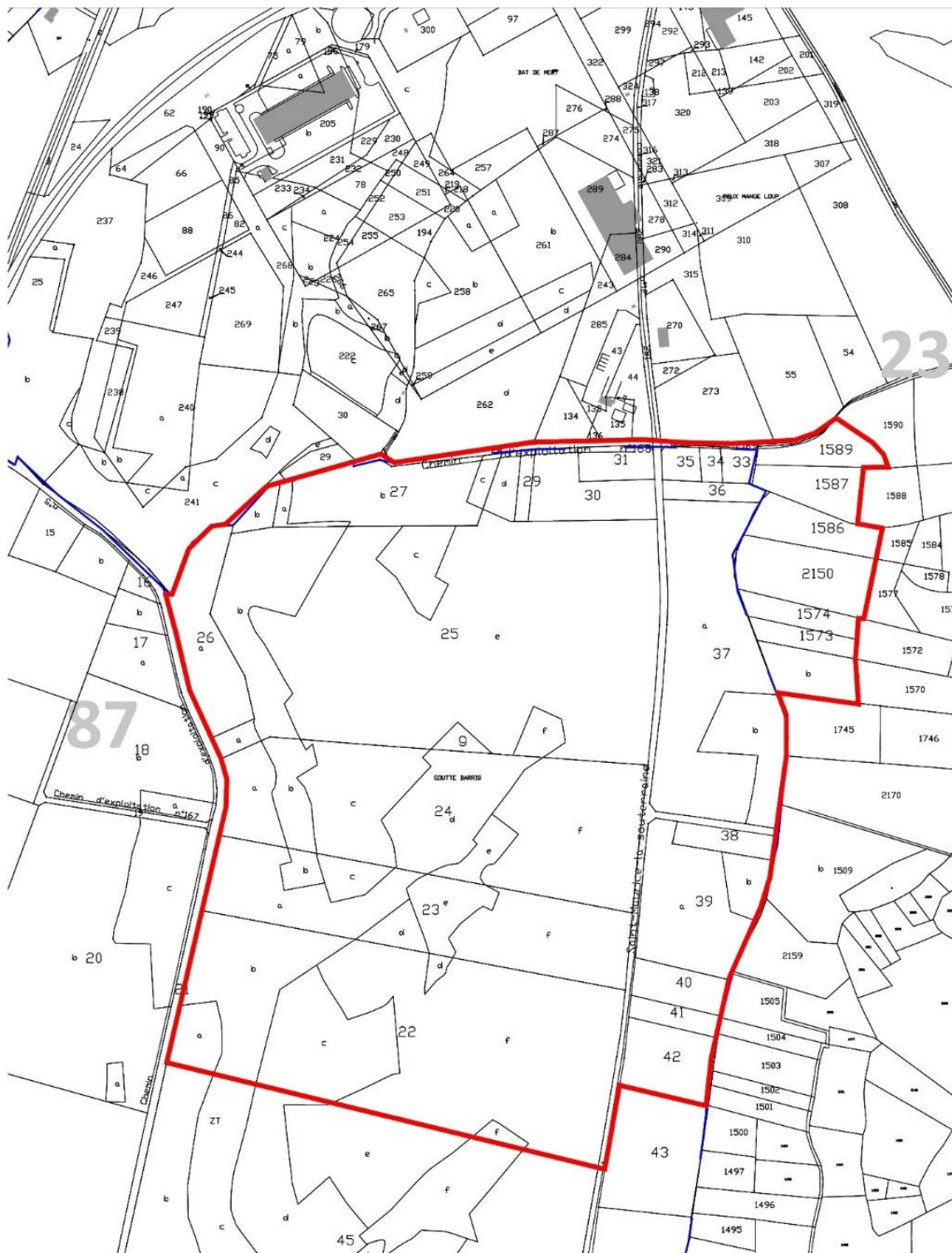
Tableau du taux d'artificialisation estimé sur les différents périmètres considérés dans l'étude de compensation agricole.


Le projet d'extension du Parc de la Croisière concerne une surface agricole de 37,44 ha. À l'échelle de PA, le RPG de 2021 recensait 44 867 ha de SAU (surface agricole utile), **le projet impacte 0,083 % de cette surface**. Cela correspond à pratiquement 3 ans d'artificialisation sur le périmètre de PA.


De mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place et participent à réduire les impacts sur l'activité agricole du site :

- La réduction du périmètre d'étude a permis **d'éviter la consommation** de 17ha de terres agricoles (sur les 20 ha identifiés en Haute Vienne) et 6 ha de terres agricoles en Creuse **soit 23 ha au total**. En outre, **les zones agricoles évitées ne sont pas morcelées, elles sont conservées d'un seul tenant et conservent leur accès par les chemins agricoles existants** et conservés également.
- La préservation des zones humides et des vallons sur une superficie totale de 17 ha a permis de **conserver les sites d'abreuvement des bovins**.
- Le **maintien de chemins de traverse au travers du projet** permet de conserver la possibilité aux exploitants d'amener leurs bétails dans les zones pâturées et les zones d'abreuvement conservées.
- Enfin, **dans le cadre des études à mener pour l'aménagement de ce projet, des mesures de compensation seront mises en place :**
 - o Le SMIPAC travaille en étroite collaboration avec la SAFER pour la recherche et l'acquisition de terres pouvant être exploitées par les agriculteurs impactés.
 - o Un montant de compensation collective agricole a été calculé au regard des impacts directs et indirects sur l'activité agricole. Ce montant correspond à l'investissement nécessaire pour compenser la perte de potentiel de production sur les exploitations du projet d'extension du parc de la Croisière. Ce montant servira à financer des projets collectifs agricoles du territoire (projets d'associations agricoles, CUMA, AMAP, financement de matériels agricoles, etc...)

Conclusions : sur les 70 ha considérés dans les documents de planification, le périmètre opérationnel de l'opération délimite 45,4 ha.



 Périmètre de ZAC
45,4 hectares

 Limite départementale
23/87

Format A3
Echelle : 1/5000e

A l'intérieur du périmètre de la ZAC, distinction des surfaces selon leurs vocations

Le périmètre de l'opération intègre des milieux naturels humides et des boisements : en effet, compte-tenu du découpage parcellaire des différents terrains, l'acquisition des surfaces strictement utile à l'urbanisation engendre un risque d'enclavement des terrains naturels et de fortes disparités dans les modalités d'entretien.

Le projet d'aménagement prévoit donc une cohérence d'ensemble basée sur le maintien des milieux propices à la biodiversité (les vallons humides et corridors boisés) et l'urbanisation des secteurs à la topographie plus plane, accessible notamment depuis la route de Laschamps et la voie de desserte du Parc au nord.

Le tableau ci-dessous précise les vocations des différentes surfaces contenues à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

La surface dites « opérationnelle » comprend l'ensembles des espaces publics et des lots à bâtir de la future zone d'activités.

	Surface en ha	% de la surface de la ZAC
Périmètre de la ZAC =	45,40	
surface CC Pays Sostranien	2,70	
surface CC Gartempe Saint Pardoux	42,70	
Surface d'espaces naturels préservés	15,20	33%
Surface opérationnelle	30,20	67%
Surface d'espaces urbanisés publics	4 à 4,3	9%
voirie requalifiée et desserte	1 à 1,3	
frange de protection et gestion EP	2,60	
voirie / chemin existant	0,40	
Surface cessible	25,9 à 26,2	58%

