

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

Zone d'aménagement concerté (ZAC) pour l'extension du parc  
d'activités de la Croisière

**BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE  
LA ZAC**

Bilan rédigé par

SIAM Conseils - 109 bis rue Jules Charpentier 37000 TOURS

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
Le contexte et l'évolution du projet d'extension du Parc d'Activités de la Croisière.....	3
Les objectifs poursuivis par le projet .....	4
La procédure de Zone d'Aménagement Concerté.....	4
Les procédures à mener au titre du Code de l'Environnement.....	5
<b>DEROULEMENT ET MODALITES DE LA CONCERTATION</b>	<b>6</b>
1. Le cadre législatif de la concertation.....	6
2. Les objectifs de la concertation.....	6
3. Les modalités de la concertation.....	6
<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET LEUR PRISE EN COMPTE</b>	<b>9</b>
1. Avis reçus sur le registre dématérialisé sur le site internet du SMIPAC et par courrier.....	9
2. Registre d'observations mis à disposition à l'accueil de la mairie de Saint-Amand-Magnazeix aux horaires d'ouvertures habituelles : .....	9
3. Registre d'observation mis à disposition de la mairie de Saint-Maurice-la-Souterraine aux horaires d'ouvertures habituelles : .....	9
4. Questions et observations recueillies lors de la réunion publique du 9 novembre 2021 A Saint Amand Magnazeix.....	9
<b>REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS ET PRISE EN COMPTE</b>	<b>11</b>
1. Classification par thème des observations recueillies.....	11
2. Le choix du site .....	11
3. Sur la justification des besoins en foncier pour le développement des activités économiques et la nécessité de réduire les consommations foncières, notamment portées par la loi ZAN.....	12
4. La prise en compte des activités agricoles en place et les mesures proposées pour réduire les impacts sur les propriétaires exploitants.....	18
5. Sur l'absence de données transmises sur les caractéristiques du site en son état initial et les mesures prises pour limiter les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité.....	19
6. Sur la nécessité d'adapter le territoire aux changements climatiques.....	21
7. Sur les modalités financières du projet.....	21
<b>BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC</b>	<b>22</b>
<b>Annexes</b>	<b>23</b>



## Préambule

### Le contexte et l'évolution du projet d'extension du Parc d'Activités de la Croisière

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour l'extension de la zone d'activités de la Croisière se situe au carrefour formé par l'autoroute A20 et la RN145, sur les communes de Saint-Amand-Magnazeix en Haute-Vienne et de Saint-Maurice-la-Souterraine en Creuse. A ce titre, le projet est concerné par les documents d'urbanisme de ces collectivités et de leurs intercommunalités : la Communauté de Communes de Gartempe Saint Pardoux pour le territoire Haut-Viennois, la Communauté de communes du Pays Sostranien sur le secteur Creusois.

Le projet est porté par Le Syndicat Mixte Interdépartemental du Parc d'Activités de la Croisière (SMIPAC), EPCI compétent en matière de développement économique, dont l'objet est le développement économique par l'aménagement, l'équipement, la promotion, la commercialisation et la gestion du Parc d'Activités de la Croisière. Le Comité Syndical du SMIPAC est composé de 40 membres issus des 5 Communautés de Communes adhérentes (CC de Bénévent Grand Bourg, CC du Pays Dunois, CC du Pays Sostranien , CC Gartempe - Saint Pardoux, CC Haut Limousin en Marche\_) représentant 89 communes.

Le Parc d'Activités de la Croisière a été aménagé au début des années 2000 en différentes phases (arrêté d'autorisation de travaux du 11 décembre 2000 et arrêté modificatif du 11 octobre 2012). En 2019, le Parc d'Activités de la Croisière bénéficie depuis peu d'un accès direct depuis l'autoroute A20 et compte 9 entreprises installées, déployant 120 emplois. Considérant le remplissage progressif du parc d'activités, le Syndicat Mixte lance alors les études préalables à l'aménagement d'une extension afin d'assurer la continuité du développement économique. En parallèle, les deux communautés de communes élaborent leur PLUI : le périmètre d'études s'appuie sur le zonage défini portant sur une surface d'environ 70 ha : 61,3 ha sur le secteur haut-viennois et 10,5 ha en Creuse.

Les études préalables sont engagées en 2020 en vue de l'obtention des autorisations administratives pour aménager des terrains. Une première phase d'investigations sur le terrain a été réalisée entre 2020 et 2021 pour caractériser l'état initial des sites et concevoir un projet d'aménagement. Ces études aboutissent à la définition d'un périmètre opérationnel restreint à 45,4 ha en vue de maintenir les terrains à vocation agricole situés le long de l'autoroute et d'éviter les zones humides et corridors écologiques identifiées sur la partie ouest, creusoise. A l'intérieur de ce périmètre opérationnel sont également délimitées 13,7 ha de milieux naturels sensibles, formant un réseau écologique à préserver. La route de Laschamps, voie existante, et les chemins ruraux à conserver représentant une surface d'environ 2 ha dans le secteur d'étude, le projet d'extension présenté lors de la concertation préalable identifie 29 ha d'espaces « urbanisables ».

La concertation, organisée selon les modalités décrites dans le chapitre suivant, est engagée à partir de novembre 2021. Les études se poursuivent en dialogue avec les services de l'Etat. L'étude d'impact du projet est transmise à la MRAE le 27 novembre 2023. L'avis de la MRAE est émis en date du 25 janvier 2024.

En parallèle, les procédures d'élaboration des PLUI se poursuivent.

- Le PLUI du Pays Sostranien est approuvé le 16 décembre 2019. Il intègre le classement en zone 2AU (zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation) de 10 ha pour l'extension du Parc

d'Activité de la Croisière sur la commune de Saint Maurice La Souterraine. Suite à un recours déposé à l'encontre du projet, le tribunal administratif de Limoges a décidé de l'annulation partielle du PLUI du Pays Sostranien le 28 septembre 2023.

- Le PLUI de la CC Gartempe Saint Pardoux est approuvé le 30 septembre 2021 et classe environ 61 ha en zone 2AU pour permettre l'extension du Parc d'Activités de la Croisière. Un recours est également déposé contre le document d'urbanisme. Le Tribunal Administratif de Limoges, par sa décision du 16 mai 2024, décide de l'annulation de la création de la zone 2AU pour défaut de justification quant aux besoins fonciers nécessaires au développement économique.

Suite à ces annulations, les études préalables à l'aménagement du parc ont été mises en pause, les collectivités se concentrant sur le volet planification. A l'automne 2025, le SMIPAC a acté la reprise des études en vue d'élaborer le mémoire en réponse à l'avis émis par la MRAE et d'engager la Participation du Public par Voie électronique.

Le SMIPAC souhaite tirer un premier bilan, provisoire de la concertation, en vue de pouvoir procéder à la mise à disposition du public de l'étude d'impact, de l'avis de la MRAE, du mémoire en réponse : des éléments permettant de partager l'évolution du projet apportée suite aux observations recueillies lors de cette phase de concertation préalable.

