

Syndicat Mixte Interdépartemental



du Parc d'Activités de la Croisière

DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE LA CROISIÈRE

PIECE N°3 – RAPPORT DE PRESENTATION

APPROUVE PAR DELIBERATION LE :

VERSION PROJET 2026



PREAMBULE	2
PREMIERE PARTIE : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
1- Objet de l'opération	4
2- Le développement économique : un levier pour accueillir de nouveaux ménages et créer de la richesse sur le territoire	6
3- Choix du site retenu	14
4- Démarche de qualité urbaine et environnementale de la ZAC	30
DEUXIEME PARTIE : DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	36
1- Topographie du site	36
2- Éléments géologiques	37
3- Occupation du sol et patrimoine naturel	42
4- Hydrographie et zones humides	48
5- Paysage	52
TROISIEME PARTIE : INDICATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET PROJET D'AMENAGEMENT	62
1- Le programme prévisionnel des constructions	62
2- Les partis d'aménagement retenus	62
QUATRIEME PARTIE : RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	68
1- Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire	68
2- Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain	77
3- Justification du périmètre de l'opération	79

PREAMBULE

Le parc d'activités de la Croisière est situé sur les communes de Saint-Amand-Magnazeix et Saint-Maurice-la-Souterraine respectivement situées sur la communauté de communes Gartempe Saint Pardoux en Haute-Vienne et sur la communauté de communes Pays Sostranien en Creuse.

Il est géré par le Syndicat Mixte Interdépartemental du Parc d'Activités de la Croisière (SMIPAC), un Etablissement Public à Coopération Intercommunale (EPCI), syndicat mixte fermé, ayant compétence en matière de développement économique. Le Comité syndical est composé de 40 membres issus des 5 Communautés de Communes représentant 89 communes.

Le Syndicat Mixte Interdépartemental du Parc d'Activités de la Croisière (SMIPAC) a pour objet le développement économique par l'aménagement, l'équipement, la promotion, la commercialisation et la gestion d'un Parc d'Activités (PAC) au carrefour entre l'A20 et la RN145, au lieu-dit « La Croisière ».

Le Parc d'Activités de la Croisière est l'outil économique industriel du bassin Nord Limousin. Le développement d'une zone d'activités à vocation industrielle, logistique, éco-activités, haute technologie et de services à la route est un atout indispensable au maintien d'activités économiques industrielles sur le territoire et au maintien de la population.

Un premier secteur d'activités s'est développé sur une superficie d'environ 50 ha dont 30 cessibles. Aujourd'hui, la zone bénéficie d'un accès direct depuis l'autoroute A20 et la partie aménagée s'approche de la saturation. Ce constat permet de révéler le potentiel économique du territoire et démontre la nécessité de poursuivre son développement.

Les études préalables à l'aménagement de l'extension ont permis de définir les objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement économique futur et être concurrentiel face aux besoins des entreprises de grands comptes et de logistiques.
- Développer des services et des équipements publics.
- Poursuivre le développement du parc d'activités dans le cadre d'une gestion économe de la consommation foncière et en maintenant la qualité paysagère les milieux naturels sensibles.

Conscient de l'importance stratégique du site, de la durée de réalisation de l'opération, n'étant pas propriétaire de l'ensemble du foncier et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, le SMIPAC a inscrit la réalisation de son projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par cette même délibération en date du 22 septembre 2021.

La ZAC de l'extension du Parc d'Activités de la Croisière porte sur un périmètre opérationnel d'environ 45,4 hectares.

Préalablement à la création de la ZAC, le syndicat a mis en œuvre une phase de la concertation préalable à la création de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Cette concertation a été organisée selon les modalités rappelées ci-après :

- Une réunion publique, organisée sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix le 09 novembre 2021 pour présenter le diagnostic du site et les premiers principes d'aménagement.
- Le support de cette réunion publique a été mis à disposition du public sur le site internet du SMIPAC à la suite de la réunion publique.
- Une exposition de présentation du projet, tenue à compter du 09 novembre 2021 dans les communes de Saint-Amand-Magnazeix et Saint-Maurice-la-Souterraine.

- Un registre a été mis à disposition du public, en format papier en mairie de Saint-Amand-Magnazeix et Saint-Maurice-la-Souterraine, et au format numérique sur le site internet du SMIPAC.
- Le bilan de cette concertation a été dressé par les élus et approuvé par le Comité Syndical le 18 février 2026.
Le bilan de la concertation est annexé au présent rapport de présentation.

En vertu des dispositions des articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, l'Autorité Environnementale (AE) a été saisie de l'étude d'impact et a rendu son avis le 24 janvier 2024.

Le dossier d'étude d'impact, l'avis rendu par l'autorité environnementale et le mémoire en réponse sont mis à disposition du public pendant trente jours, du lundi 15 juin 2026 au mercredi 15 juillet 2026 inclus, conformément aux modalités précisées à l'article L.123-19 du Code de l'environnement.

Le présent document constitue l'une des pièces du dossier de création de la ZAC. Il contient les informations prévues à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, qui dispose en effet que :

« Le rapport de présentation :

- expose notamment l'objet et la justification de l'opération,
- comporte une description de l'état du site et de son environnement,
- indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. »

PREMIERE PARTIE : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1- OBJET DE L'OPERATION

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 PLUi qui s'appliquent les communes :

- Un secteur d'environ 62 ha classé en 2AU 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.

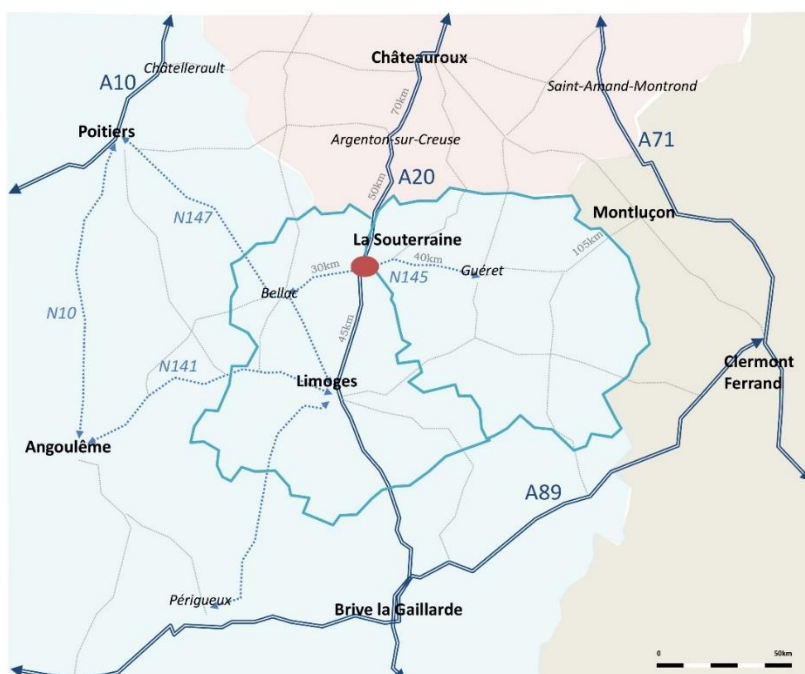


Illustration : Positionnement du parc d'activités de la Croisière à l'échelle des territoires des communautés de communes

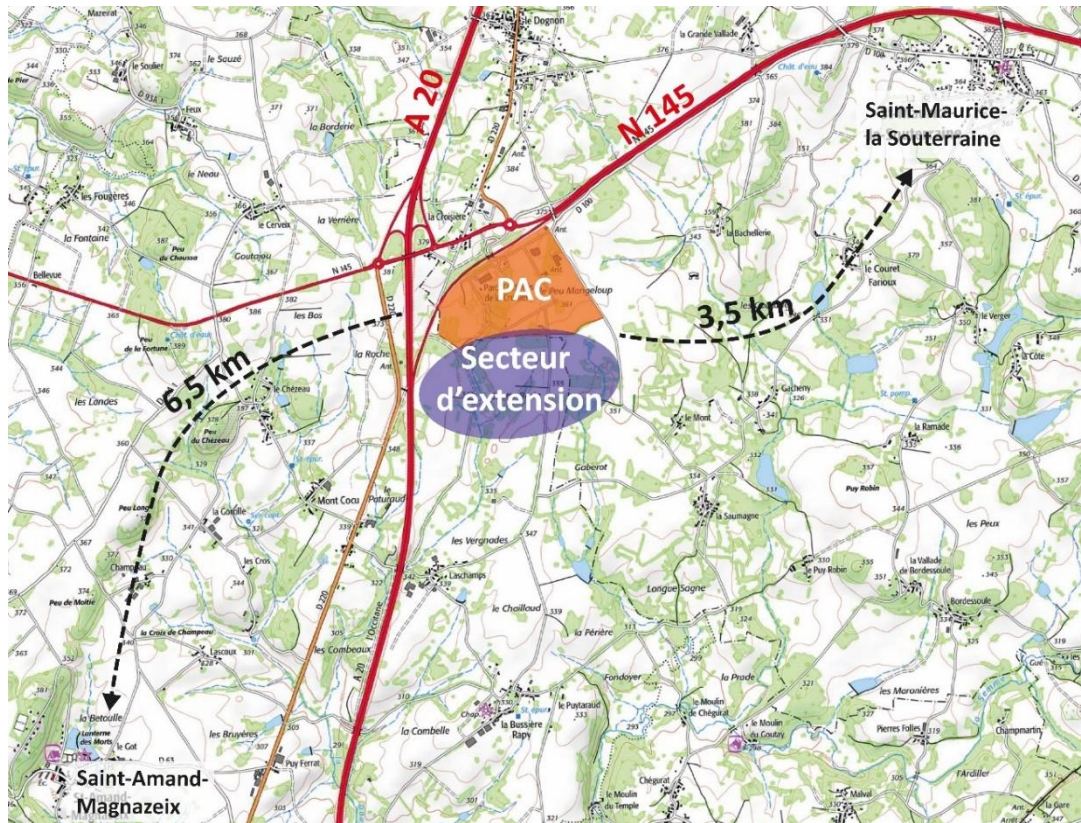


Illustration : carte de situation du parc d'activités de la Croisière à l'échelle des communes de Saint-Amand-Magnazeix et de Saint Maurice la Souterraine