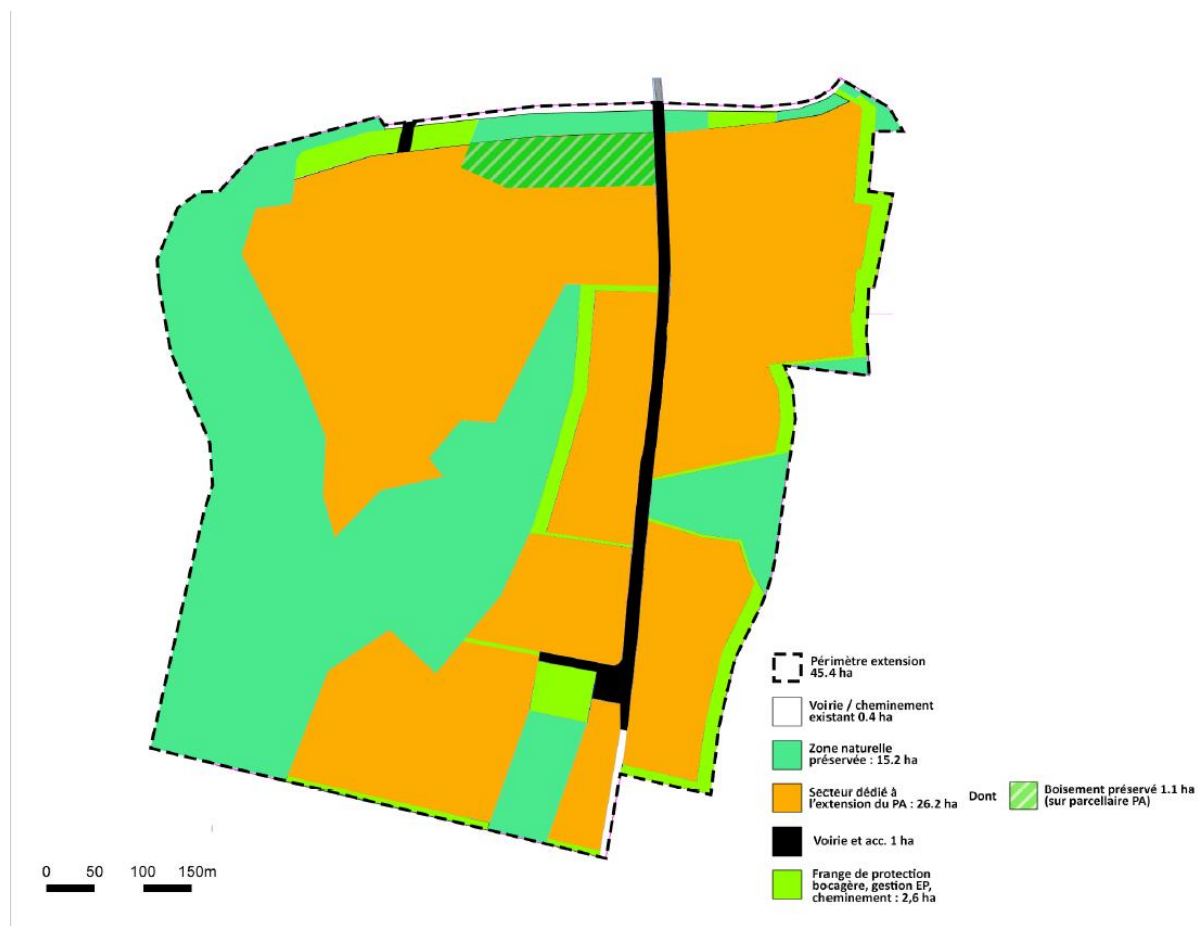


Figure 1 : surface par affectation du sol

Conclusion : le projet d'aménagement intègre 33% de milieux naturels préservés, constitués des vallons humides et milieux associés encadrant la future zone d'activités. L'emprise urbanisable du projet a donc été réduite de 70 ha à 30,20 ha :

- 28 ha sur la CC du Pays Gartempe Saint Pardoux
- 2,2 ha sur la CC du Pays Sostranien.

Mesures retenues pour l'optimisation de la densité de la zone d'activités

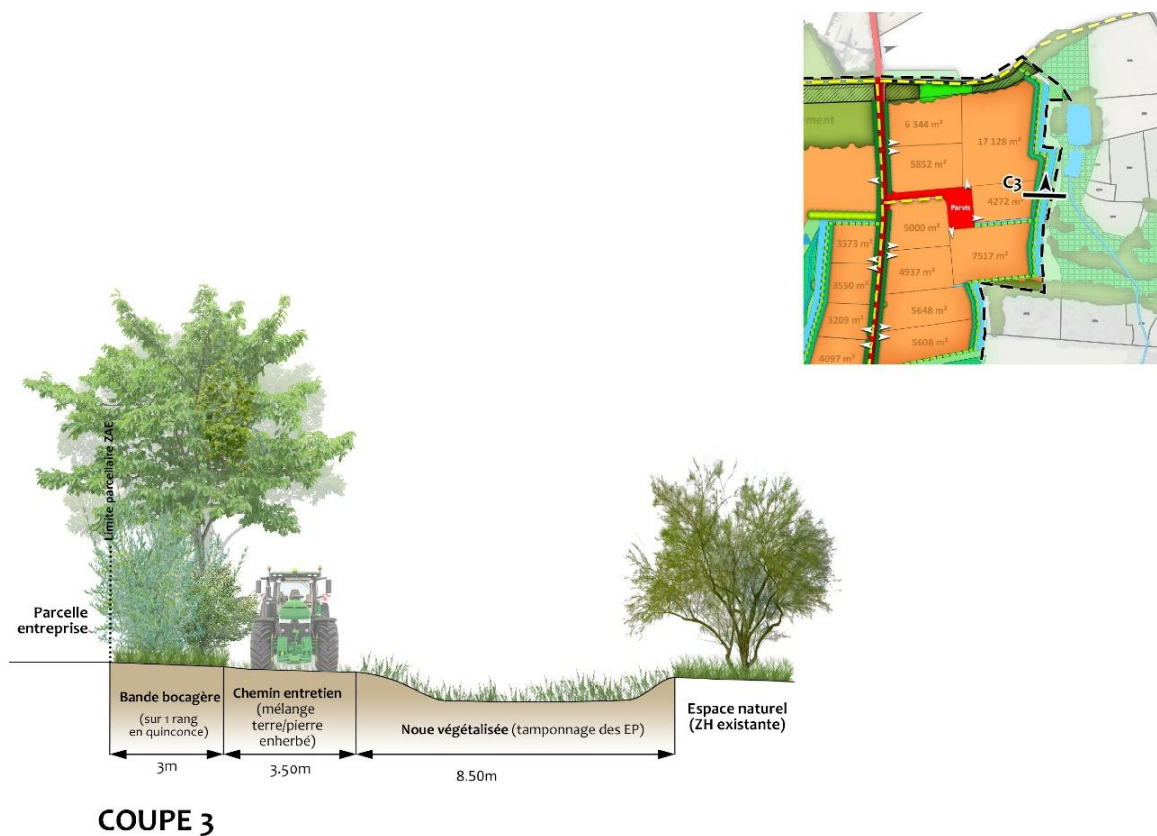
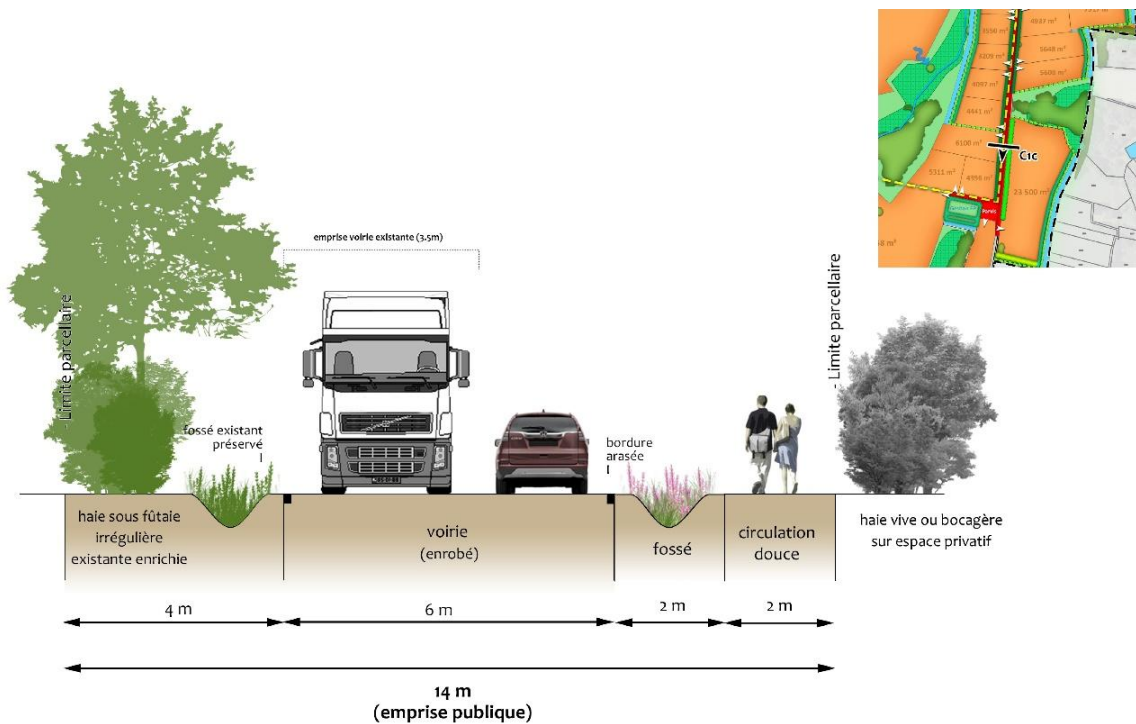
a. Une démarche de sobriété pour la conception des espaces public.