## Les objectifs poursuivis par le projet

Le Parc d'Activités de la Croisière est considéré comme l'outil économique du bassin nord Limousin, son développement est indispensable au maintien d'activités économiques industrielles sur le territoire et donc au maintien de la population.

L'extension du Parc d'activité vise à répondre aux objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement économique futur et être concurrentiel face aux besoins logistiques formulés (grandes surfaces cessibles d'un seul tenant) par l'acquisition et la viabilisation de nouveaux terrains facilement exploitables.
- Poursuivre le développement du parc d'activités d'un point de vue environnemental en maintenant la qualité paysagère et préserver les zones sensibles de l'extension.
- Développer des services et des équipements publics.

## La procédure de Zone d'Aménagement Concerté

Le SMIPAC a choisi la procédure de ZAC Zone d'Aménagement Concerté pour aménager et équiper les terrains objets de l'extension. Cette procédure administrative, définie par les articles L.311-1 et R.311-1 du Code de l'Urbanisme, encadre la réalisation d'une opération d'urbanisme à l'initiative d'une entité publique.

Elle est un outil de maîtrise du projet dans ses différentes dimensions puisqu'elle permet au maître d'ouvrage, ici le SMIPAC, de définir l'ensemble des modalités d'aménagement et de mise en œuvre de l'opération au regard de la stratégie de développement établie dans les documents de planification :

- Sa vocation : ici l'accueil d'activités économiques créatrices d'emplois

- Son programme de construction : à travers une surface de plancher autorisée puis les prescriptions à la construction des bâtiments et aux aménagements des espaces privés.
- Ses aménagements : les voiries, réseaux, ouvrages de gestion des eaux pluviales, plantations nécessaires à l'aménage des viabilités et à l'insertion paysagère dans le site.
- Son phasage de réalisation en différentes séquences possibles de travaux et de commercialisation.
- Son bilan financier.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté comporte deux étapes :

- **La Création de la ZAC** : cette étape établit les raisons d'engager une opération d'aménagement au regard des objectifs poursuivis par son maître d'ouvrage, des partis d'aménagement retenus et de l'analyse des impacts prévisibles sur l'environnement et de la démarche d'Evitement – Réduction – Compensation définie dans l'étude d'impact. Le dossier de création de la ZAC comprend le rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre, le régime fiscal et l'étude d'impact. L'approbation fonde l'existence juridique du projet.
- **Le dossier de réalisation** décrit les modalités techniques et financières de mise en œuvre du projet à travers : le programme des équipements publics, le projet de programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.

À l'issue des études préalables et de la concertation menée, le Conseil Syndical sera invité à créer la ZAC et à engager la formalisation du dossier de réalisation.

## Les procédures à mener au titre du Code de l'Environnement

Le projet d'extension portant sur une surface supérieure à 10 ha, la réalisation d'une étude d'impact est à mener avant la phase de création de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article L.122-2 et suivants du Code de l'Environnement. La Mission Régionale a été saisie de l'étude d'impact pour l'extension du PAC le 27 novembre 2023 et a rendu son avis le 25 janvier 2024. Le mémoire en réponse permet d'apporter les précisions et compléments sollicités dans l'avis. Ces trois éléments seront mis à disposition du public dans le cadre de la Participation du Public par voie électronique organisée en 2026.

Dans une seconde étape, en parallèle de l'élaboration du dossier de réalisation, le projet d'aménagement nécessitera la tenue de la procédure d'Autorisation Environnementale définie par l'article [Article L181-1](#) et suivants du Code de l'Environnement. Cette procédure regroupera en un dossier unique les différentes demandes d'autorisation à solliciter auprès de la Préfecture pour réaliser les aménagements du projet. Le projet d'extension est ici concerné *a minima* au titre de la nomenclature eau établie à l'article R214-1 du CE puisque le périmètre de la ZAC intercepte des bassins versants dont la surface cumulée est supérieure à 20 ha. Cette procédure qui intégrera la tenue d'une Enquête Publique, sera engagée dans un second temps, après création de la ZAC.

## DEROULEMENT ET MODALITES DE LA CONCERTATION

### 1. Le cadre législatif de la concertation

La concertation préalable à la création de la ZAC est encadrée par les dispositions des articles L. 103-2 du CU et suivants.

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

[...] 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ; [...]

Le bilan de la concertation est tiré préalablement à la création de la ZAC, en application de l'article L. 103-6 du CU.

### 2. Les objectifs de la concertation

Par délibération du 25 février 2019, le Comité syndical a validé la réalisation de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté et a également défini les modalités de la concertation préalable à l'aménagement de la ZAC :

- Organisation d'une réunion et d'une exposition publiques.
- Mise à disposition d'un registre d'observations.

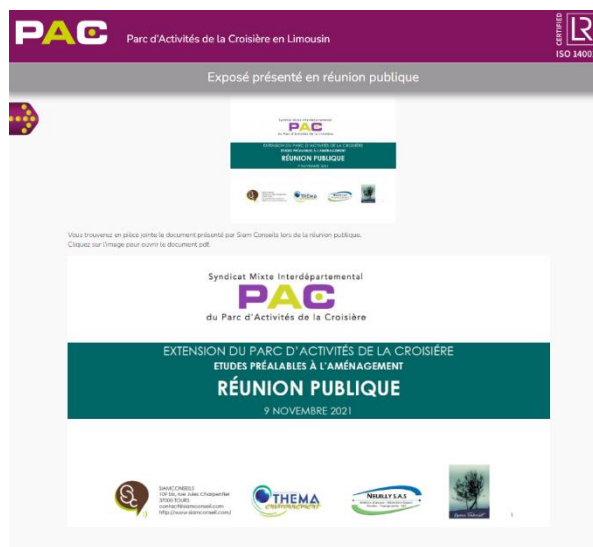
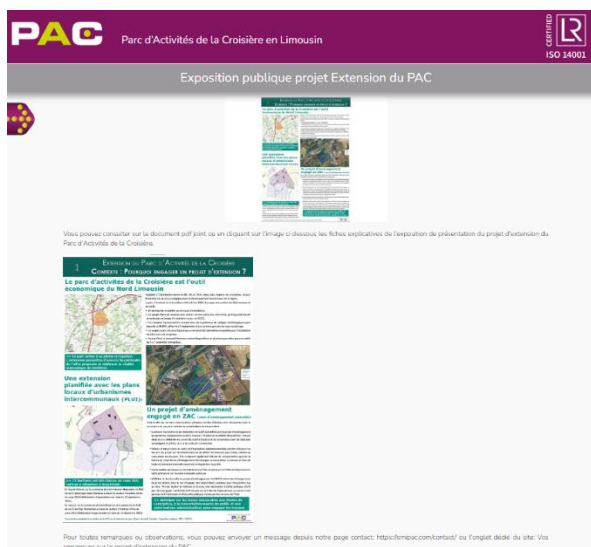
La concertation engagée vise à informer la population du projet d'aménagement et ses objectifs et à recueillir les avis et questions du public.