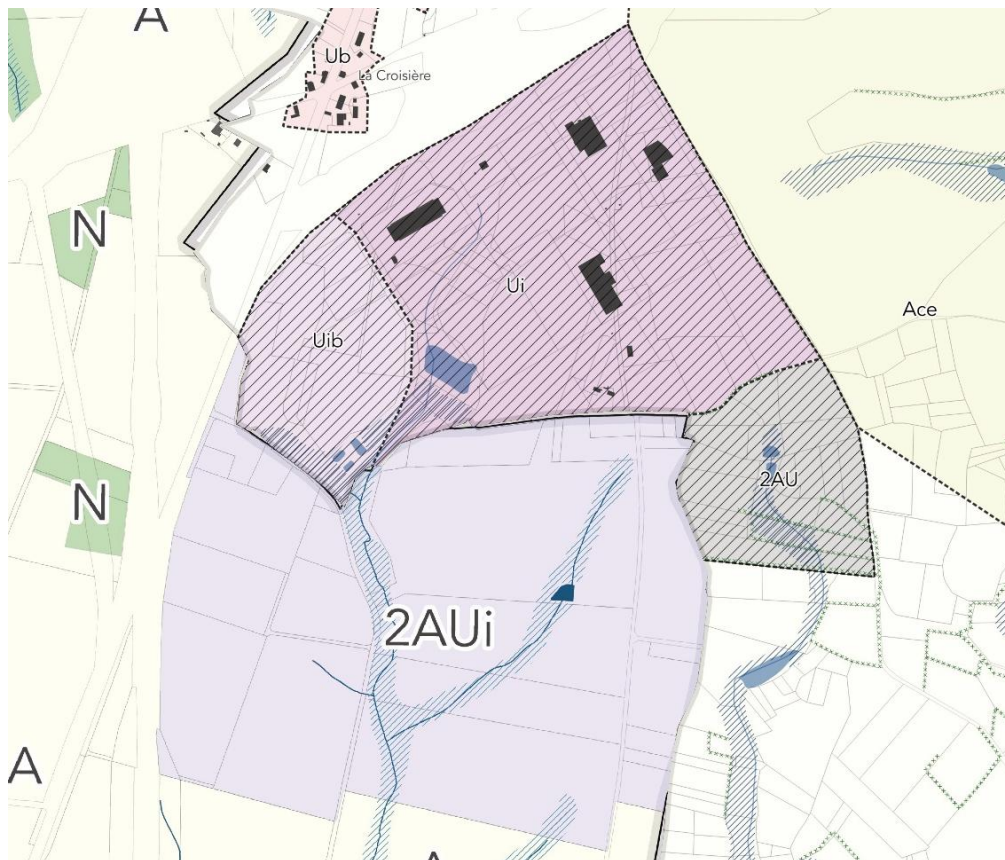


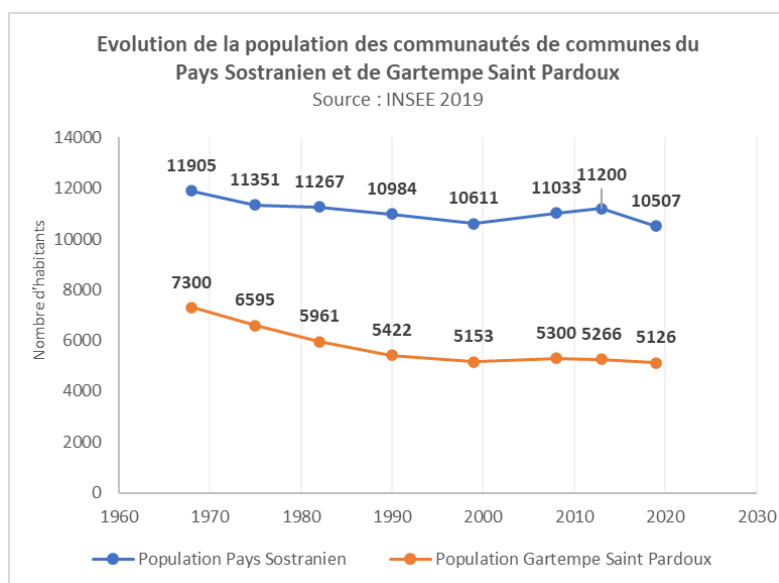
Illustration : Assemblages des zonages 2AUi du PLUi de Gartempe-Saint-Pardoux et 2AU du PLUi du Pays Sostranien – secteurs d'étude pour l'extension du parc d'activités de la Croisière.

2- LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : UN LEVIER POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX MENAGES ET CREER DE LA RICHESSE SUR LE TERRITOIRE

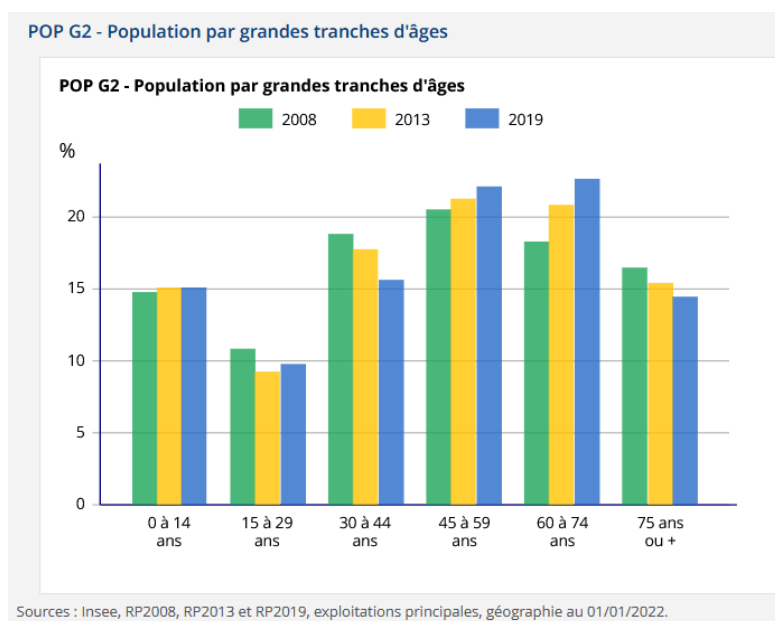
- a. Un territoire rural marqué par une population vieillissante mais qui amorce un regain démographique grâce à sa qualité résidentielle et son positionnement géographique stratégique.

Les communautés de communes de Gartempe Saint Pardoux et du Pays Sostranien représentent une population totale de **15 820 habitants** (Insee 2018).

La tendance générale constatée depuis 50 ans est à la diminution, malgré une période de regain entre 1999 et 2013.



- **Evolution de la population de la communauté de communes Gartempe Saint Pardoux :**

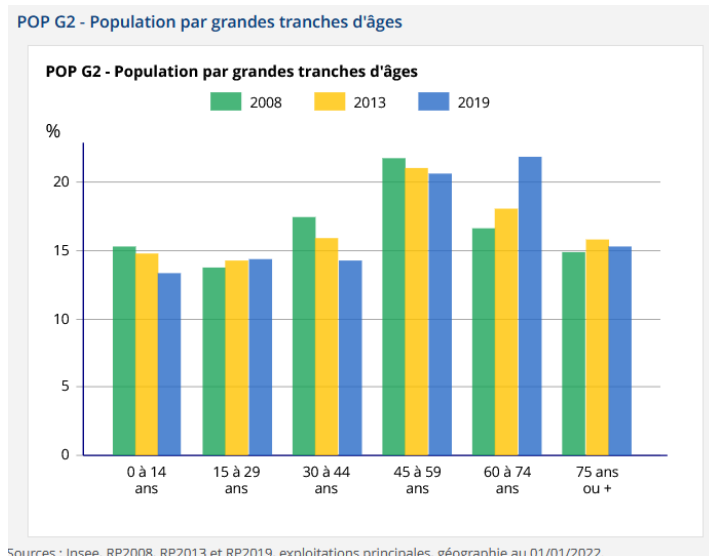


L'évolution de la population de l'intercommunalité du Pays Gartempe Saint Pardoux figurée sur le graphique ci-contre montre un maintien des effectifs d'enfants scolarisés. La part de la population en âge d'être actif diminue pour les 30 – 44 ans mais augmente pour les plus de 45 ans. Les retraités continuent de progresser bien que la part des plus de 75 ans diminue depuis 2008.

Globalement les + de 45 ans représentent une part de 60 % avec une tendance à l'augmentation.

Illustration : dossier complet du recensement de la population de l'intercommunalité du Pays Gartempe Saint Pardoux (85) – évolution de la population par grandes tranches d'âges.

▪ **Evolution de la population de la communauté de communes du Pays Sostranien :**



L'évolution de la population de l'intercommunalité du Pays Sostranien (23) figurée sur le graphique ci-contre montre une diminution de la part des enfants scolarisés ainsi que des actifs. A l'inverse, la classe d'âge des 60 – 74 ans a connu une forte progression, notamment sur la dernière période.

Les + de 45 ans représentent 58 % de la population totale.

Illustration : dossier complet du recensement de la population de l'intercommunalité du Pays Sostranien (23) – évolution de la population par grandes tranches d'âges.

>> Ce vieillissement de la population constaté sur les deux territoires est un indicateur de la baisse d'attractivité du territoire pour les jeunes actifs.

▪ **Densité de la population : l'influence positive de l'agglomération limousine :**

La CC de Gartempe Saint Pardoux est un territoire rural marqué par une densité de population relativement faible (21 hab/km², INSEE 2018) et une population concentrée principalement sur la commune de Chateauponsac (2 038 habitants, INSEE 2018). Néanmoins ces dernières années, le territoire profite de plus en plus de l'influence de l'agglomération de Limoges et de la proximité de l'A20. Les communes proches de la sortie 23b de l'A20 et les communes du sud du territoire qui bénéficient du desserrement de l'agglomération limougeaude connaissent une progression de leur nombre d'habitants.

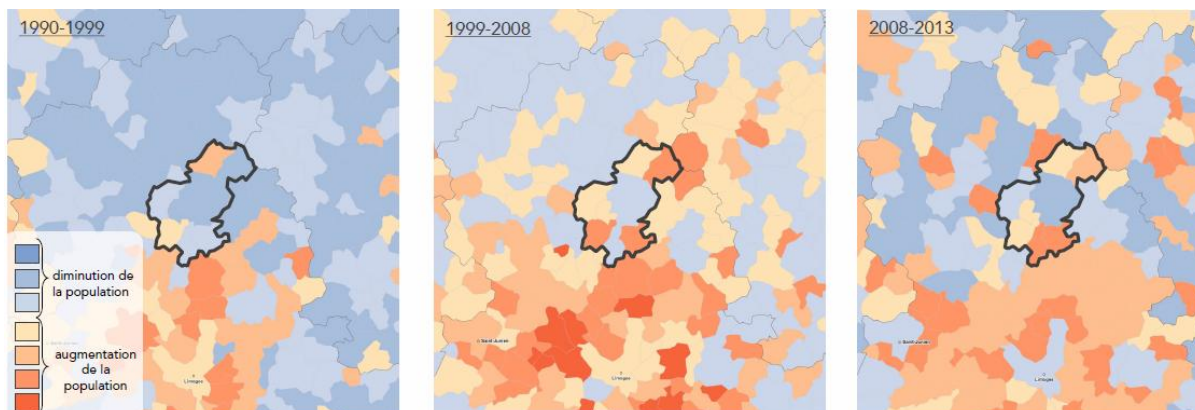


Illustration : Rapport de présentation du PLUi de la CC Gartempe-Saint-Pardoux – démographie et évolution de la population

La CC du Pays Sostranien apparaît comme un relais dans l'émergence d'une dorsale Nord-Sud (axe Limoges, Châteauroux) voire Est-Ouest (RCEA et proximité de Guéret). En effet, malgré une légère diminution constatée sur la dernière période 2013-2018, l'évolution démographique de la communauté de communes connaît une croissance alors que tous les territoires voisins présentent un solde négatif. Selon l'analyse démographique du PLUi de la CC du Pays Sostranien, la valorisation des conditions de desserte et de connexion aux réseaux

d'infrastructures routières et ferroviaires apparaît comme un facteur favorable à cette évolution. Les agglomérations limougeaude et, dans une moindre mesure, castelroussine constituent également des pôles régionaux proches porteurs de dynamiques démographiques et économiques sur lesquels prend appui le territoire du Pays Sostranien.

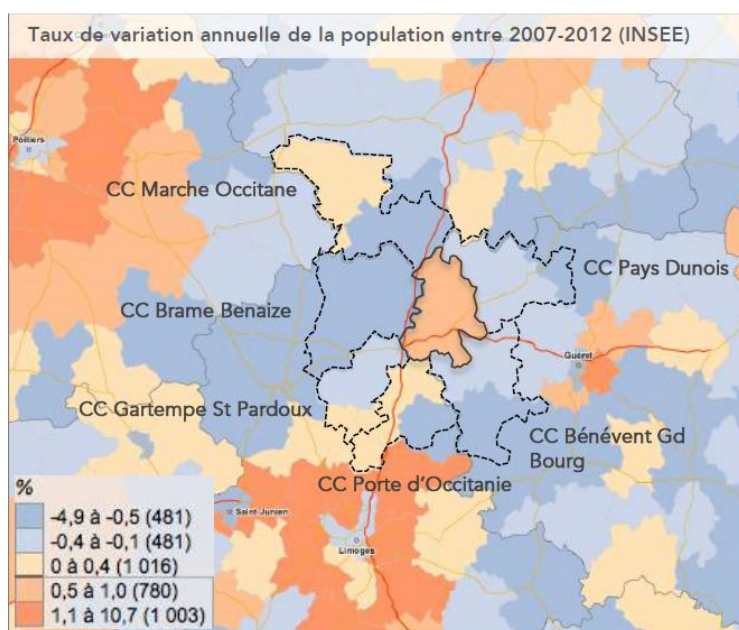


Illustration : Rapport de présentation du PLUi de la CC du Pays Sostranien – démographie et évolution de la population

Selon le dernier recensement INSEE, les CC comptent 5 782 actifs qui résident sur le territoire et 5 510 emplois. Rassemblés, les territoires proposent un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs. Néanmoins, ce chiffre se distingue selon chaque EPCI. A Gartempe Saint Pardoux, le nombre d'emplois est deux fois moins important que le nombre d'actifs avec un taux de 0,54 emploi/actif. Au Pays Sostranien, en revanche, le territoire bénéficie d'1,17 emplois par actif.

>> Situé à l'interface entre ces deux intercommunalités, le parc d'activités de la Croisière propose de développer des emplois aux bénéfices des deux territoires.

b. Le secteur industriel, un générateur d'emplois sur le territoire en diminution

▪ L'activité industrielle du Pays Sostranien

D'après l'INSEE¹, le Département de la Creuse détient un secteur de l'industrie diversifié et support de près de 9,3 % de l'emploi du département en 2018, **soit le 3^e secteur le plus attractif** en termes d'emplois après l'administration publique (42,4 %) et le secteur de commerce et transport (31 %). Le tissu industriel de la Creuse se caractérise par des entreprises dans le domaine de la métallurgie, l'agroalimentaire, la fabrication de machines et matériaux et le travail du bois. Le territoire compte également de grosses PME de plus de 50 salariés qui participent aux réseaux d'emplois.