Le projet d'aménagement doit permettre de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et limiter l'emploi de matériau. Pour cela les principes d'aménagement prévoient :

- La restructuration de la route de Laschamps pour créer la future voie principale de desserte de la zone : le réemploi de la structure de chaussée existante limite l'artificialisation des sols à la bande nécessaire pour l'élargissement.
- Les voiries nouvelles seront limitées au strict besoin du découpage parcellaire : la chaussée circulée sera de 6m d'emprise, longée par une noue de recueil des eaux pluviales la séparant d'une circulation douce réservée aux piétons, limitant ainsi l'emprise imperméabilisée et la prise de vitesse des véhicules générant des nuisances sonores.
- Les matériaux perméables seront privilégiés pour la création des chemins aux abords des espaces naturels mélange terre pierre pour les chemins d'entretiens, stabilisés le long des voies internes.
- Une extension progressive qui permet d'amener les réseaux et tirer la voirie progressivement au regard des besoins des entreprises.

Les coupes ci-contre précisent les modalités d'aménagement des voies. Chaque ouvrage est accompagné d'un linéaire de pleine terre pour développer une haie bocagère et/ou une noue, d'emprise variant entre 3 et 4m. Le long de la route de Laschamps, un second fossé de 2 m est maintenu de l'autre côté. Ainsi, pour une emprise publique de 14m, 8 m (57%) seront artificialisés : 6 m pour la chaussée et 2m pour la circulation douce et 43% seront maintenus en espaces verts.

Le pourtour du site est aménagé selon la coupe 3 d'un espace public d'emprise moyenne de 15 m intégrant un chemin d'entretien semi-artificialisé en mélange terre pierre et le reste en pleine terre pour développer une bande bocagère assurant la transition paysagère entre les parcelles d'activités et les milieux naturels et agricoles de 3 m et une largeur de noue d'environ 8,50 (emprise variable selon la topographie et le besoin en rétention d'eau de pluie), soit 76% d'espaces publics maintenus en pleine terre.



b. Des prescriptions à l'échelle des lots à bâtir pour optimiser la densité des constructions.

S'il n'existe pas de règles encadrant à proprement parler les constructions sur les lots à bâtir en zone d'activités, plusieurs dispositions influent sur leurs possibilités d'aménagement.