### 3. Les modalités de la concertation

Dans le cadre de cette concertation, une réunion publique ainsi qu'une exposition publique ont été organisées. Les supports ont été diffusés également sur le site internet du SMIPAC :

<https://smipac.com/documents-administratifs/expose-presente-en-reunion-publique.htm>

**Extraits du site internet du SMIPAC :**



Des articles ont régulièrement été publiés sur le site internet du SMIPAC afin de communiquer sur le projet d'extension, son état d'avancement et les actualités qui s'y rapportent.

Par ailleurs, le SMIPAC a engagé différents échanges avec les propriétaires et les associations pour échanger sur le projet et prendre en compte leur attentes et remarques dans le cadre l'élaboration de celui-ci.


Plusieurs réunions d'informations sur les études en cours et d'échanges sur le projet d'aménagement se sont tenues avec les services de l'état des départements de Haute-Vienne et de Creuse (DDT 87 et DDT 23) entre 2021 et 2023.

Des articles de presse ont également été publiés dans la presse locale (Le Populaire du Centre, et La Montagne) afin de communiquer plus largement sur le projet.

- Le 11 février 2022, le journal « Le populaire » a publié un article intitulé « Projet d'extension du parc d'activités » portant sur la présentation du projet d'extension par les membres du SMIPAC aux services de l'Etat et aux maires des différentes communes concernées.
- Le 24 octobre 22, le journal « La montagne » a publié un article intitulé « la Croisière cap à l'ouest » portant sur l'extension du parc de la Croisière. L'article relève la visite des services de l'Etat afin de faire le point sur les évolutions notables sur le parc existant.

Des registres imprimés ont été mis à disposition à l'accueil des mairies de Saint Amand Magnazeix et de Saint Maurice la Souterraine, les deux communes accueillant le projet d'aménagement. Un registre d'avis et d'observations dématérialisé est en ligne sur le site internet du SMIPAC.

Il reste accessible tout le long de l'élaboration du projet et permet à toute personne de laisser un commentaire.



**Projet d'extension du PAC**  
**Registre d'avis et d'observations**

Dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activités de la Croisière, vous pouvez nous faire part de vos remarques, avis et propositions par le biais de ce [lien](#).

En cliquant sur le lien vous ouvrez la page contact <https://smipac.com/contact/> sur laquelle vous pouvez inscrire vos textes. La fenêtre de message peut paraître petite mais vous pouvez l'agrandir en l'étirant depuis le coin inférieur droit. Le nombre de caractères n'est pas limité. Veuillez à remplir les champs nom, prénom, adresse e-mail et à ne pas oublier de cliquer sur envoyer

A réception de vos messages nous les enregistrons dans le registre que vous pouvez consulter ci-dessous:

[Registre](#)

- **Exposition publique installée en mairies de SAINT-AMAND-MAGNAZEIX ET DE SAINT-MAURICE-LA-SOUTERRAINE.**

Une exposition publique a été installée en mairies de Saint-Amand-Magnazeix et de Saint-Maurice-La-Souterraine à partir du 10 novembre 2021, composée de 4 affiches explicatives du projet :

- Une première affiche expliquant le contexte du projet d'extension du Parc de la Croisière, intitulée « Pourquoi engager un projet d'extension ? » dans laquelle ils ont pu retrouver le programme en accord avec les documents d'urbanisme.

- Une seconde affiche intitulée « connaître l'environnement du projet » dans laquelle on a pu retrouver les enjeux de préservation des milieux naturels, d'accès et de viabilité et de réduction des impacts sur les terres agricoles.
- Une troisième affiche intitulée « les principes retenus pour l'aménagement » dans laquelle on a pu retrouver des explications concernant la réduction du périmètre du projet, le programme, les aménagements paysagers et les principes de circulation.
- Une quatrième affiche intitulée « la démarche de projet » relative à la procédure applicable, la définition et la justification du périmètre retenu et les étapes à venir du projet.

Cette exposition est également en ligne sur le site du SMIPAC : <https://smipac.com/documents-administratifs/exposition-publique-projet-extension-du-pac.htm>.

- **Réunion publique du 9 novembre 2021 en mairie de SAINT-AMAND-MAGNAZEIX.**

Cinquante personnes environ ont participé à cette réunion tenue entre 18h30 et 21h30.

Le support de la réunion publique est disponible en ligne sur le site internet du SMIPAC.



Réunion publique de présentation du projet d'extension du PAC à 18h30 le 9 novembre à la Mairie de St Amand Magnazeix

Le Smpiac vous invite à participer à la réunion publique du 9 novembre à 18h30 à St Amand Magnazeix

La réunion présentera le projet d'extension du PAC tel que les élus l'envisage suite aux études réalisées par les cabinets en charge du dossier.

Les mesures sanitaires en vigueur à cette date s'appliqueront à cette réunion. (port du masque, gel hydroalcoolique, pass sanitaire)

## SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET LEUR PRISE EN COMPTE

Le présent bilan dresse l'inventaire des questions, propositions et remarques apportées lors de cette phase de concertation. Le Comité Syndical apporte par la présente les précisions et réponses en vue d'intégrer les contributions de la concertation au projet d'aménagement de la ZAC de la Croisière.

### 1. Avis reçus sur le registre dématérialisé sur le site internet du SMIPAC et par courrier

Le SMIPAC a réuni 66 contributions transmises par mail, courrier postal ou via le registre en ligne sur son site internet entre le 20/12/2021 et le 12/04/2023. Parmi ces 66 contributions, 22 sont des délibérations d'approbation du projet prises par des collectivités adhérentes au SMIPAC, 8 sont des courriers transmis par des associations, 2 sont rédigées par les Chambres d'Agriculture de la Creuse et de la Haute Vienne. Le reste des contributions est signé de personnes particulières, précisant pour certaines leurs statuts d'élus, de propriétaires, de voisins ou d'entrepreneurs installés dans le PAC.

Les 66 contributions reçues sont annexées au présent bilan de concertation.

Les observations transmises portent des avis contrastés sur le projet :

- les oppositions au projet sont argumentées au regard d'un manque d'informations transmises sur les caractéristiques du site en son état initial, sur les impacts sur l'activité agricole, sur la nécessité de réduire les consommations foncières, notamment portées par la loi ZAN, sur l'absence de justification des besoins pour le développement économique et l'absence d'informations transmises sur les coûts du projet.
- Les soutiens apportés au projet s'appuient sur le besoin de créer des emplois supplémentaires dans un territoire vieillissant, la nécessité de s'inscrire dans la démarche de ré-industrialisation de la France, de favoriser la production locale pour encourager la consommation de proximité, de rendre enfin le territoire attractif à l'implantation des entreprises pour soutenir les investissements et le maintien des services publics utiles à toute la population.

### 2. Registre d'observations mis à disposition à l'accueil de la mairie de Saint-Amand-Magnazeix aux horaires d'ouvertures habituelles :

- Aucun avis n'a été déposé

### 3. Registre d'observation mis à disposition de la mairie de Saint-Maurice-la-Souterraine aux horaires d'ouvertures habituelles :

- Un avis a été déposé de la part de M.Dumas le 8 décembre 2022 prononçant un avis favorable au projet d'extension.