¹ Insee Analyses Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes n° 8 - Février 2016, auteur Claude Mallemanche / Dossier complet - département de la Creuse – 2018.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2008		2013		2019		dont femmes en %	dont salariés en %
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	4 686	100,0	4 775	100,0	4 174	100,0	43,1	83,4
Agriculture	413	8,8	331	6,9	255	6,1	15,4	27,6
Industrie	725	15,5	751	15,7	501	12,0	14,6	85,0
Construction	379	8,1	313	6,6	241	5,8	0,0	77,0
Commerce, transports, services divers	1 767	37,7	1 803	37,7	1 541	36,9	43,2	82,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 402	29,9	1 577	33,0	1 636	39,2	62,3	93,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Illustration : dossier complet du recensement de la population de l'intercommunalité du Pays Sostranien (23) – évolution du nombre d'emplois par secteur d'activités entre 2008 et 2019.

A l'échelle de la Communauté de communes du Pays Sostranien, on constate les mêmes tendances, le secteur industriel représente 12 % de l'emploi derrière le commerce et transport (37 %) et l'administration publique (39 %). Néanmoins, la part d'emplois dans le secteur industriel a récemment diminué, puisqu'elle représentait 15% environ aux deux derniers recensements. De manière plus précise, une forte baisse des actifs dans les catégories socio-professionnelles « employés » (-210 actifs en 10 ans) et « ouvriers » (-305 actifs en 10 ans) est constatée. Le secteur agricole est également durement touché par la baisse du nombre d'actifs. A l'inverse, le territoire a vu le nombre d'emplois des cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires augmenter significativement, en lien avec le développement du secteur d'activité « administration publique, enseignements, santé » seul créateur d'emplois depuis 2008 sur ce territoire.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle				
	2008	2013	2019	Evol 2008-2019
Agriculteurs exploitants	329	236	188	-141
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	347	277	298	-49
Cadres et professions intellectuelles supérieures	298	420	419	121
Professions intermédiaires	794	915	833	39
Employés	1202	1212	992	-210
Ouvriers	1004	1085	699	-305

Tableau : Dossier complet CC Pays Sostranien - EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle (INSEE 2018)

▪ **L'activité industrielle de l'intercommunalité de Gartempe Saint Pardoux**

En Haute-Vienne, la part d'emplois dans le secteur industriel est de 11,6 % soit le 3^e secteur le plus attractif derrière l'administration publique (39 %) et le commerce et transport (40 %). Le tissu industriel du département² est encore marqué de l'histoire de l'industrie porcelainière avec un ensemble de manufactures. Il se caractérise

² Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine - n° 112 - Décembre 2021, auteurs : Julien Faure, Jean-Christophe Olivier

également par des entreprises dans le domaine du bois, de la papeterie, de l'agroalimentaire et dans une moindre mesure du luxe français.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	1 214	100,0	1 176	100,0	1 020	100,0	52,6	67,3
Agriculture	253	20,8	261	22,2	181	17,8	22,2	25,0
Industrie	176	14,5	70	6,0	104	10,2	27,0	71,0
Construction	96	7,9	119	10,1	70	6,9	0,0	43,0
Commerce, transports, services divers	329	27,1	343	29,2	310	30,4	62,7	68,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	361	29,7	382	32,5	355	34,8	77,2	91,5

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Illustration : dossier complet du recensement de la population de l'intercommunalité du Pays Sostranien (23) – évolution du nombre d'emplois par secteur d'activités entre 2008 et 2019.

A l'échelle de la Communauté de communes Gartempe Saint Pardoux, l'emploi dans le secteur industriel a subi **une chute entre 2008 et 2013 passant de 176 emplois** (soit 14,5 % de la part des emplois) **à 70 emplois** (soit 6 % de la part des emplois) ; en 2018, on constate **un regain dans ce secteur d'activités avec 104 emplois** soit 10,1 %.

De manière générale, le nombre d'actifs reste relativement stable pour les catégories socio-professionnelles des « artisans / commerçants, chefs d'entreprises », « professions intermédiaires », « employés » et « ouvriers ». **Par contre les « agriculteurs et exploitants », et les « cadres et professions intellectuelles supérieures » sont en forte diminution.**

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle				
	2008	2013	2019	Evol 2008-2019
Agriculteurs exploitants	231	238	126	-105
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	176	181	165	-11
Cadres et professions intellectuelles supérieures	158	143	106	-52
Professions intermédiaires	389	412	412	23
Employés	556	540	528	-28
Ouvriers	545	554	528	-17

Tableau : Dossier complet CC Gartempe Saint Pardoux - EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle (INSEE 2018)

>> Sur ces deux territoires, si les catégories « employés » et « ouvriers » représentent la part la plus importante des emplois pourvus, la tendance à la diminution du nombre de postes est un facteur de dévitalisation à prendre en compte.

LES ENJEUX :

Territoires historiquement agricoles et industriels, le nord de la Haute Vienne et l'ouest creusois se retrouvent face à deux tendances : un vieillissement de leurs populations qui contribuent à la baisse du nombre des exploitants agricoles et une diminution globale du nombre d'actifs, un cadre de vie accessible et attractifs à une vingtaine de minutes de Limoges permettant un premier renouvellement de la population.

Sur le champ de l'emploi, la baisse progressive du nombre d'actifs est un indicateur important de l'attractivité et la vitalité du territoire. Si l'emploi dans le secteur industriel reste le 3^{ème} pourvoyeur d'emplois dans chacun de ces deux territoires, la diminution graduelle des effectifs met en exergue la nécessité d'accueillir de nouvelles entreprises. L'enjeu sur ce premier point pour la Syndicat Mixte du Parc d'Activités de la Croisière est bien de proposer des espaces attractifs pour conforter un tissu économique productif à la rencontre des deux communautés de communes.

c. Accueillir des activités au plus proche des habitants des territoires ruraux : favoriser l'accès à l'emploi et limiter les inégalités territoriales

➤ **Un taux de pauvreté plus important dans les territoires ruraux**

Au regard des deux départements de Haute-Vienne et de la Creuse, les communautés de communes de Gartempe Saint Pardoux et du Pays Sostranien sont marquées par un taux de pauvreté plus important que sur les territoires urbains et péri-urbains.

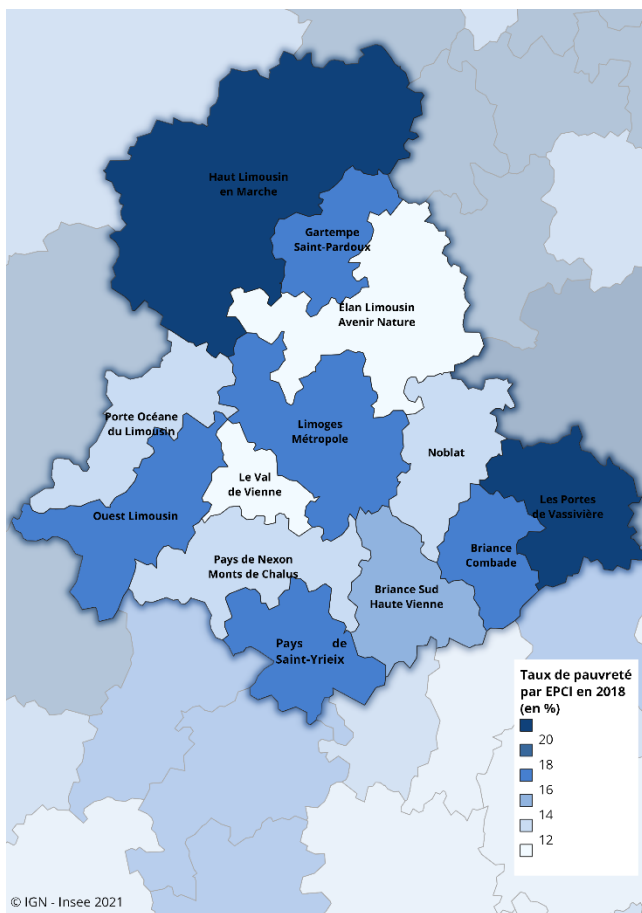


Illustration : Carte du taux de pauvreté par EPCI en Haute-Vienne – recensement INSEE 2018

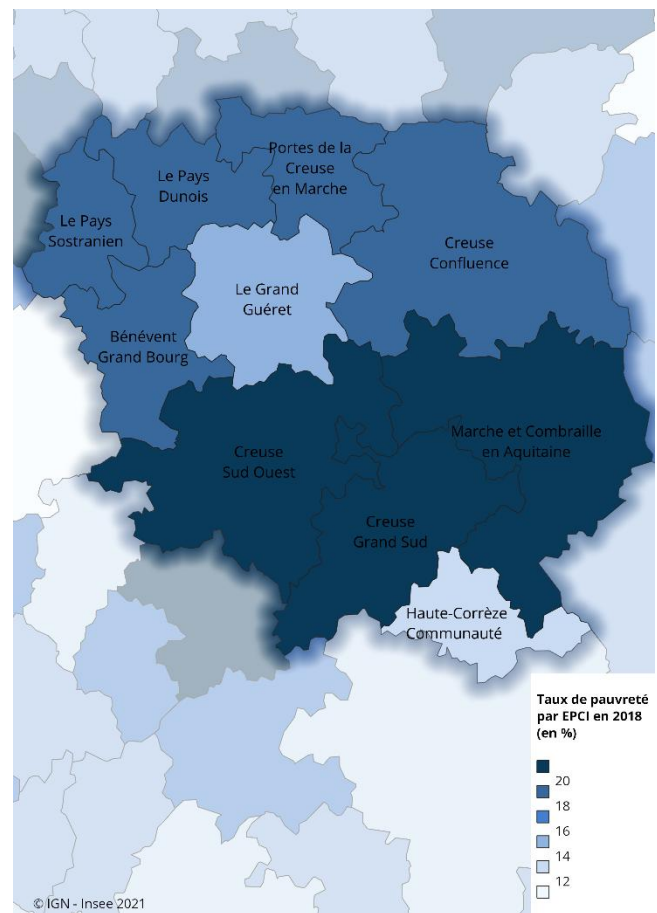


Illustration : Carte du taux de pauvreté par EPCI en Creuse – recensement INSEE 2018

En Creuse³, les intercommunalités rurales concentrent davantage de pauvreté, avec des taux supérieurs à 18 %. La présence d'une population âgée, vivant souvent seule, et la modicité de certaines pensions de retraites (notamment agricoles) expliquent les taux de pauvreté élevés dans ces espaces ruraux. **Le taux de pauvreté des actifs entre 30 et 59 ans est également supérieur aux moyennes régionales, de plus de 6 points.** Plusieurs facteurs expliquent ce taux supérieur :

- Des structures d'emplois et d'activités qui proposent des rémunérations inférieures à la moyenne,
- L'éloignement des populations hors des aires d'attraction des villes qui implique une accessibilité limitée aux équipements et services de proximité ainsi que des dépenses plus importantes pour les déplacements domicile-travail.

La modicité du coût du logement et la forte proportion de propriétaires permet de relativiser l'importance du taux de pauvreté.

En Haute-Vienne⁴, le taux de pauvreté est légèrement supérieur à la région (15,5% des habitants). **Le plus fort taux de pauvreté concerne les moins de 30 ans (28,7 %).** Sur le territoire, la pauvreté se répartit inégalement, les intercommunalités les plus excentrées de la métropole sont les plus touchées par la précarité.

➤ Le taux de chômage, révélateur de l'attractivité relative du territoire :

Le nombre de chômeurs en Creuse compte 5 976 personnes soit un taux de 12,3%. Depuis 2013, le territoire constate une légère baisse (en 2013, 6 227 personnes) avec un taux plus important des 15-24 ans à 24,8 %.