- Les surfaces des terrains : sur le Parc d'Activités, les terrains font l'objet d'une division à la demande. A l'heure actuelle, il est constaté que 17 entreprises occupent 22 ha soit une moyenne de 1,3 ha par implantation. Les terrains vendus varient de 5 000 à 22 000 m² selon les entreprises. Certaines ont engagé des travaux d'extension des bâtiments et aménagements, optimisant progressivement leurs implantations. Cependant, quelques gisements fonciers restent non mobilisés, incitant à mieux adapter les surfaces bâties dans la future extension.

A ce titre la programmation prévisionnelle prévoit de proposer des terrains entre 3 200 et 8 000 m² le long de la route de Laschamps, afin d'augmenter le nombre d'entreprises à l'hectare. Il s'agit de pouvoir également répondre aux prospects industriels ou logisticiens recherchant de plus grands tènements fonciers en conservant des grands lots compris entre 2 et 10 ha.

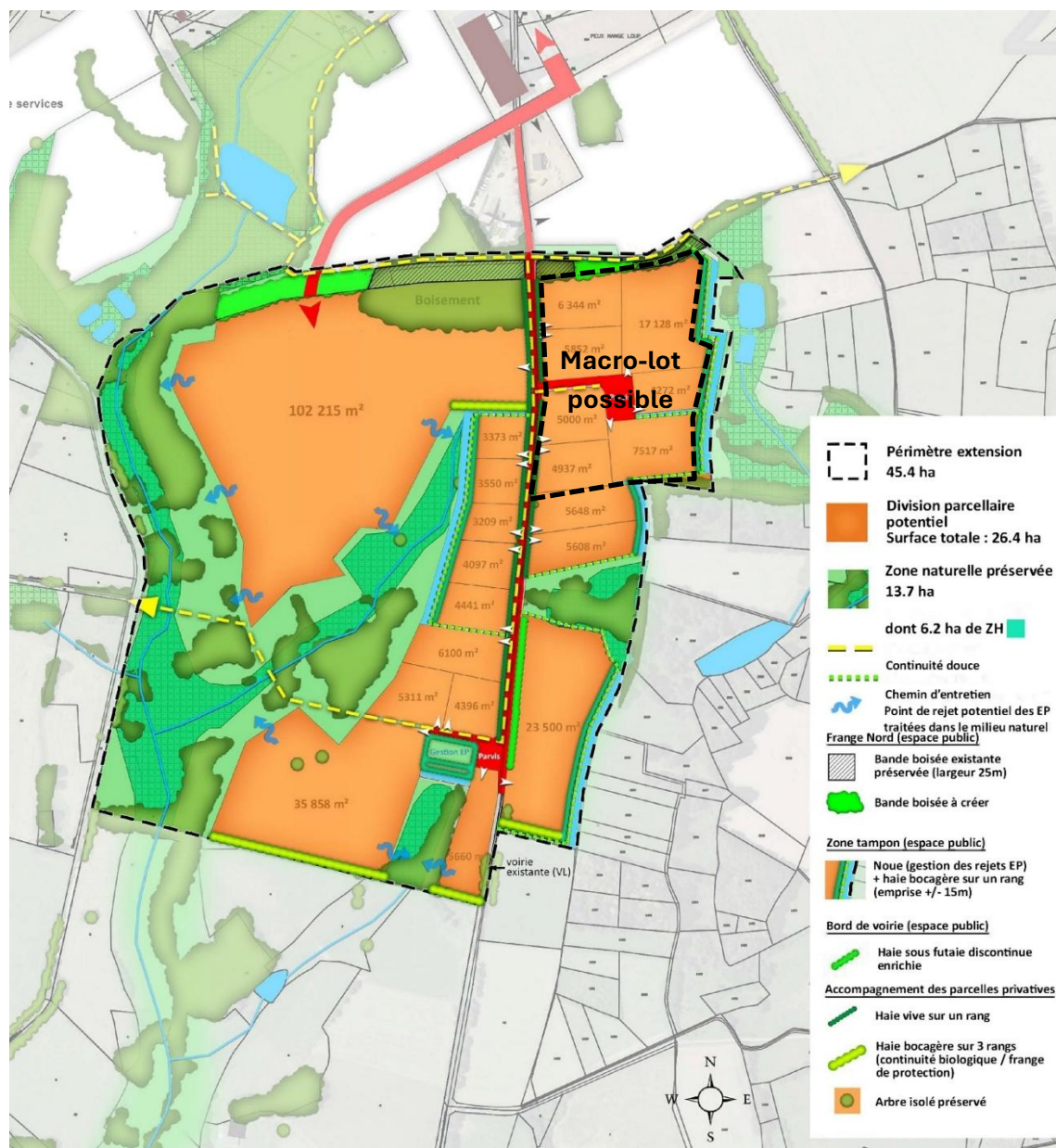


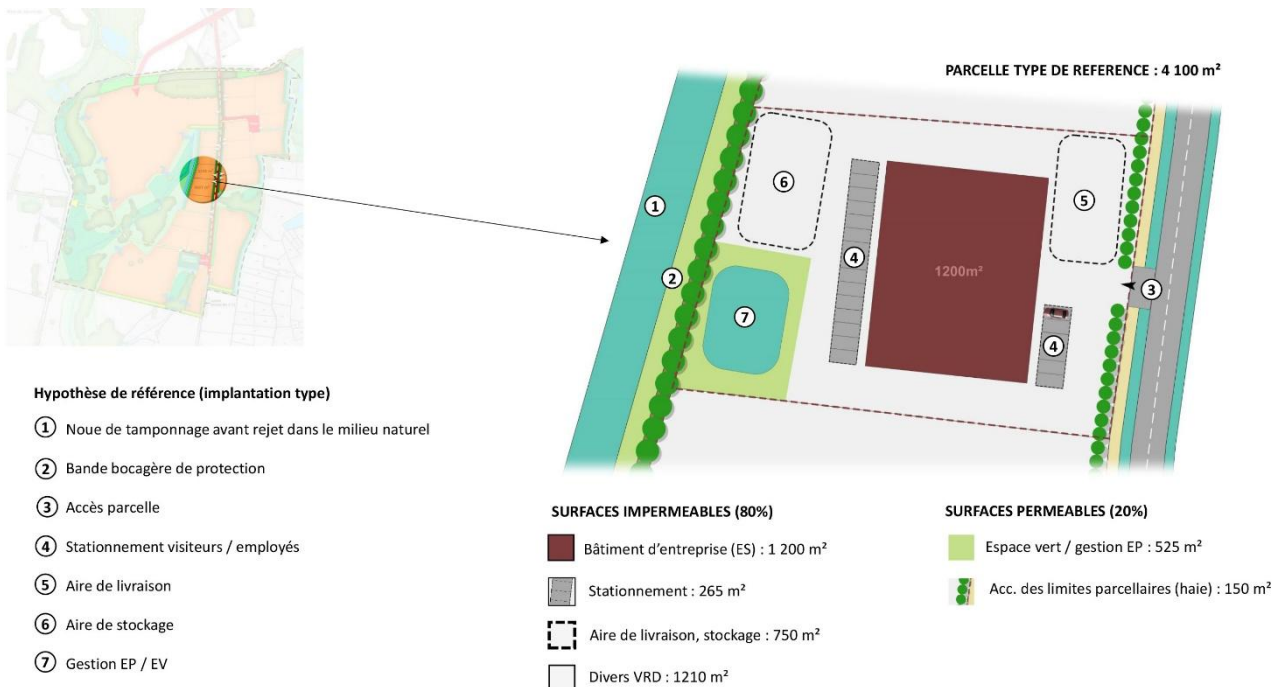
Figure 2 : plan de composition avec parcellaire indicatif

- Les règles encadrant les gabarits dans les documents d'urbanisme : implantations par rapport aux limites, hauteur, emprise au sol, emprise d'espaces libres, règles en matière d'imperméabilisation des sols ou de maintien de surfaces en pleine terre. Compte-tenu du classement en zone 2AU et 2AU_i, le site ne dispose pas de règlement et celui-ci sera à établir au moment de la procédure pour ouverture de la zone à urbaniser.
- **La rédaction d'un cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères** annexé au cahier des charges de cession de terrain pour établir des règles (en complément des PLUI) visera à maximiser l'occupation du foncier cessible tout en tenant compte des enjeux environnementaux et de cadre de vie. Plusieurs pistes de prescriptions sont envisagées à ce stade :