### 4. Questions et observations recueillies lors de la réunion publique du 9 novembre 2021 A Saint Amand Magnazeix

Plusieurs enjeux sont soulevés par les participants :

- La prise en compte des activités agricoles en place et les mesures proposées pour réduire les impacts
- La justification des besoins en foncier pour le développement des activités économiques
- La justification du site retenu pour développer les activités économiques
- Les mesures prises pour limiter les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité
- La prise en compte de l'opposition exprimée par les participants au regard des enjeux d'adaptation face aux changements climatiques.
- La prise en compte du soutien exprimé par les entrepreneurs présents et les élus sur le besoin des entreprises locales de conforter ce pôle d'activités économiques afin de proposer des emplois diversifiés aux habitants du territoire et de contribuer au développement local.

# REPONSES APPORTEES AUX OBSERVATIONS ET PRISE EN COMPTE

## 1. Classification par thème des observations recueillies

Afin de prendre en compte les observations recueillies par écrit ou pendant la réunion publique, elles sont ici organisées selon les différentes thématiques soulevées :

- Sur le choix du site
- Sur la justification des besoins en foncier pour le développement des activités économiques et la nécessité de réduire les consommations foncières, notamment portées par la loi ZAN.
- Sur l'absence de justification des besoins pour le développement économique
- La prise en compte des activités agricoles en place et les mesures proposées pour réduire les impacts
- Sur le manque d'informations transmises sur les caractéristiques du site en son état initial et Les mesures prises pour limiter les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité
- Sur la nécessité d'adapter le territoire aux changements climatiques.
- Sur l'absence d'informations transmises sur les coûts du projet.

Les soutiens apportés au projet s'appuient sur le besoin de créer des emplois supplémentaires dans un territoire vieillissant, la nécessité de s'inscrire dans la démarche de ré-industrialisation de la France, de favoriser la production locale pour encourager la consommation de proximité, de rendre enfin le territoire attractif à l'implantation des entreprises pour soutenir les investissements et le maintien des services publics utiles à toute la population.

## 2. Le choix du site

Le choix du site s'inscrit dans l'évolution du territoire engagée avec l'aménagement de l'autoroute A20 dans les années 80 puis du parc d'activités à la fin des années 90. La zone d'extension située au sud du parc d'activités aménagé figurait alors dans les cartes communales des deux communes de Saint Amand Magnazeix et de Saint Maurice la Souterrain comme zone à urbaniser.

Dans le cadre de l'élaboration des PLUI entre 2016 – 2020, les deux collectivités ont précisé la stratégie de développement économique de leurs territoires :

- Pour le Pays Sostranien, le PADD fixe alors l'objectif d'« Accompagner l'innovation et le développement d'un tissu économique diversifié » par le renforcement des capacités économiques existantes. Trois secteurs sont identifiés, répartis géographiquement dans le territoire et bénéficiant d'accès facilité depuis les routes nationales et l'autoroute A20 : la ZA de la Prade, le quartier Gare de la Souterraine et le Parc d'activités de la Croisière, chacun portant une offre économique particulière, adaptée au contexte urbain dans lequel il s'insère. Ainsi le PAC vise l'accueil d'activités industrielles, logistiques innovantes associées aux technologies de l'environnement notamment et pouvant également intégrer une offre d'hôtellerie et de restauration. La ZA de la Prade cible l'accueil d'activités artisanales et commerciales. Le quartier de la Gare de la Souterraine intègre la zone d'activités économiques "Bastier" « progressivement requalifiée et reconfigurée en faveur d'activités en lien avec les aménités urbaines du centre-ville (petits lots,

activités artisanales, commerciales, etc). En complémentarité de ces trois pôles structurants, le PADD prévoit le confortement des sites d'activités de proximité, dans les villages, pour permettre le développement d'emplois et de services dans les milieux ruraux (Azérables, Saint-Agnantde-Versillat, Noth).

- La Communauté de Communes de Gartempe Saint Pardoux porte également l'ambition d'Accompagner et diversifier l'économie locale et de développer les services de proximité. Pour cela, elle porte trois objectifs complémentaires pour le développement économique : développer l'économie agricole et forestière, accompagner l'économie de la santé et du 3<sup>ème</sup> âge et renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural. Pour ce troisième axe, le développement du SMIPAC est une action ciblée spécifiquement, et associée au développement d'activités économiques complémentaires. Il s'agit ici notamment de développer « de nouvelles capacités foncières pour permettre l'accueil d'activités économiques sur le territoire de Gartempe – Saint-Pardoux (extension programmée sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix par les acteurs et les partenaires du SMIPAC).
- Cette nouvelle offre foncière sur le territoire de Gartempe Saint Pardoux répond à des besoins d'installation économique spécifiques et très recherchés de grands et de très grands lots fonciers destinés principalement à l'industrie, aux entrepôts, à la logistique et aux bureaux.
- La poursuite de l'aménagement du SMIPAC renforce et consolide les partenariats extérieurs engagés, les coopérations économiques entre les communautés de communes de l'Ouest Creusoise et de Gartempe – Saint-Pardoux, entre les départements de la Creuse et de la Haute Vienne. »<sup>1</sup>.

En complémentarité avec ce projet, le territoire de GSP cible également le développement de la zone d'activités de la Cour à Saint Sornin Leulac et de différents secteurs à Châteauponsac (ZA de la RD711 – ancienne gare – centre-bourg) adaptés à l'accueil de services, commerces et activités artisanales.

Le Parc d'Activités de la Croisière répond donc à un enjeu spécifique d'accueil d'entreprises d'importances qui privilégieront une installation au plus proche des axes routiers structurants et rechercheront des terrains suffisamment vastes. Il s'agit également de limiter les impacts liés au trafic et aux activités en évitant une dispersion de ces entreprises dans les différents territoires, en les éloignant des secteurs habités et en évitant les circulations sur des voies moins adaptées aux circulations PL que l'autoroute A20 et la RN 145.

### **3. Sur la justification des besoins en foncier pour le développement des activités économiques et la nécessité de réduire les consommations foncières, notamment portées par la loi ZAN.**

De nombreuses observations portent sur la justification des besoins en foncier. C'est également sur ce motif que le Tribunal Administratif de Limoges a jugé insuffisant l'argumentaire aboutissant au classement de 70 ha à vocation de zone d'activités économique pour l'extension du SMIPAC.

Les études préalables à la création de la ZAC ont pour objet d'ajuster l'emprise opérationnelle de l'extension d'une part et apporter les éléments de contexte permettant d'étayer ce besoin de développement.

---

<sup>1</sup> P.10 du PADD du PLUI de Gartempe Saint Pardoux.

- **Sur l'emprise opérationnelle du projet d'extension**

Comme indiqué dans les différents documents présentés en concertation, les études menées dans le périmètre d'étude de 70 ha ont abouti dès 2021 à plusieurs arbitrages :

- Exclusion de 8 ha environ de terrains concernés par la présence de zones humides et de milieux naturels favorables à la biodiversité sur le territoire Sostranien.
- Exclusion de 20 ha de terrains situés entre l'autoroute A 20 et le fond de vallée, considérant les impacts paysagers, financiers et agricoles de la transformation de ces terrains d'une part et le rythme de commercialisation constaté sur le parc d'autre part.