A l'échelle du Pays Sostranien, le nombre de chômeurs comptent 581 personnes soit un taux de 13,5 %. Tout comme pour le département de la Creuse, le territoire a réduit le nombre de chômeurs (-26) **mais le taux de chômage des 15-24 ans reste le plus élevé (28,3%).**

En 2019, le taux de chômage en France se situe autour de 8%. En Haute-Vienne, le nombre de chômeurs compte 20 206 personnes soit un taux de 12,5%. Depuis 2013, le territoire connaît une très légère baisse (en 2013, 20 694 personnes) avec un taux plus important de chômeurs chez les 15-24 ans (28,2 %). A l'échelle de Gartempe Saint Pardoux, le nombre de chômeurs est de 204 personnes soit un taux de 9,5 % en 2019. Ce territoire a également connu une diminution du nombre de chômeurs sur le dernier recensement (- 45). **Malgré tout le taux de chômage le plus important concerne toujours les 15-24 ans.**

➤ L'impact des déplacements pendulaires :

Sur la CC du Pays Sostranien, plus de la moitié des actifs travaillent sur une autre commune que la commune de résidence (soit 59,4% des actifs). Ce taux est similaire à l'échelle départementale.

Sur la CC du Gartempe Saint Pardoux, près de 70 % (68,6%) des actifs travaillent sur une autre commune que la commune de résidence. Ce taux est plus élevé que la moyenne à l'échelle du département qui est de 56%.

Ces déplacements pendulaires impliquent un usage important et quotidien des transports pour se rendre au travail. **Cette pratique se traduit statistiquement avec plus de 80 % d'utilisation de la voiture pour se rendre au travail.**

Le manque de mobilité constitue un frein important à l'emploi en milieu rural. Dans son rapport sur la place des jeunes dans les territoires ruraux remis en 2017⁵, le Conseil Economique Social et environnemental pointe notamment du doigt les jeunes diplômés n'ayant pas de permis de conduire. Ainsi, après un CAP, 45 % des jeunes qui ont obtenu un permis de conduire ont aussi un emploi. A l'inverse, ceux sans permis ne sont plus que 19 % à

³ Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine - n° 104 - Décembre 2021, auteur : Julien Lemasson

⁴ Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine - n° 112 - Décembre 2021, auteurs : Julien Faure, Jean-Christophe Olivier

⁵ <https://www.lecese.fr/content/le-cese-rendu-son-avis-sur-la-place-des-jeunes-dans-les-territoires-ruraux-0>

travailler. Faute de moyens de transport, c'est même un jeune sur trois vivant en zone rurale qui n'a pas pu assister à un entretien.

LES ENJEUX :

- **Maintenir les populations jeunes (- de 30 ans) sur le territoire avec une offre d'emplois diversifiée dans les différents secteurs d'activités et en particulier le secteur industriel.**
- **Permettre de réduire le taux de chômage des jeunes en leur permettant d'accéder à des emplois qui ne dépendent pas nécessairement de diplômes de l'enseignement supérieur.**
- **Accueillir également des emplois qualifiés pour les cadres et prestations intellectuelles permettant de contribuer à la dynamique des commerces, artisans et services du territoire.**
- **Réduire les distances domicile-travail et favoriser l'usage mutualisé des véhicules.**

d. Répondre aux enjeux démographiques et économiques à l'échelle nationale et européenne : les constats et les objectifs portés par le programme FEDER/FSE

Le Limousin a été identifié par l'Europe dans le cadre de son programme opérationnel FEDER-FSE visant à stimuler la croissance économique du territoire et à atteindre les objectifs de l'Europe à horizon 2020. Aujourd'hui, ce programme régional FEDER/FSE s'est étendu à l'échelle de la Région Nouvelle-Aquitaine et s'opère pour la période 2021-2027⁶.

Le programme 2014-2020 pour la région du Limousin⁷ aide à comprendre l'intérêt du développement d'un site économique d'envergure interdépartementale au sein d'un territoire qui doit répondre aux défis démographiques, de l'emploi, de compétitivité des territoires et d'ouverture à l'extérieur.

Le Limousin est identifié comme une région étant « *plus performante socialement qu'économiquement* ». Il obtient de meilleurs scores quand il s'agit de mesurer le bien-être, la qualité de vie ou le lien social (1^{er} rang pour l'indicateur de santé sociale, 8^e rang pour l'indicateur de développement humain mais 19^{ème} rang pour le PIB par habitant). Mais le Limousin contribue à 1% du produit intérieur brut (PIB) national et rassemble 1,1% des emplois nationaux. Les performances modestes de l'économie limousine s'expliquent notamment par la forte représentation d'activités à faible valeur ajoutée (production agricole, industrie manufacturière et emploi public). Le Limousin figure parmi les régions où le taux de création d'entreprises est le plus faible : avec 12,6 % de nouvelles entreprises en 2013, il se situe à 1,7 points en dessous du taux national.

Dans le cadre de la détermination des orientations stratégiques et de financement européen, les enjeux territoriaux ont été identifiés :

L'enjeu démographique :

- Accueillir davantage de population en misant sur la qualité de vie, la grande qualité environnementale et le dynamisme d'une haute valeur humaine ajoutée.
- **Offrir à tous ses habitants les conditions de leur épanouissement**, ce qui se doit se traduire localement par un accès facilité aux emplois et aux services.
- **Créer un contexte favorable pour attirer et maintenir l'activité économique et créer de l'emploi** ; valoriser les ressources régionales et dynamiser l'économie de proximité mais aussi soutenir l'innovation et les mutations économiques. L'organisation équilibrée du territoire est un autre gage

⁶ https://www.europe-en-nouvelle-aquitaine.eu/sites/default/files/2023-04/20230220_Programme_Regional_VF_WEB.pdf

⁷ https://www.europe-en-nouvelle-aquitaine.eu/sites/alpc_eu/files/2018-01/PO-FEDER-FSE-LIMOUSIN-2014-2020-VF.pdf

d'attractivité (maillage optimisé des équipements, aménagement maîtrisé des territoires, patrimoines préservés...).

L'enjeu d'ouverture et de mondialisation :

- **Faciliter l'accès des acteurs économiques limousins aux différents marchés externes** et les connecter aux réseaux européens pour renforcer le rayonnement métropolitain des agglomérations.
- **Devenir moteur de l'économie régionale** : aujourd'hui les constats décrivent une économie « vieillissante », avec des entreprises de petites tailles limitant les capacités d'innovation, un manque de main d'œuvre qualifiée, une insuffisance de desserte (notamment ferroviaire), et peu d'entreprise leaders. L'objectif est de désenclaver le territoire, de favoriser l'arrivée de nouveaux métiers (éco-activités...) et de nouvelles organisations et formes de gouvernance d'entreprises, comme l'économie sociale et solidaire, ainsi que de mettre en avant l'image qualitative de cadre de vie du territoire.

Le nouveau programme 2021 – 2027 s'est étendu à l'échelle régionale, il développe des objectifs plus généraux mais conserve des mesures spécifiques hors des zones urbaines notamment sur l'attractivité des territoire et l'accès aux services, le soutien à l'innovation, la promotion d'une mobilité durable, le renforcement de l'ingénierie sur le territoire etc...

Le développement du site économique de la Croisière dans le Nord Limousin, à la croisée d'axes routiers européens, a ainsi pour ambition de doter le territoire d'un outil stratégique permettant de répondre aux enjeux de désenclavement, d'accessibilité et de déploiement d'une nouvelle offre d'entreprises sur un territoire rural, à « équidistance » des agglomérations structurantes de la Haute Vienne, de la Creuse et de l'Indre.

3- CHOIX DU SITE RETENU

a. Une situation centrale bien desservie par les axes routiers

La Croisière est un lieu de croisement historique d'axes nationaux (Autoroute A20 et Route Nationale 145) qui sont également classés en routes européennes (E62 et E09).



Illustration : Extrait de la carte des routes européennes (source : <https://unece.org/DAM/trans/conventn/MapAGR2007.pdf>)

La route européenne E62, est une route intermédiaire de classe A orientée de l'ouest vers l'est. C'est une route principale qui relie Nantes depuis la N249, à Gênes en Italie. En France, elle appartient en intégralité à la Route Centre Europe Atlantique (RCEA) de Nantes à Annemasse. La RCEA traverse la France d'Est en Ouest par son centre, permettant ainsi de lier une grande partie de l'Europe à la façade Atlantique.

La route européenne E09 est une route intermédiaire de classe A orientée du nord vers le sud. C'est une route principale qui relie Orléans, depuis l'A10 à Barcelone.

Dans les années 90, profitant des aménagements de la RN20 en autoroute et de la RN145 en 2x2 voies, les élus de Haute-Vienne et de Creuse ont conjointement perçu le potentiel de développement économique de ce carrefour pour en faire un outil de développement économique de ce territoire Nord Limousin. L'idée était de disposer, au même titre que d'autres régions (Auvergne : Montmarault, Nord : Valenciennes 350 ha Parc d'Activités Vallée de l'Escault), d'une zone d'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, logistique et tertiaire capable de répondre à des besoins de surface importants.

Aujourd'hui, les entreprises ont bien compris l'atout géographique du carrefour autoroutier et son accessibilité pour leur logistique amont et aval (collecte et envoi). Les trafics journaliers comptés⁸ à l'axe A20/RN145 traduisent de la bonne dynamique et de l'usage de ces axes. **Les poids-lourds représentent plus de 20% du trafic sur ces deux axes.**

Trafic moyen journalier annualisé (TMJA) tous véhicules								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RCEA 145	13 816	14 225	15 345	15 102	15 383	12 015	13 803	14439
A20	27 190	27 480	28 614	27 204	28 105	22 395	25964	26 112
Total	41 006	41 705	43 959	42 306	43 488	34 410	39 767	40 551

⁸ Source Dirco : www.enroute.centre-ouest.equipement.gouv.fr

Plus largement, le site du parc d'activités de la Croisière bénéficie d'une position centrale à l'échelle nationale.



Illustration : Carte de situation du PAC à l'échelle nationale

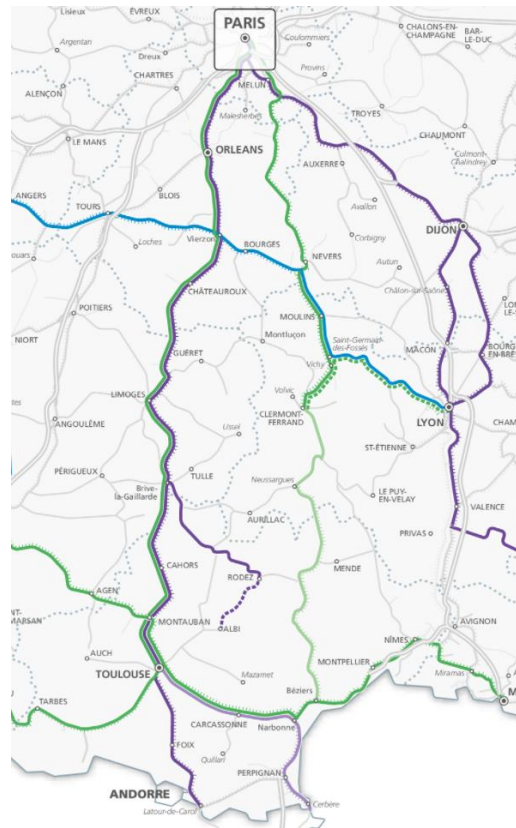
Situé à 4h30 par poids-lourds de Paris, Toulouse, Bordeaux, Lyon, il permet de rayonner sur les bassins du grand Sud-Ouest et du Centre en direction de la capitale.

Les aéroports de Châteauroux et de Limoges, sont situés respectivement à 85 et 50 km du parc d'activités. L'aéroport de Limoges propose des destinations en France (Lyon) et à l'étranger (Royaume-Unis et Maroc). L'aéroport de Châteauroux est principalement destiné au fret et transport de marchandises. Il propose également des destinations européennes (Grèce, Malte, Portugal, Croatie...).

Le territoire bénéficie d'une desserte ferroviaire, avec le réseau régional TER qui dessert les gares de La Souterraine, Guéret et Montluçon, et le réseau INTERCITES qui dessert les gares de La Souterraine, Limoges et Châteauroux et bénéficie d'une ligne de nuit. En train, La Souterraine se situe à 3h de Paris et 4h de Toulouse en trajet direct. La zone n'est pas desservie par le fer.

Carte du réseau TER (source : SNCF réseau)

Carte du réseau Intercités (source : SNCF réseau)



Caractéristique des secteurs ruraux de France, **le site de la Croisière se dote principalement d'un réseau routier ramifié permettant de connecter le site aux différents pôles attractifs** (littoral, capitales régionales et européennes). Cette desserte est d'autant plus importante et empruntée que le territoire ne dispose que de très peu d'autres moyens de transports à proximité. Le réseau ferré et aérien sont distants et leur accessibilité depuis le parc d'activités dépend fortement du réseau routier.