 - Fixer des surfaces de plancher et d'emprise au sol des bâtiments minimale pour ajuster la surface de foncier au besoin réel de l'entreprise (par exemple : 30%

- d'emprise au sol minimal) ou favoriser le regroupement d'entreprises sur un même terrain.
- Encourager la construction sur plusieurs niveaux par la prescription d'une hauteur minimale en R+1 (7 m) permettant d'installer les bureaux à l'étage ou à deux ou trois entreprises de se réunir en un seul bâtiment.
 - Mutualiser autant que possible les voies de desserte, les aires de stationnements, de manœuvre, de livraison ainsi que les ouvrages techniques (par exemple pour la gestion des eaux pluviales).
 - Encadrer les implantations pour permettre les modifications futures des bâtiments par extension ou surélévation.
 - Proposer le principe de verticalité des usages : par exemple aménager la zone de stockage au rez-de-chaussée et installer un parking au R+1 ou des bureaux, voire réaliser des parkings en silo.
 - Tout en fixant un objectif de maintien d'espace libre permettant d'intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers, l'assainissement autonome des eaux usées et les plantations contribuant au maillage des continuités écologiques.
 - Développer une palette végétale adaptée au site, au sol, recherchant notamment les essences favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol, résistantes à des périodes de contact prolongé avec l'eau et aux capacités phyto-épurations pour ouvrages EP.
 - Proposer une charte pour l'harmonie du mobilier urbain (coffrets, portails, éclairages)
 - Adapter les modalités d'aménagement paysager selon la présence d'ombrières photovoltaïques (en effet, l'obligation d'équiper les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1 500 m² d'**ombrières** intégrant un procédé de production d'EnR sur au moins 50% de la surface issue de la loi APER du 10/03/2023 peut entrer en concurrence avec des obligations de plantations d'arbres par exemple).