**Ces premiers arbitrages ont ainsi permis d'établir un périmètre opérationnel de la ZAC de 45 ha environ.**

- Intégration dans le périmètre opérationnel pour préservation (mesure d'évitement du projet) de 13,6 ha de milieux naturels constituant des corridors écologiques composés des zones humides en fond de vallon et de coteaux boisés associés. Ces espaces sont maintenus dans le périmètre opérationnel compte-tenu de la structure du parcellaire foncier : les entités foncières des différentes propriétés sont effectivement constituées de plateaux agricoles reliés aux vallons où se développent les zones humides dans le fond. Il n'apparaît pas envisageable à ce stade de procéder à l'acquisition des terrains en plateau en excluant les zones situées dans les vallons et en aboutissant ainsi à leur enclavement. D'autre part, l'acquisition par le SMIPAC de ces vallons humides apportera la garantie du maintien de la fonctionnalité des zones humides grâce à la mise en place d'une convention de gestion avec le Conservatoire des Espaces Naturels.

**Ainsi, compte tenu des enjeux de préservation des milieux naturels du site, le projet d'extension porte sur l'urbanisation effective de 30 ha, dont environ 26 ha seront proposés en terrain à bâtir, divisant par 2,4 les projections de développement initialement inscrites dans les documents d'urbanisme.**

- **Sur la recherche de sites alternatifs**

Le département de la Creuse recense 44 zones d'activités dont 6 situées dans la Communauté de Communes du Pays Sostranien. Dans le cadre de l'élaboration du PLUI du Pays Sostranien, différents sites sont identifiés pour l'accueil de nouvelles zones d'activités. La collectivité programme un développement économique équilibré visant à conforter les emplois autour du pôle urbain de la Souterraine et à localiser les activités industrielles et logistiques majeures dans le Parc d'activités de la Souterraine. Un secteur de rénovation urbaine de 19 ha est identifié à proximité de la gare de la Souterraine, visant à reconvertir des friches industrielles et à mobiliser les fonciers dormants. Cependant, cette démarche s'inscrit dans un temps long, engendre un foncier fractionné entre les activités existantes et ne permet pas, à lui seul, de proposer des fonciers immédiatement disponibles aux entreprises. Enfin, la zone artisanale d'Azérable intègre une extension de 6 000 m<sup>2</sup> environ pour permettre le développement économique dans le nord du territoire.

Nom du parc	Surface urbanisée	Localisation	Vocation	Surface cessible en 2025*	Précisions
Parc d'activités de la Croisière	45 ha	Saint Maurice La Souterraine	Industries, logistiques, activités innovantes.	6,1 ha Et 8 ha	Sur secteur creusois Non affectés à ce jour Réservés pour aire de service
Parc d'activités de la Prade : La Pouyade livré en 2016 La Prade 2 livré en 2024 St Priest - La Feuille – en cours d'étude	3,9 ha 4,7 ha 10 ha	La Souterraine	Petites industries, artisanat, surfaces de vente spécialisées, en complémentarité avec le PAC	1,8 ha 0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	Sur la Pouyade Sur la Prade 2 (terrains réservés) Sur la St Priest- la Feuille : terrains non viabilisés
Zone industrielle du Cheix	11,4 ha	La Souterraine	Industrie (métallurgique)	0 m <sup>2</sup>	6 800 m <sup>2</sup> seraient mobilisables en densification
ZA de Gerbaud	8,3 ha	La Souterraine	commerciale et artisanale	4,4 ha	propose en 2025, 4,4 ha divisibles en lots de surface réduite
ZA de Belmont Bastier dit « la Gare » - 19 ha Utilisation du potentiel foncier réhabilitation des friches industrielles existantes	19 ha	La Souterraine	industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale Encourager l'implantation d'activités économiques qui mettent à profit les transports ferroviaires	0 m <sup>2</sup>	Milieu urbain
Zone artisanale	Extension : 0,6 ha	Azérables	artisanat	0 m <sup>2</sup>	

\*Selon données présentées sur les site internet : <https://www.pays-sostranien.fr/economie-tourisme/zones-dactivites>

**Sur le secteur Sostranien, la capacité d'accueil dans les zones dédiées au développement économique (Ue et Ui) est essentiellement concentrée sur la ZAE de la Prade. Celle-ci projette d'augmenter sa capacité d'accueil dans le cadre du projet d'extension en cours sur 10 ha, dans une optique de mixité des fonctions accueillies. La rénovation des friches sur le site de la Gare s'inscrit dans un temps long et dans l'objectif d'accueillir des activités créatrices d'emplois compatibles avec une intégration en milieu urbanisé. Il n'existe pas de site évident pour développer une offre foncière dédiée à l'accueil d'industries et de logistique alternatif à l'extension du Parc d'Activités de la Croisière qui, situé à l'embranchement de axes routiers majeurs, permet d'éviter de mêler les trafics liées aux activités à ceux du pôle urbain de la Souterraine.**

Le secteur économique de la Haute Vienne se concentre principalement dans l'agglomération de Limoges. Cette concentration constitue de fortes disparités entre les territoire urbains et ruraux avec une offre limitée des typologies d'activité hors agglomération.

Les orientations sur le développement économique fixées par le SCOT de l'agglomération de Limoges<sup>2</sup> précise la stratégie mise en place pour ces prochaines années. Il s'agit principalement de mener une politique de réhabilitation des zones d'activités anciennes (le parc d'activités Limoges Nord et le parc d'activités Limoges Sud) et de conforter les pôles d'activités structurants (le parc technopolitain ESTER et les parcs d'activités de la Grande Pièce et Océalim). **L'offre foncière supplémentaire vise notamment à rééquilibrer les polarités vers le sud et l'ouest du territoire.**

Les sites économiques sur le reste du territoire de la Haute-Vienne se caractérisent principalement par de petites zones destinées aux entreprises de TPE/PME-PMI, à l'artisanat et aux commerces ayant un rayon d'activités local.

**A l'échelle du territoire de la communauté de communes de Gartempe Saint-Pardoux, deux zones de développement économique existent :** le Parc d'activités de la Croisière (le PAC actuel étant intégralement situé dans le département de la Creuse) et la zone d'activités de Châteauponsac, complètement occupée. Dans le cadre des travaux pour l'élaboration du PLUI, il est projeté d'aménager deux zones artisanales en entrée de village à Châteauponsac (9,5 ha avec une première phase de 2,5 ha) et Saint Sornin Leulac (2,5 ha) et l'extension du parc de la Croisière sur 60 ha environ.