Par ailleurs, la situation géographique du parc d'activité hors des centralités urbaines confère deux atouts :

- Une **limitation des traversées de centres-urbains et une réduction des nuisances sonores générées pour le trafic routier.**
- Une **desserte immédiate par les grands axes facilitant le transport de marchandises et les déplacements logistiques plus largement.**

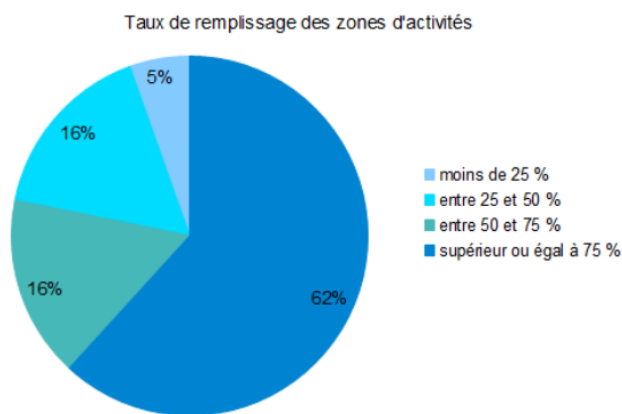
Cet emplacement au carrefour de l'A20 et la N145 a été reconnu comme stratégique pour le développement du Parc d'Activités de la Croisière. Les travaux récents d'aménagement de la bretelle de sortie d'autoroute et de connexion de l'entrée du parc à la RN 145 ont amélioré l'accessibilité viaire de la zone et participait à accroître son développement.

L'existence et l'optimisation de ces infrastructures contribuent ainsi fortement à l'attractivité de cet emplacement.

b. L'occupation foncière du parc d'activités de la Croisière : Vers une occupation complète du foncier dans les zones d'activités existantes

➤ A l'échelle de la Creuse

Selon le rapport d'étude menée par la Préfecture de la Creuse en 2013⁹, les zones d'activités sont majoritairement implantées le long de l'axe de la RN145 et particulièrement dans les secteurs de la Communauté d'agglomération du Guéret, La Souterraine et Gouzou. En 2013, le niveau de remplissage des zones d'activités est plutôt satisfaisant puisque 62 % d'entre elles sont remplies au moins aux ¾. Certains exemples viennent cependant à l'encontre de cette tendance générale.



Taux de remplissage des zones d'activités présente sur le Département de la Creuse en 2013.

Source : Préfecture de la Creuse - 2013

Les surfaces des zones d'activités en Creuse représentent un total d'environ 525 hectares, soit seulement **1,7 % de la superficie urbanisée**, ces surfaces aménagées se retrouvent principalement en limite de parties actuellement urbanisées et ne constituent pas de mitage préjudiciable à la gestion de l'agriculture notamment.

Par ailleurs, les zones d'activités creusoises sont majoritairement de petite taille. En effet, 55 % de ces zones ont une superficie aménagée de moins de 6 hectares et 35 % d'entre elles n'atteignent pas les 3 hectares. Ce sont principalement des zones d'activités à vocation de petites industries, d'artisanat et de commerces.

En 2015, la CCI de la Creuse a formalisé un observatoire¹⁰ qui recense l'ensemble des zones d'activités et les surfaces encore disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises. Cette analyse révèle un parc économique qui bénéficie encore d'espaces disponibles composé principalement de petites superficies (moins d'1 ha). Seuls, le parc d'activités de la Prade à la Souterraine et le parc industriel de Guéret constituent des réserves foncières importantes sur le territoire.

⁹

https://www.creuse.gouv.fr/content/download/4720/32060/file/Les%20zones%20d%27activit%C3%A9s%20%C3%A9conomiques_localisation_usage.pdf

¹⁰ <https://www.creuse.cci.fr/decouvrir-observatoire-economique.html>



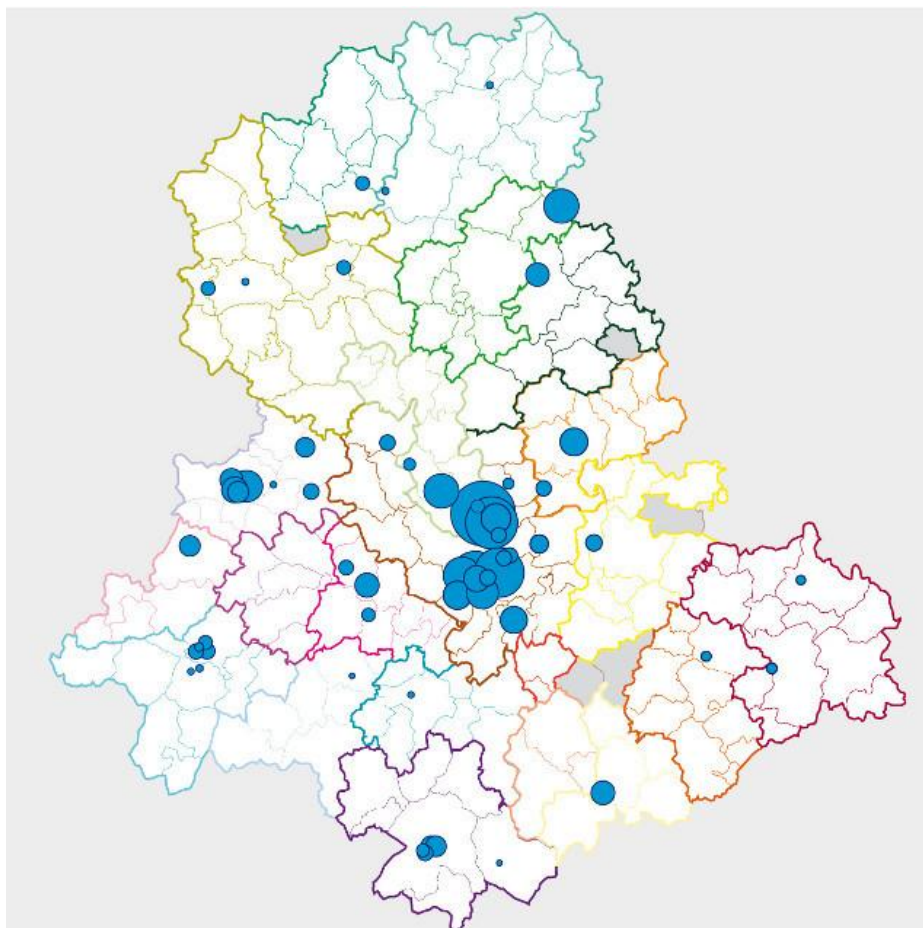
En Outre, sur les autres territoires agglomérés du département, le SCoT du Grand Guéret (approuvé en 2012) précise dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO), « qu'en dehors des ZAE identifiées, aucune nouvelle ZAE ne pourra être créée sur le territoire de Guéret Saint-Vaury ». Le territoire a pour objectif « d'éviter le développement de sites déconnectés du tissu urbain environnant et de limiter le développement de zones qui fragilisent le tissu d'entreprises déjà implantées à proximité (notamment celles de centre-ville ou de centre bourg). »

>> Malgré des données disponibles datées, les dimensions des zones d'activités existantes associées aux superficies restantes limitent l'offre foncière disponible pour l'accueil d'entreprises et d'industries de grandes tailles. Le développement économique en Creuse est très lié à l'axe N145, véritable catalyseur pour l'implantation d'entreprises qui génèrent notamment un trafic PL important.

➤ A l'échelle de la Haute-Vienne

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

La CCI de Haute-Vienne a recensé l'ensemble des zones d'activités et les surfaces encore disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire. Néanmoins ces données sont anciennes, elles datent de 2012. On constate par ailleurs, que les principales zones d'activités se situent autour de l'agglomération de Limoges et de Saint Junien. Là aussi les axes routiers sont déterminants avec l'A20 et la N141.



Source : CCI Haute-Vienne – observatoire économique - 2012

Les orientations sur le développement économique fixées par le SCOT de l'agglomération de Limoges¹¹ 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.

Cette offre économique se présente d'avantage comme une offre complémentaire au site de la Croisière. Les grandes industries recherchent en priorité des sites offrant de grandes surfaces, une facilité d'accessibilité pour les Poids Lourds et une tranquillité vis-à-vis des activités en continu jour et nuit.





















➤ Au regard de la planification à vocation économique dans les documents d'urbanisme


Le tableau ci-dessous recense les potentiels de développement économiques prescrits dans les documents de planification sur les territoires alentours au parc d'activités de la Croisière.

Ces données sont issues des différents documents d'urbanisme en vigueur et de l'analyse des disponibilités foncières sur le site internet simplanter.fr. Ces données sont relatives à la période d'analyse du présent dossier de création et sont susceptibles d'évoluer à long terme.

Ville	PLUI /urbanisme	Zone activités (vocation industrielle)	Perspectives d'extension
-------	-----------------	--	--------------------------

¹¹ <https://www.siepal.fr/docs-du-scot.html>

			ou de révision urbanisme
Limoges Métropole	PLUI récent 2019	Grand Pièce (40ha) ESTER (13ha restants) techno Océalim (54ha) Couzeix Le Chatenet (24ha) Palais/Vienne Maison Rouge (5ha) Bonnac Verneuil-sur-Vienne (20ha) 2021 Beaune les Mines (20ha ?)	     
Grand Guéret	PLU Guéret 2011 <i>Le SCoT de 2012 indiquait : « aucune nouvelle Zone d'Activités Economiques ne pourra être créée sur le territoire de Guéret Saint-Vaury »</i>	Garguettes + Cher du Cerisier = PIAG 110ha	 
La Souterraine	PLUI 2020	Cheix (11ha complet) La Prade 13ha (nord)	 
Bellac Blanzac	PLUI en cours de validation	Monteil Haut (8ha) Beauchamps (7ha)	 
Le Dorat	PLUI ex Basse Marche	ZA du Cros (5ha)	
Bessines sur Gartempe	PLU 2018	Zones économiques (3 zones sur OAP) Surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation : 6 ha (zone 1 = 3,7 ha; zone 2 = 1,6 ha; zone 3 = 6 980 m2)	
Val d'Issoire (Mezières sur Issoire)	PLUI en cours	Mégabo (5ha)	
Saint Maurice la Souterraine et Saint Amand Magnazeix	PLUI Pays Sostranien et Gartempe Saint Pardoux	Parc d'activités de la Croisière (50ha à saturation proche) et extension en zone 2AU	
Ville	PLUI /urbanisme	Zone d'activités à vocation artisanale et / ou commerciales	Perspectives d'extension ou de révision
La Souterraine	PLUI 2020	OAP La Prade (sud) ZA Jean Moulin, Bastier, Belmont et Mermoz	 
Guéret	PLUI 2011	Monteil (8ha)	
Bessines sur Gartempe	PLUI 2018	Occitania (11ha)	
Arnac la Poste		3ha	
St Sulpice les Feuilles		5ha	
Magnac Laval		3ha	

 = développement possible

 = développement peu probable

 = situation stable

>> De manière générale, les territoires voisins, notamment Grand Guéret, la Souterraine, ou Bellac, ne disposent pas de perspective d'extension de leur zone à urbaniser à vocation économique. Les collectivités

s'appuient sur leurs disponibilités foncières restantes dans les zones d'activités existantes. Seul le territoire de Limoges Métropole bénéficie de potentiels de développement économique.

➤ A l'échelle du Parc d'Activités de la Croisière

Depuis sa création en 2001, le parc d'activités de la Croisière existant connaît une croissance d'implantation importante avec plus de 20 propositions de projets dont 17 se sont installés sur la zone. Cette dynamique s'est particulièrement renforcée ces 3 dernières années. Depuis 2019, six entreprises se sont installées et la parcelle précédemment occupée par l'entreprise Béton Vicat a trouvé un repreneur.