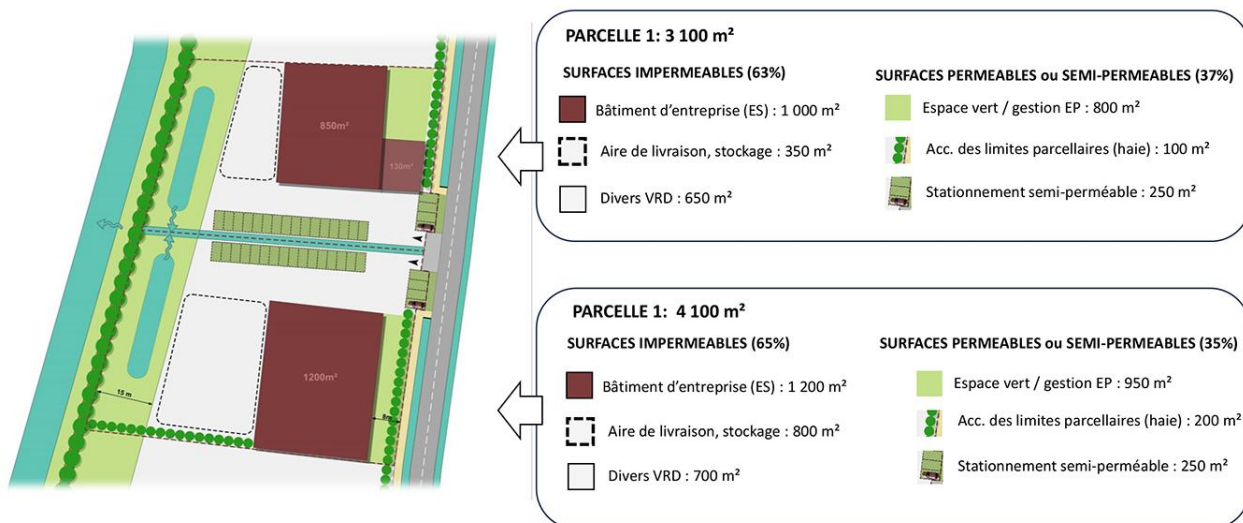
Ces prescriptions s'appuieront sur l'étude de cas suivante :

L'étude compare une implantation « classique » de bâtiment au milieu du terrain avec deux hypothèses alternatives, visant à ajuster les surfaces artificialisées nécessaires

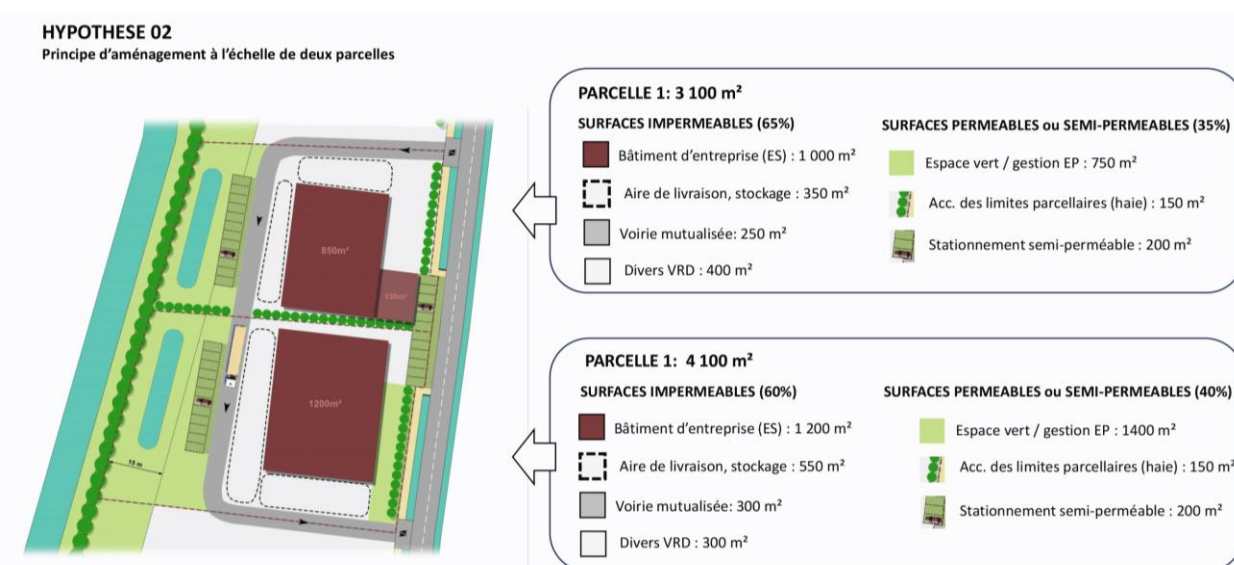


Implantation classique : le bâtiment situé à plus de 5 m de recul par rapport à l'espace public est entouré par des places de stationnements et une emprise de circulation permettant de tourner autour. Une emprise est réservée pour la gestion des eaux pluviales en bassin paysager et le projet intègre la végétalisation des clôtures en limite d'espace public. Cette configuration permet une artificialisation de 80% de la parcelle dont 35% (VRD : 1210 m² et stationnement : 265m²) dédiés à la desserte et aux stationnements. Les 750 m² peuvent être mobilisés pour le stockage à l'air libre, de la livraison voire l'extension des bâtiments.