Nom du parc	Surface urbanisée	Localisation	Vocation	Surface cessible en 2025	Précisions
Parc d'activités de la Croisière	45 ha	Saint Maurice La Souterraine	Industries, logistiques, activités innovantes.	0 ha	Sur secteur Haut-Viennois
Zone d'activités entrée de bourg est	9,5 ha dont 2,5 ha en 1 <sup>ère</sup> phase	Châteauponsac	Activités économiques et artisanales hors commerces.	0 m <sup>2</sup>	Secteur non aménagé
Zone d'activités – secteur gare	2,53 ha	Châteauponsac	Activités économiques et artisanales	0 m <sup>2</sup>	Zone existante – foncier privé
Zone d'activités – est de St Sornin	2,5 ha	Saint Sornin Leulac	Activités économiques et artisanales	0 m <sup>2</sup>	Secteur à aménager

**Le territoire de Gartempe Saint Pardoux ne dispose aujourd'hui d'aucune offre permettant d'accueillir à court terme des entreprises industrielles. Aucune friche n'est identifiée dans le territoire.** Le Parc de la Croisière est identifié comme l'outil majeur de développement économique de ce territoire, bénéficiant d'une accessibilité aisée depuis l'autoroute A20 et la RN145 et offrant un écosystème attractif aux entreprises : proximité entre activités pouvant développer des synergies entre elles, cadre de travail agréable pour les actifs. **A moyen / long terme, les deux zones d'activités projetées à Châteauponsac et Saint Sornin Leulac pourront proposer des terrains pour une surface**

<sup>2</sup> <https://www.siepal.fr/docs-du-scot.html>

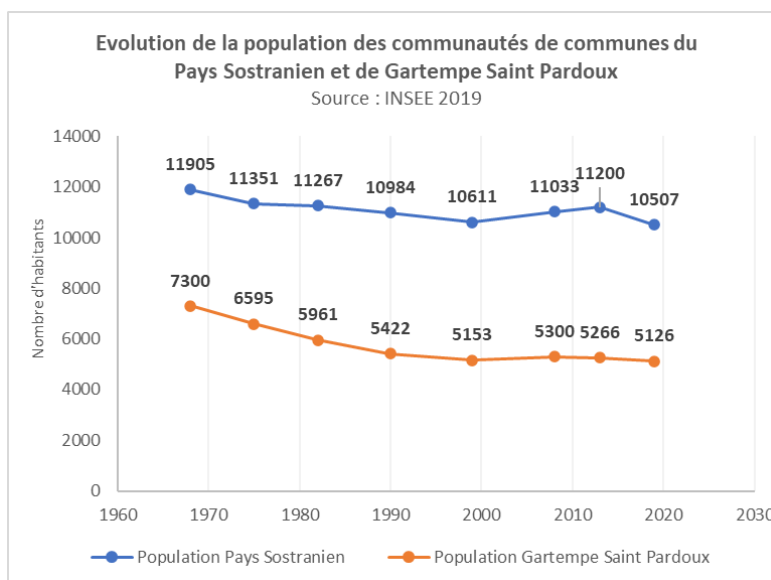
**globale inférieure à 5 ha, permettant d'accueillir des activités de proximité, complémentaire au PAC.**

La localisation du parc d'activités s'inscrit également dans une logique de rationalisation des investissements liées à l'entretien des infrastructures routière. Les accès au parc de la Croisière ont été renforcés dans les années 2010 en perspective du développement du parc d'activités : création de la bretelle d'accès sud-ouest, aménagement de l'entrée nord du parc sous la RN145. Le déplacement géographique des pôles de développement économique s'accompagnerait nécessairement de besoins supplémentaires en mise à niveau des infrastructures viaires, potentiellement aux abords de secteurs habités, engendrant plus de nuisances sonores, visuelles et atmosphériques d'une part et renchérissant les montants d'entretien des voiries à charge des collectivités.

Face aux besoins nécessaires en emplois du territoire, en vue de contenir la déprise démographique, de générer de nouvelles recettes fiscales indispensables au financement des équipements et services publics, les collectivités adhérentes du SMIPAC ont choisi de rationaliser la consommation foncière liée au développement économique en privilégiant le regroupement des entreprises productives dans le Parc d'Activités de la Croisière, considérant que les impacts engendrés par l'extension maîtrisée sur des espaces naturels et agricoles seraient moindres que le cumul des impacts liés à la multiplication d'extensions dans les différentes communes rurales des intercommunalités : émiettement des fonciers agricoles, augmentation des trafics sur les voies rurales, absence de synergies entre les activités économiques, affaiblissement de la visibilité et de l'attractivité globale du territoire. C'est pourquoi le secteur d'extension du parc d'activités a été retenu pour accueillir la majeure partie du développement économique du territoire.

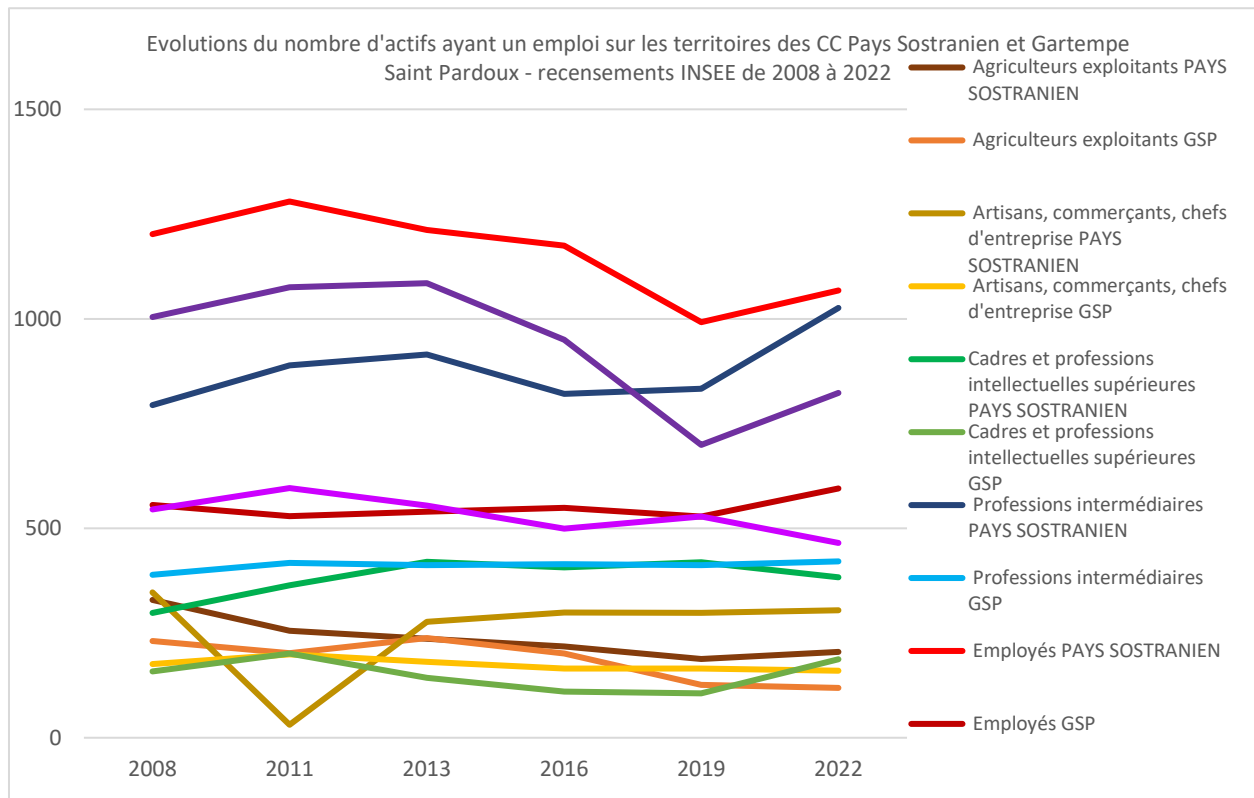
- **Sur le besoin en développement économique**

Le développement économique du territoire est rendu nécessaire pour contrer la diminution continue de la population des territoires, constatée depuis 50 ans. L'enjeu majeur de création du parc d'activités de la Croisière est de développer des emplois permettant aux familles de s'installer. Les territoires ne manquent, en effet, pas d'atouts pour attirer les résidents : des prix de l'immobilier accessibles, un environnement de qualité, des services et commerces – encore- présents. Mais à condition de développer la part des actifs.