Date	Entreprises	Surface de la parcelle	Activités
2003	Béton Vicat (en cours de reprise par LMAT)	7 450 m ²	Centrale béton
2004	AS24	5 090 m ²	Distribution de carburant aux professionnels
2006	Transport Alloin (Kuehne & Nagel)	22 000 m ²	Messagerie
2002/2015	Centre d'affaires ARZANA :	20 700 m ²	
	- Solavenir Energies		Conception installation de parc d'énergies renouvelables
	- GAMAC		Expert en gestion de Systèmes d'Information et en Hébergement On-Premises ou Cloud
	- MIXBA		Gestionnaire centre affaire Arzana
	- CTAV 23		Société Creuse Technology Alarme Vidéosurveillance
2009	TIGR	15 500 m ²	Fabrication de chaufferie industrielle
2015	Extension TIGR		
2017	Le Relais 23 Limoges Palettes	15 000 m ² 5 000 m ²	Centre de collecte de textile usagé- lancement de la partie tri en 2024 Collecte et vente de palettes Europal
2018	Travaux de la bretelle accès direct		
2019	Ouverture accès direct bretelle A20		
2019	SostraData Bio Crops Services	7 850 m ² 13 000 m ²	Datacenter : prestation de service de sauvegardes numériques Centre de collecte, de services et de stockage de céréales et légumineuses issus de l'agriculture biologique
2020	Projet parc solaire	50 000 m ²	Etude projet parc solaire - SEM Elina
2020	Négo Métaux 3D Protec	7 300 m ² 1 400 m ²	Centre de collecte et de tri de métaux Activité de désamiantage et dépollution de travaux de démolition
	LMAT	8 000 m ²	Location d'engins et matériels TP – produits de négoce BTP

2021	Projet aire de services en préparation : multi-services VL/PL	80 000 m ²	
2022	Naudon Mathé <i>Projet de reprise Béton Vicat</i>	20 000 m ²	Menuiserie industrielle PVC Alu Production blocs
2023	Daniaud LCS	10 000 m ²	Expertise en négoce agricole
2024	Blanchisserie Industrielle	8 000 m ²	Blanchisserie industrielle
2025/2026	Projet d'extension LMAT Extension Kuhne et Nagel Projet d'aire de services	15 000 m ² 3000 m ² 8 ha	Location d'engins et matériels TP – produits de négoce BTP Logistique Station essence – restaurant – parking PL sécurisé

Par ailleurs, plusieurs autres porteurs de projets ont sollicité le parc d'activités et témoigne de l'intérêt de la zone pour ces activités :

- **2018** : logistique livres (5ha)
- **2020** : contact découpe industrielle de pierres dures (3 ha)
- **2021** : contact Limoges Métropole demande pour 12 ha (projet parti hors région sur site clé en main disposant de la surface requise, purgée de recours et sous autorisation)
- **2021** : manifestation d'intérêt par EOL pour grandes surfaces foncières suite label « Site clés en main »
- **2022** : manifestation d'intérêt par Dentressangle pour grandes surfaces foncières.
- **2022** : contact ADI Nouvelle Aquitaine pour projet production granulé bois (10 à 13 ha) secteur A20 RN145
- **2023** : manifestation d'intérêt par un promoteur immobilier en recherche d'une surface de terrain de 10 ha (capacité foncière ciblées dans l'extension du parc d'activités).
- **2023 à l'étude** : 3 porteurs de projets

Enfin, **les activités déjà installées sur le site poursuivent leur croissance et certaines sont en demande pour étendre leurs activités.** En 2023, 3D Protect a manifesté son attention d'achat d'un terrain de 5 000 m² pour permettre l'extension de son activité et LMAT souhaite racheter l'emprise Béton Vicat et la parcelle attenante soit 1,5 ha de surface cessible pour créer un site de revalorisation de déchets inertes pour le réemploi dans la création de matériaux préfabriqués en béton recyclé.

Le parc d'activités existant démontre son attractivité économique par :

- **L'augmentation des demandes d'installation d'entreprises sur le site et l'accélération du nombre d'installation de nouvelles entreprises depuis 2017.**
- **La pérennité des activités installées. A ce jour, aucune entreprise ne s'est délocalisée ce qui témoigne d'une satisfaction de leur emplacement.**
- **Les projets d'extension d'activités des entreprises. Preuve d'une vitalité économique du site et des atouts du territoire (emploi, marché économique, réseau de transport...).**

Aujourd'hui, le parc d'activités existant de la Croisière porte sur une superficie de 49,5 ha dont 7,5 ha d'espaces publics nécessaires à la viabilisation des parcelles et 7 ha environ de zones inconstructibles : un hectare grevé pour l'archéologie, 5,6 ha d'ouvrages de gestions hydrauliques : station de lagunage pour les eaux usées et bassins de rétention des eaux pluviales.

Ainsi sur les 35,4 ha de surfaces cessibles restante, 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 5,4 ha disponibles en 2026 soit une réserve pour deux ans de commercialisation.



Illustration : Carte de l'occupation du PAC en 2025

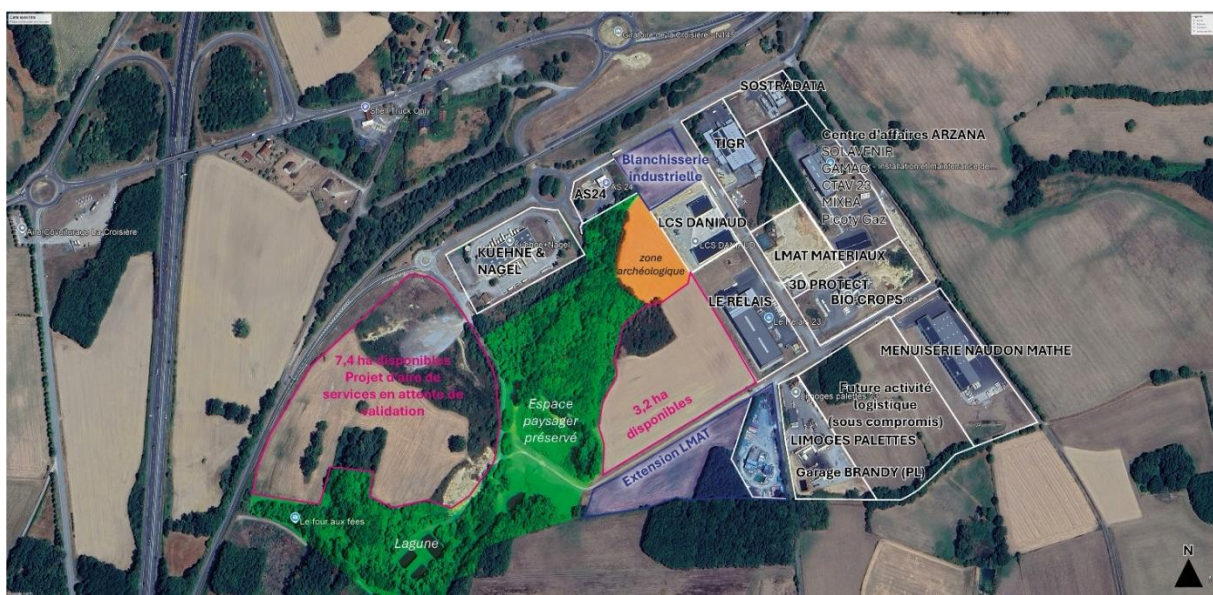


Illustration : Identification des projets en cours et des parcelles disponibles

Les capacités de densification de la zone actuelle sont relativement limitées. Une grande partie des entreprises utilisent l'ensemble de la capacité de la parcelle : Naudon Mathé, Limoges Palette, SAS Brandy, K&N Road, LMAT. Certaines entreprises se laissent la capacité de développer leur activité sur site. C'est le cas du centre d'affaires ARZANA qui a réalisé récemment un parking avec ombrière photovoltaïques et qui conserve environ 5 000 m² disponibles, LE RELAIS 23 (2 500 m²), BIOCROPS (4 700 m²), SOSTRADATA (2 000 m²).

Enfin, la vue aérienne ne traduit pas l'importance du relief du site. Les dénivelés de terrains importants sur certains secteurs nécessitent des terrassements importants pouvant grever une emprise non exploitable pour une extension. Le terrain de 3,3 ha restant est également contraint par la pente.

L'actuelle zone d'activités arrive dans les prochaines années à sa pleine occupation avec 17 activités installées et plus de 263 emplois créés. Les surfaces restantes à commercialiser représentent 1 à 3 ans de commercialisation. C'est pourquoi, compte tenu de la durée des procédures à engager pour autoriser une opération d'aménagement, l'engagement du projet d'extension du parc d'activités est indispensable pour poursuivre l'accueil d'activités et maintenir les offres de services et d'équipements présents de la zone.

c. Une extension maîtrisée et ciblée pour les activités industrielles

- Répondre aux objectifs de développement économique inscrits aux documents de planification tout en adaptant l'offre foncière au regard des enjeux de consommation de terres agricoles :

Dans le cadre de l'élaboration des PLUi, 72 ha de zone d'urbanisation à long terme à vocation économique ont été délimités sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix (62 ha) et sur la commune de Saint-Maurice-la-Souterraine (10 ha). Cette emprise s'inscrit en continuité du parc existant et prévoit le développement ambitieux de la zone économique de la Croisière.

Suite aux investigations menées dans le cadre des études préalables pour l'extension du parc d'activités, plusieurs critères ont permis d'adapter le périmètre opérationnel de l'extension :

- L'analyse des consommations foncières sur la première zone engage à améliorer la compacité de la zone d'une part.
- Les inventaires écologiques ont identifié les corridors écologiques et les zones humides à préserver.
- La topographie du site engendre des franchissements de vallons humides complexes et coûteux à entreprendre qu'il convient de préserver.
- Les terrains situés le long de l'autoroute présentent des enjeux de préservation du paysage et des activités agricoles importantes à conserver.

La localisation de l'extension s'inscrit donc dans la surface projetée par les documents de planification en excluant les zones les plus sensibles. La surface du périmètre opérationnel de la ZAC est réduite de 72 à 45 ha : de 61 ha à 41 ha sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix et de 11 ha à 4,4 ha sur la commune de Saint Maurice la Souterraine.

Ce faisant, le projet permet de proposer environ 24 ha de surfaces cessibles, ce qui permettra un développement compris entre 10 et 15 ans.

Les surfaces du PLUi non utilisées pour l'extension seront restituées à l'usage agricole avec un zonage approprié dans les PLUi.

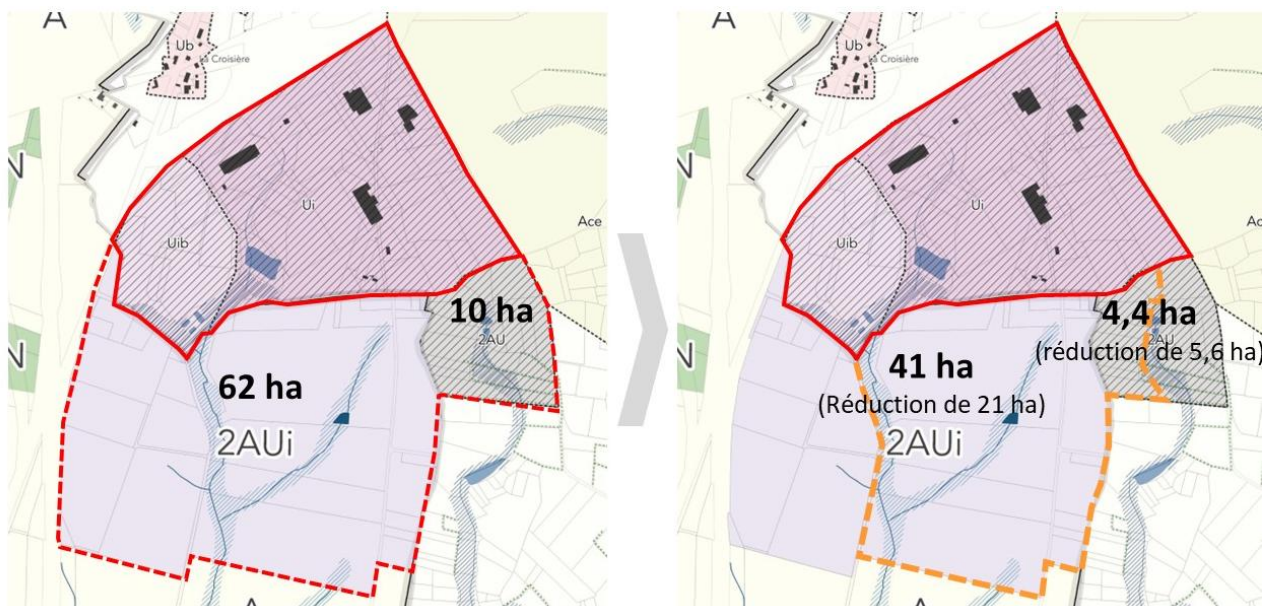


Illustration : Réduction du périmètre 2AU envisagé pour l'extension du projet

➤ Cibler l'accueil des entreprises à vocation industrielles et de grands comptes

Le SMIPAC souhaite faciliter l'accueil d'activités industrielles d'envergure et d'activités productives. **Cette « spécialisation » du parc de la Croisière en fait un site industriel unique au sein des territoires des deux collectivités.** Suffisamment éloigné de la Métropole de Limoges, le parc de la Croisière est le seul site industriel du Nord Limousin. Il permet ainsi de créer un bassin d'emplois dans les territoires ruraux environnants, hors des agglomérations.