HYPOTHESE 01
Principe d'aménagement à l'échelle de deux parcelles



Une première hypothèse d'optimisation consiste à étudier une solution pour limiter l'emprise des voies de circulation interne. Le croquis présente l'aménagement d'une entrée commune assorties de quelques places de stationnement de véhicules légers accessibles depuis la voie publique d'accès. Le traitement de la limite parcellaire entre les deux lots par une noue de recueil des eaux pluviales (en alternative à une clôture) est accompagné de stationnement VL en bataille : ainsi la voie de desserte permet à la fois l'accès au stationnement et aux bâtiments. Ceux-ci sont implantés sur la seconde limite séparative. Un espace complémentaire libre de construction et artificialisé permet d'intégrer soit une aire de manœuvre et du stockage en plein air, soit une aire de manœuvre (pour le demi-tour) et une capacité d'extension. Les ouvrages de gestion des EP sont paysagers, situés en point bas du terrain. Cette hypothèse permet donc de réduire l'emprise de voies internes et donc, d'augmenter la part de surface perméables à 35% environ, tout en conservant une capacité d'évolution du bâtiment.



Une seconde hypothèse d'optimisation consiste à étudier l'aménagement d'une voie de desserte interne commune à deux ou trois lots. Créant un bouclage sur la voie publique, elle dessert des aires de stationnements VL situées plutôt en fond de lot, permettant de privilégier la vue sur le bâtiment depuis l'espace public. Les espaces de stockage ou d'extension sont répartis autour du bâtiment. Si ceux-ci ne s'implantent pas en limite séparative, il est possible de planter une haie entre les deux terrains. Dans cette simulation, les accès étant groupés deux par deux sur une emprise réduite (circulation à sens unique), des stationnements en bataille sont aménagés en accès direct sur la voie de desserte. Cette hypothèse permet de tendre vers 35% minimum d'espaces semi-perméables (stationnements VL) à perméables. Elle nécessite une coordination entre les porteurs de projet pour pouvoir être mise en œuvre.

4. CONCLUSION : MESURES RETENUES POUR L'OPTIMISATION DE LA DENSITE AU REGARD DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DE LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE.

Le projet d'aménagement pour l'extension du parc d'activités de la Croisière est issu d'un processus visant à préserver les milieux naturels existants et à insérer les activités économiques dans un cadre paysager préservé :

- Réduction de l'emprise opérationnelle par rapport aux surfaces des zones 2AU / 2AUI établies aux documents d'urbanisme
- Evitement des vallons humides – non aménagés dans le projet
- Maintien et confortement des continuités écologiques par les plantations de haies prévues sur les pourtours des espaces urbanisés

Ainsi, sur 45,4 ha d'espaces intégrés dans le périmètre de ZAC, 30,2 seront des espaces aménagées, dont 26 ha environ seront dédiés à l'installation d'entreprises.

Les mesures retenues pour optimiser la densité sont les suivantes :

- La sobriété des espaces publics faisant l'objet d'aménagement : ils représentent 9% de la surface de la ZAC et 14% des espaces dédiés au projet d'aménagement. A l'intérieur de ces espaces publics, plus de 50% sont dédiés aux circulations douces et aux paysagements, contribuant à limiter l'impact de la circulation routière.
- L'optimisation des parcelles cessibles par une programmation prévoyant une diversité de taille de terrain. Le SMIPAC assurera une veille sur les projets de construction pour éviter les délaissés de terrains ou l'achat de réserve foncière : il s'agit de prioriser l'achat des surfaces utiles, permettant une évolution à moyen terme mais évitant la rétention foncière.
- L'incitation à diminuer les emprises « non productives » au sein des parcelles d'entreprises par la mutualisation des surfaces (notamment pour le stationnement de véhicules légers).
- L'incitation à compacter la construction sur la parcelle par des dispositions à inscrire au cahier des charges des prescriptions voire dans le document d'urbanisme. Ces dispositions réglementaires permettraient de favoriser la mitoyenneté, la mutualisation des fonctions, la réduction des reculs de constructions, et l'augmentation des surfaces d'emprise au sol.

Ces mesures s'accompagnent du maintien et du renforcement des espaces naturels constituant la trame verte et bleue du site afin d'intégrer le projet dans son environnement et de préserver la biodiversité présente dans ces milieux.