En effet, les statistiques issues des recensements de la population depuis 2008 témoignent d'une baisse continue des actifs tous secteurs confondus jusqu'en 2019. Depuis, on note une légère augmentation des actifs relevant des catégories des cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires. Ce phénomène est soutenu par la faible distance au pôle d'emploi de Limoges, à la liaison

ferroviaire avec la Souterraine et au développement du télétravail, qui permettent à ces métiers de venir s'installer dans cette intercommunalité. Il ne permet pas, cependant, de contrer à lui seul la déprise démographique. Au global, l'évolution du nombre d'actifs tous secteurs confondus reste négative (-165 actifs ayant un emploi dans le pays sostranien, -108 dans la CCGSP), malgré l'augmentation du nombre d'emploi sur la dernière période.



- L'occupation du parc d'activités de la Croisière

Le parc d'activité de la Croisière a fait l'objet d'aménagement sur une première tranche au début des années 2000 puis une seconde phase de travaux a été réalisée en 2013. La surface globale du parc est de 48,5 ha dont 7,5 ha d'espaces publics routiers, 5,6 ha d'ouvrages de gestions hydrauliques : station de lagunage pour les eaux usées et bassins de rétention des eaux pluviales. 1 hectare est non valorisable sans réalisation de fouilles archéologiques. Ainsi sur les 36 ha de surfaces cessibles restantes, les entreprises installées occupent à ce jour près de 22 ha de terrain soit un taux d'occupation de 62 % de l'emprise cessible. 8 hectares environ restent réservés à l'implantation d'une aire de services (station services – restauration, parking PLs) compte-tenu de l'aménagement de la bretelle de sortie. Ce développement sur 20 ans a engendré une commercialisation de l'ordre d'1,4 ha par an, avec une augmentation du rythme soutenu par l'aménagement de la bretelle de sortie de l'A20 : 13 ha ont été acquis depuis 2019, soit 2,6 ha en moyenne par an.

Il reste environ 6 ha disponibles en 2026 soit une réserve pour deux ans de commercialisation.

**Ce développement témoigne de l'intérêt pour des entreprises de s'installer sur le parc d'activités. Ce faisant, le PAC compte aujourd'hui 263 emplois, un nombre appelé à augmenter avec l'installation des entreprises en cours de construction.**

Le projet d'extension de la Croisière porté par le SMIPAC vise à maintenir une offre foncière pour l'installation de nouvelles activités dans les 20 prochaines années. Considérant le rythme de développement constaté sur le parc actuel entre 1 et 1,4 ha/an, les 30 ha de l'extension permettront de répondre aux besoins sur cette période (2027 – 2047).

CARTE D'OCCUPATION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA CROISIÈRE – décembre 2025



#### 4. La prise en compte des activités agricoles en place et les mesures proposées pour réduire les impacts sur les propriétaires exploitants

Une étude préalable agricole est réalisée dans le cadre des études d'aménagement de la ZAC pour l'extension du PAC. Elle sera transmise aux préfetures régionales pour instruction par la CDPNAF. Les conclusions de cette étude préalable agricole seront intégrées dans le mémoire en réponse de l'étude d'impact.

Pour préciser les informations connues à ce jour, le périmètre de la ZAC intègre 37,44 ha de parcelles affectées à l'agriculture : 11 parcelles en Haute Vienne (87) et 2 parcelles en Creuse (23). Cinq exploitations agricoles cultivent ces parcelles. 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.

L'étude préalable analyse les impacts du projet sur les périmètres directs et indirects d'activités agricoles liées aux terrains concernés et établit les mesures d'évitement – réduction et compensation à mettre en œuvre. Cette démarche sera soumise pour avis à la CDPNAF en 2026.

En complément, le SMIPAC, en partenariat avec la SAFER, dispose de terres agricoles proposées à l'échange avec les exploitants intéressés. Ces propositions ont été soumises aux acteurs concernés et les négociations se poursuivront dans les années à venir.

## **5. Sur l'absence de données transmises sur les caractéristiques du site en son état initial et les mesures prises pour limiter les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité**

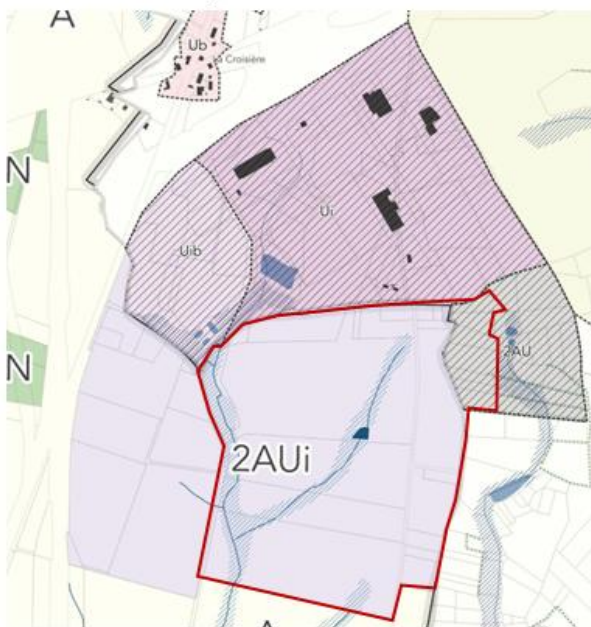
L'élaboration du projet est soumise à évaluation environnementale. Dans ce cadre, une étude d'impact est réalisée qui dresse l'état initial du site, analyse les impacts du projet et définit la démarche d'évitement – réduction – compensation mise en œuvre dans le cadre du projet.

L'objet de la réunion publique et de l'exposition sur le projet fournit une synthèse cartographique des principaux enjeux environnementaux relevés sur le site. **Les données exhaustives de l'étude d'impact, de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale feront l'objet d'une mise à disposition dans le cadre de la procédure de PPVE** : procédure de participation par voie électronique. Dans le cadre de cette PPVE, les habitants du territoire et les parties prenantes du projet pourront à nouveau partager leurs questions et observations.

Sur le fond, le projet d'aménagement vise à préserver les continuités écologiques composées du réseau de boisements et vallons humides qui traversent le site. Suite à la séquence de concertation en 2021 et aux échanges avec les services de l'Etat, le projet a ainsi été précisé sur ce volet.