La vocation industrielle du site de la Croisière permet également de favoriser l'arrivée d'activités complémentaires de sous-traitance, de fournisseurs, etc... qui, selon leurs typologies et leur taille, pourront soit occuper le parc de la Croisière soit s'installer dans les zones d'activités à proximité sur les sites de la Souveraine et Guéret par exemple.

Par ailleurs, le ciblage des activités économiques permet de maîtriser d'avantage l'aménagement du site. Les voiries seront dimensionnées à l'usage spécifiques des trafics PL, les infrastructures seront adaptées au fonctionnement diurne et nocturne, les emprises foncières adaptées aux besoins des entreprises.

➤ S'appuyer sur l'existant pour desservir et aménager le projet d'extension :

- **Pouvoir commercialiser les terrains de manière progressive et en adéquation avec le marché.** Le projet d'extension prévoit deux îlots accessibles indépendamment l'un de l'autre. Cela permet de proposer aux entreprises une emprise à la demande sans être dans l'obligation d'aménager l'ensemble de la zone d'un seul tenant.
- **Utiliser les voiries existantes pour desservir l'extension.** Ce parti-pris d'aménagement permet de limiter l'imperméabilisation de sols par la création de nouvelles voies de circulation et de limiter les impacts liés aux infrastructures techniques (voirie, réseaux, bassins) sur les milieux naturels.
- **Conforter l'emplacement stratégique de la zone hors agglomération et sur un nœud routier des axes nationaux pour offrir de l'emploi et de l'attractivité dans les territoires ruraux environnants.**
- **Poursuivre la démarche de qualité environnementale et de cadre de vie souhaitée :** en poursuivant les aménagements paysagers de parcours de randonnée du site, en favorisant un cadre de vie paisible pour

les pauses du déjeuner, en renforçant l'entre-aide et le partage entre salariés (associations, covoiturage, évènement...).

➤ Une labellisation « site Industriel Clé en Main »¹²

En 2021, parmi plus de 170 dossiers de demande, 79 sites ont été retenus par le gouvernement pour être labélisés « site industriels clé en main ». Parmi ces 79 sites, le Parc d'Activités de la Croisière a été désigné site industriel clé en main.

L'objectif du gouvernement est d'accélérer la concrétisation de projets industriels en période de relance. **Le site de la Croisière a été choisi puisqu'il répond aux critères d'attractivité que sont : la facilitation des demandes d'implantation, l'accessibilité, les réseaux disponibles, les services proposés aux entreprises et aux salariés, les écosystèmes locaux...**

Pour Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales : « En permettant de démarrer plus rapidement la construction d'un site industriel, tout en garantissant un haut niveau de protection de l'environnement à travers l'anticipation des études en la matière, ces sites constituent un argument fort pour convaincre les investisseurs et accélérer la concrétisation des projets industriels en période de relance au cœur de nos territoires. »

Cette distinction renforce d'autant plus la démarche d'aménagement de l'extension de la zone d'activités en cours. Les études de ZAC et les études environnementales menées jusqu'à ce jour s'intègrent d'ailleurs parfaitement dans la démarche « clé en Main » puisqu'elles garantissent un site ayant anticipé toutes les procédures d'urbanisme, d'archéologie préventive et de protection environnementale permettant ainsi d'assurer la bonne installation des entreprises.

d. Le périmètre opérationnel de la ZAC.

Le Comité syndical du SMIPAC a délibéré le 22 septembre 2021 pour définir le périmètre d'études du projet d'extension et le périmètre opérationnel pressenti pour réaliser l'opération d'aménagement.

¹² <https://www.economie.gouv.fr/sites-industriels-cles-en-main-comment-ca-fonctionne#:~:text=Un%20site%20industriel%20cl%C3%A9%20en%20main%20est%20un%20site%20imm%C3%A9diatement,des%20activit%C3%A9s%20industrielles%20ou%20logistiques>

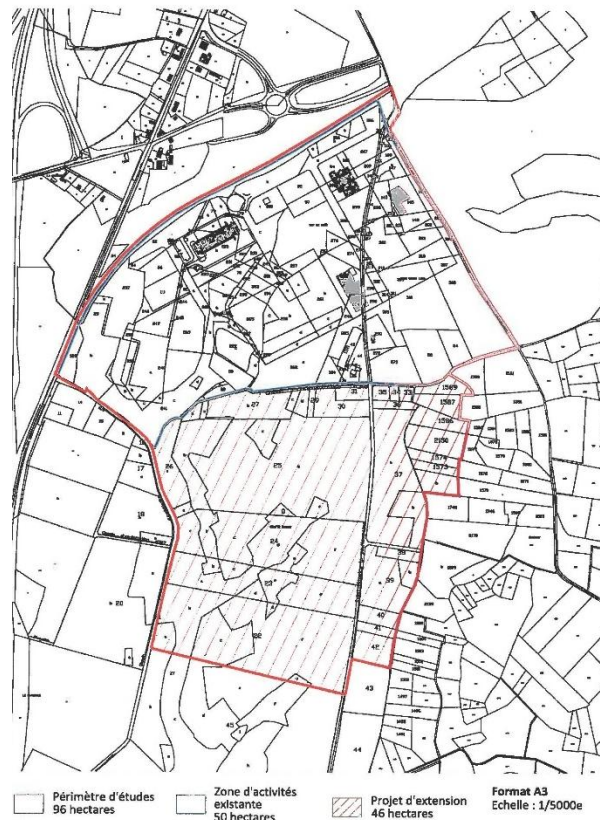
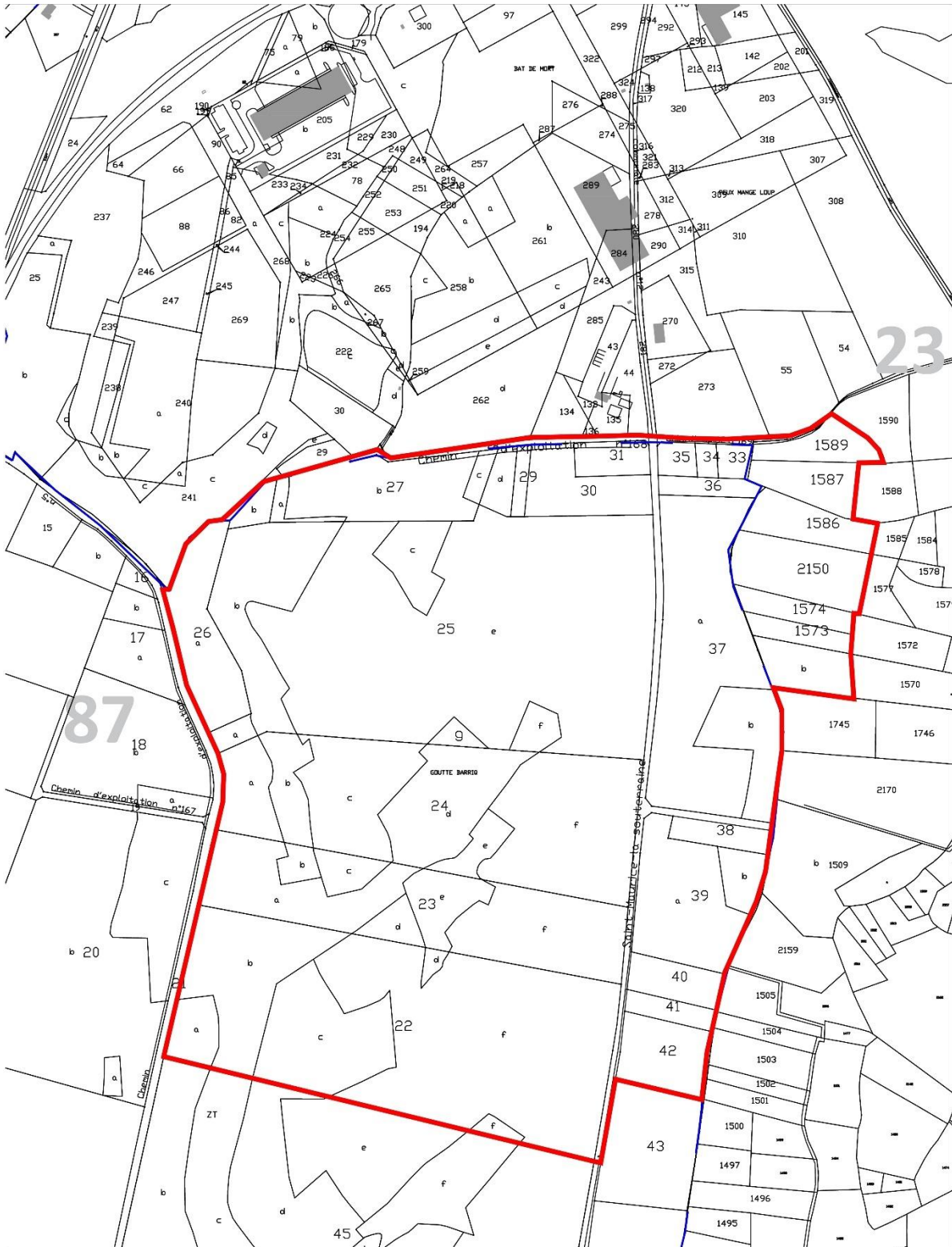


Illustration : Annexe de la délibération du Comité Syndical du SMIPAC du 22 septembre 2021 – Définition du périmètre d'études.


Afin de prendre en compte l'ensemble des contraintes techniques et environnementales et de garantir la bonne intégration du projet d'extension avec l'existant et dans son environnement, le périmètre d'étude contient le périmètre de la première ZAC du parc de la Croisière. Celui porte sur un ensemble de 96 ha environ.

Les études préalables menées ont permis de réduire cette emprise et **définir un périmètre opérationnel pour l'extension du parc d'activités à environ 45,4 ha.**

Sur ces 45,4 ha, **30 hectares environ vont être dédiés à l'aménagement de la zone.** Les autres secteurs correspondent à des zones humides et à des milieux naturels qui seront maintenus et préservés de toute construction.



 Périmètre de ZAC
45,4 hectares

 Limite départementale
23/87

Format A3
Echelle : 1/5000e

Illustration : périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté pour le Parc d'Activités de la Croisière 2.(PAC2) .

4- DEMARCHE DE QUALITE URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA ZAC

a. Maîtriser la consommation foncière

L'étude d'optimisation de la densité des constructions est à réaliser au titre de l'article L300-1-1 du code de l'urbanisme, version en vigueur du 22 août 2021. Elle est annexée au mémoire en réponse et les conclusions suivantes sont intégrées à l'étude d'impact .

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 ha seront des espaces aménagées, dont 26 ha environ seront dédiés à l'installation d'entreprises.

	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%

Un travail d'analyse de la commercialisation du parc existant a été réalisé afin d'apprécier le rythme de vente et les besoins en surface de terrain des entreprises. Des entretiens avec les entreprises installées ont pour cela été réalisés pour recueillir les raisons du choix du site de la Croisière et comprendre les attentes d'une zone d'activités pour accueillir leurs entreprises dans de bonnes conditions.

A l'époque des premières installations, les entreprises ont souhaité acquérir une surface de parcelle plus grande que leurs besoins initiaux dans le but d'anticiper de futures extensions. Entre 2000 et 2019, 9 implantations sont réalisées (hors reprises suite aux cessions privées) sur 11,2 ha, soit une moyenne de 1,2 ha par entreprise. Sur les 5 derniers projets réalisés avant 2018, l'emprise aménagée représente entre 44 % et 60 % de la parcelle acquise. Le bâtiment représente un tiers voire la moitié de l'emprise utilisée. Le reste est dédiée aux aires de stationnement et de circulation. Il en résulte que 40 % à 66 % de la parcelle restante n'est pas aménagée. Depuis 2020, plusieurs entreprises installées ont procédé à des extensions qui réduisent ce foncier privé disponible. Les capacités de densification restent toutefois limitées par le relief marqué, plus difficile et coûteux d'accès.

Afin de limiter le phénomène de sous-densité et dans une logique d'optimisation foncière, la réglementation de l'extension de la zone d'activités sera force de propositions pour limiter les délaissés de parcelle et réduire les emprises de réserves foncières lors d'acquisition des terrains.

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. 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.

b. Eviter et réduire les impacts sur l'environnement

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.