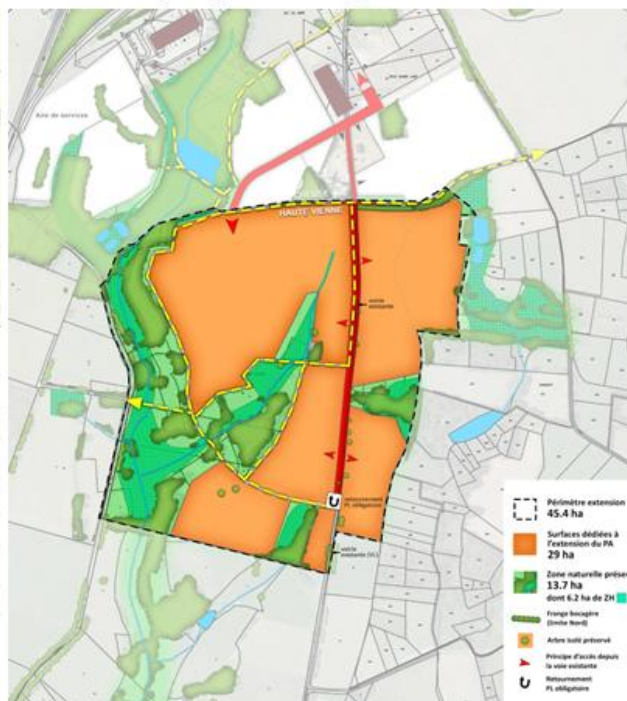
### 3 LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PROJET

2019 – 2020 zonages établis dans les deux PLUI



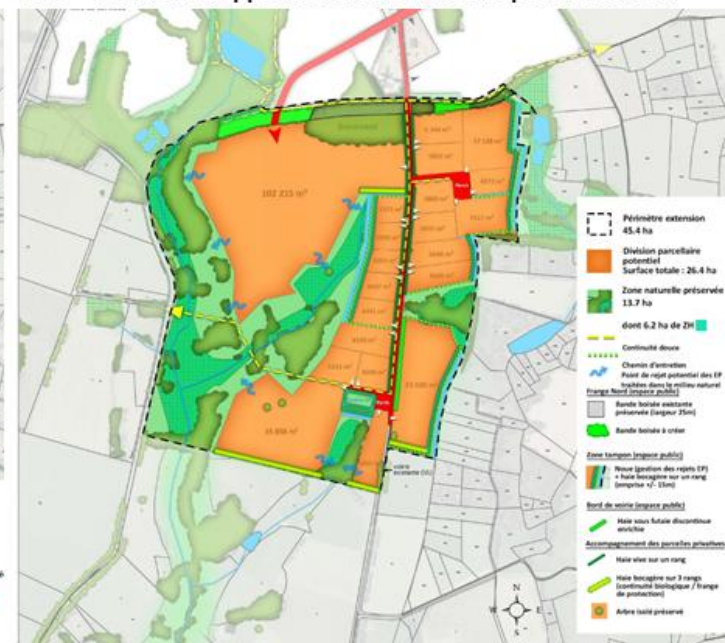
1. Réduction de 70 à 45 ha du périmètre considéré de l'extension par rapport aux projections des documents de planification approuvés en 2019 et 2020.

2021 – 2023 : principes d'aménagement de l'extension



2. Distinction entre zones naturelles à conserver et pérenniser et surfaces aménageables. A l'intérieur du périmètre de 45 ha, 29 ha sont identifiés pour être urbanisées, permettant de proposer environ 25 ha de surfaces constructibles. 13,7 de milieux naturels sont à préserver.

2023 – 2025 : développement des mesures ERC pour l'extension



3. Les eaux pluviales des plateaux seront acheminées progressivement par des noues situées à l'interface entre les terrains urbanisés et les milieux naturels afin de maintenir le ruissellement et l'alimentation des zones humides. Sur le pourtour de l'opération, des haies et des boisements seront plantés pour former une lisière bocagère adaptée aux déplacements, au gîte et au couvert de la faune locale. Un chemin d'entretien, accessible aux promeneurs, sera aménagé le long de ces continuités formées de haies et de noues. La haie clairssemée le long de la route de Laschamps sera développée. Un chemin piétonnier sera également créé qui raccordera la route de Laschamps au chemin d'exploitation courant le long de la Douge. L'accès aux troupeaux de bovins sera maintenu.

## **6. Sur la nécessité d'adapter le territoire aux changements climatiques.**

La conception du projet d'aménagement s'inscrit dans cette démarche de transition nécessaire pour s'adapter aux changements climatiques en :

- Préservant les milieux naturels propices à la biodiversité locale par les espaces conservés et les mesures d'accompagnement paysager et environnemental projetées : plantations de haies, gestion des eaux par infiltration et tamponnement dans les noues.
- Les quantités d'arbres et d'arbustes plantées seront largement supérieures aux arbres abattus, permettant de conserver et développer des puits carbonés, développant des zones d'ombres et de fraîcheur pour atténuer les fortes chaleurs estivales.
- Les bâtiments nouveaux seront à concevoir dans le respect de la réglementation en vigueur : installation de toitures photovoltaïques ou végétalisées, infiltration des eaux de pluie, constructions bas carbone.
- Le projet d'aménagement privilégie le réemploi de la voirie existante, les aménagements seront volontairement sobres pour réguler les vitesses de circulation des véhicules motorisés et limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Les parcelles seront délimitées en fonction du besoin réel de l'entreprise.
- Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères encadrera les implantations, les plantations et les gabarits de construction. Afin d'économiser le foncier, les entreprises seront invitées à construire des bâtiments à étage.

## **7. Sur les modalités financières du projet**

Le projet d'aménagement s'inscrit dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté. Le bilan d'aménagement dressant les dépenses à engager et les recettes figurera dans le dossier de réalisation.

A ce stade des études, les prix de vente des terrains viabilisés dans l'extension ne sont pas encore établis. Ils seront définis en tenant compte du montant des dépenses à engager.

## BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC

Le projet d'aménagement du Parc d'Activités de la Croisière mobilise l'attention et l'implication de nombreux acteurs du territoire. Tous sont attachés à la préservation de l'environnement et à inscrire le territoire dans une démarche de transition écologique. Les moyens pour y parvenir sont cependant différents selon les points de vue. Entre « ne rien faire » et « développer », le SMIPAC conçoit progressivement un projet permettant de la préservation des espaces naturels et continuités écologiques du site, limitant l'impact sur les activités agricoles et intégrant les dispositions pour une consommation modérée du foncier. Les enseignements de cette concertation se déclinent concrètement à travers :

- l'évolution du plan d'aménagement pour préciser la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » de l'évaluation environnementale et d'ajuster les surfaces à mobiliser.
- la définition d'un phasage progressif de réalisation, permettant de s'inscrire dans les enjeux de la réduction de consommation foncière
- la poursuite des études en vue d'élaborer le dossier de réalisation de la ZAC et le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales pour encadrer l'installation des entreprises dans le Parc.

**Face aux attentes fortement exprimées, il s'agira de poursuivre la concertation. La prochaine étape portera à ce titre spécifiquement sur l'évaluation environnementale : la mise à disposition de l'étude d'impact par la Participation du Public par Voie Electronique.**

## ANNEXES