➤ **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 :**

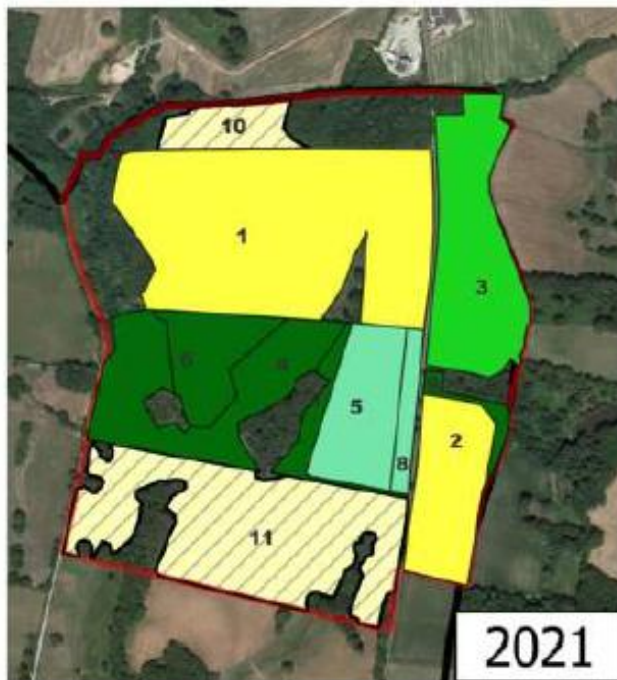
Cf. Étude de compensation agricole au titre de l'article L112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime, annexé à l'étude d'impact (production PC Consult).

▪ **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.

- L'exploitant A possède une SAU¹³ de 177 ha. La parcelle concernée par le projet a une surface de 1,17 ha soit 0,7% de sa SAU. N'étant pas déclarée à la PAC, cette surface a donc été rajouté à la SAU transmise par l'exploitant. L'exploitant a déclaré que cette perte de surface aura peu d'impact sur son exploitation.
- L'exploitation B possède une SAU de 438 ha. La parcelle concernée par le projet a une surface de 10 ha soit 2,3 % de sa SAU totale. Les parcelles sont considérées comme étant de bonne qualité agricole avec de bons potentiels par l'exploitant. Cependant, les rendements sont fortement impactés par les dégâts de gibiers et l'exploitant n'a pas souhaité les transmettre. Le prélèvement de 10 ha par le SMIPAC engendrera une modification de la logistique de l'exploitation.
- L'exploitation C possède une SAU de 360 ha. Les parcelles concernées par le projet ont une surface totale de 11,7 ha en Haute Vienne, elle représente 3,3 % de sa SAU totale. Et 0,92 ha en Creuse, soit 0,3 % de sa SAU impactée. Situées à proximité du siège, certaines parcelles concernées par le projet constituent des pièces maîtresses dans la gestion du cheptel et auront un impact sur la logistique de son exploitation.
- L'exploitation D est une structure individuelle de 44 ha de SAU. La parcelle concernée par le projet a une surface de 7 ha soit 15,9 % de sa SAU totale. L'exploitant a déclaré que cette perte de surface aura peu d'impact sur la logistique de son exploitation.
- L'exploitation E possède une SAU de 205 ha. En Haute Vienne, la parcelle concernée par le projet a une surface de 4,1 ha soit 2,0 % de la SAU totale. En Creuse, la parcelle concernée est de 2,5 ha, soit 1,2 % de la SAU de l'exploitation. L'exploitant n'a pas communiqué sur le degré d'impact sur son activité.

¹³ SAU : Surface agricole utile, déclarée à la PAC



Occupation agricole du sol au sein de la zone d'étude initiale en Haute Vienne en 2021

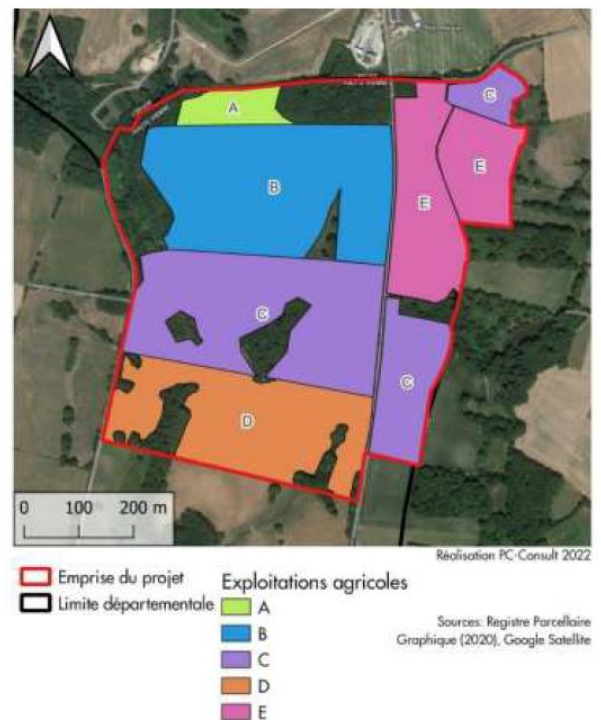
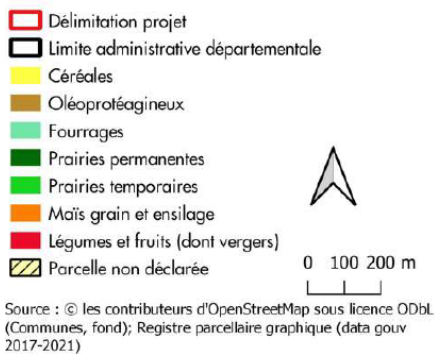


Figure 9 : Exploitations concernées par le projet



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

Le PA (le périmètre d'impact direct¹⁴) 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 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).

¹⁴ Le PA regroupe les exploitations impactées par le projet et sur les autres secteurs géographiques alentours (il concerne 19 autres communes).

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.

▪ **Synthèse des impacts et des mesures mises en place pour les éviter, réduire, compenser :**

6.4 Synthèse des effets positifs et négatifs initiaux du projet sur l'économie agricole du territoire

Thème	Indicateur utilisé
I : Impacts sur les valeurs économiques du territoire	
Pression foncière	Surface impactée par le projet 37,44 ha. Taux d'artificialisation de PA inférieur au département et à la région
Perturbation de l'assolement	Le projet impacte 0,083% de la SAU de PA
Perturbation des quantités produites, déstabilisation de la production	Diminution estimée de 0,12 % du cheptel de PA.
Fonctionnalités	Pas de modification
Surcoûts logistiques	Pas de modification
Production d'espaces délaissés	Pas de production d'espaces délaissés
Augmentation des nuisibles	Réduction des nuisibles sur l'emprise du site et potentielle augmentation de la pression sur les parcelles voisines
Effet sur l'emploi agricole direct	Perte de 0,56 emplois agricoles directs soit 0,08 % des emplois agricoles directs de PA.
Frein aux investissements agricoles	Impacte 0,4 exploitations moyennes de PA.
Prélèvement des terres : déstructuration ou disparition d'exploitation	Impacte entre 0,7 et 15,9 % de la SAU des exploitants.
II : Impacts sur les valeurs sociales et environnementales des espaces agricoles du périmètre A	
Valeurs sociales	Projet inscrit dans les orientations politiques et urbanistiques du territoire ; emprise clôturée ; intégration paysagère réfléchie
Valeurs environnementales	Faibles enjeux environnementaux globaux, les habitats à enjeux ont été pris en compte dans la conception du projet. Cf. Etude d'impact Environnementale
III : Effets sur l'économie agricole du territoire (périmètre B)	
Perturbation des filières investissements collectifs	Négligeable par rapport au chiffre d'affaires des entreprises. Impact non négligeable sur le laboratoire de transformation et la vente direct de l'exploitation C (mais pas de chiffre transmis)
Emplois indirect évalués	2 à 3 emplois agricoles directs potentiellement impactés
Entreprises (amont-aval) en difficulté ou vouée à disparaître du fait du cumul	Situation financière globalement moyenne des entreprises, mais pas d'effet de cumul identifié
Effet sur la dynamique locale	Impact négligeable sur la filière bovine allaitante, pas de signes de qualité particuliers. Impact non négligeable sur le laboratoire de transformation et la vente direct de l'exploitation C (mais pas de chiffre transmis)
Préjudice sur l'économie agricole du territoire	92 286 €

Légende des impacts : positif nul très faible faible moyen fort très fort

Extrait du dossier d'étude de compensation agricole annexé à l'étude d'impact – Tableau de synthèse des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole.

>> A l'échelle du périmètre d'impact direct des exploitations, le projet d'extension du parc d'activités de la Croisière a un impact faible à très faible sur la production agricole. Le projet impacte seulement 0,083 % de la SAU (surface agricole utile), et **la diminution de la production est estimée à 0,12 % du cheptel à l'échelle du PA**.

>> A l'échelle des exploitants impactés, le projet d'extension du parc d'activités de la Croisière a un impact faible à moyen. **La disparition des terres exploitées impacte la SAU des exploitants entre 0,56 % et 15,9 %**.

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**.

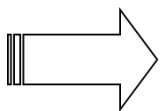
- La préservation des zones humides et des vallons sur une superficie totale de 17 ha a permis de **conserver les sites d'abreuvement des bovins.**
- Le **maintien de chemins de traverse au travers du projet** permet de conserver la possibilité aux exploitants d'amener leurs bétails dans les zones pâturées 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 du préjudice 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...)

➤ **Mesure n°4 : Concevoir des aménagements urbains en sobriété :**

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.
- L'usage de matériaux perméables pour la création des chemins aux abords des espaces naturels.
- Des emprises de voie resserrées, limitant ainsi l'emprise imperméabilisée et la prise de vitesse des véhicules générant des nuisances sonores.
- Une extension progressive qui permet d'amener les réseaux et tirer la voirie progressivement au regard des besoins des entreprises.
- Des ouvrages de gestion des eaux pluviales à la parcelle facilitant l'infiltration des eaux de pluie.
- Des règles d'implantation qui incitent les entreprises à optimiser l'occupation de leur parcelle.

Ces différents aménagements participent à l'environnement qualitatif de travail et s'inscrivent dans une logique d'intégration urbaine maîtrisée et qualitative.



Au regard de l'importance stratégique du secteur, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de l'opération, la procédure de **Zone d'Aménagement Concerté apparaît totalement adaptée.** En effet, elle permet, avant tout, de **mener un projet d'ensemble cohérent**, dans le cadre d'un **schéma d'aménagement global**. Il permet également une véritable **maîtrise du rythme d'accueil des activités sur le court-moyen terme**, et une **possibilité d'adaptation** aux éventuelles fluctuations des demandes ou des besoins des entreprises.

Enfin, il garantit au syndicat de conserver une maîtrise totale sur la qualité des aménagements projetés.

DEUXIEME PARTIE : DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Sources : état initial de l'environnement – dossier d'étude d'impact – Théma Environnement

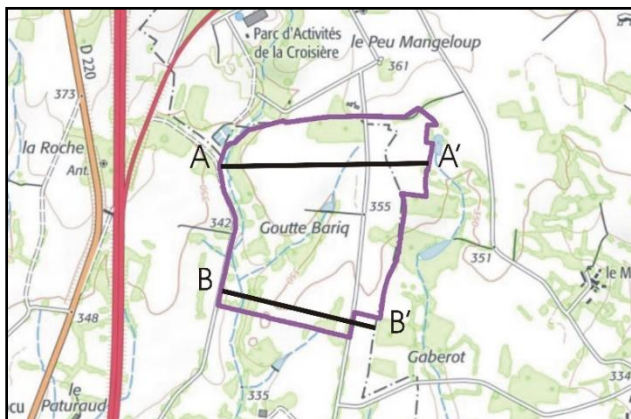
1- TOPOGRAPHIE DU SITE

La commune de Saint-Maurice-la-Souterraine appartient à la partie nord-ouest du Massif Central. Le relief est constitué par un ensemble de collines peu marquées dominées vers le sud par la retombée des Monts d'Ambazac. Les cours d'eau majeurs orientés est-ouest ont creusés des vallées en « V » très ouverts d'abord, puis formant de véritables gorges.

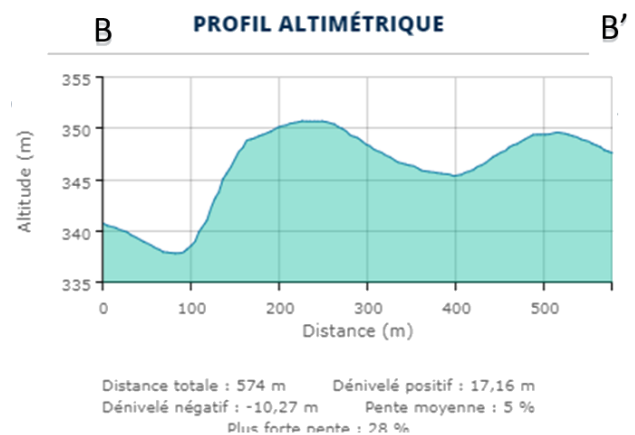
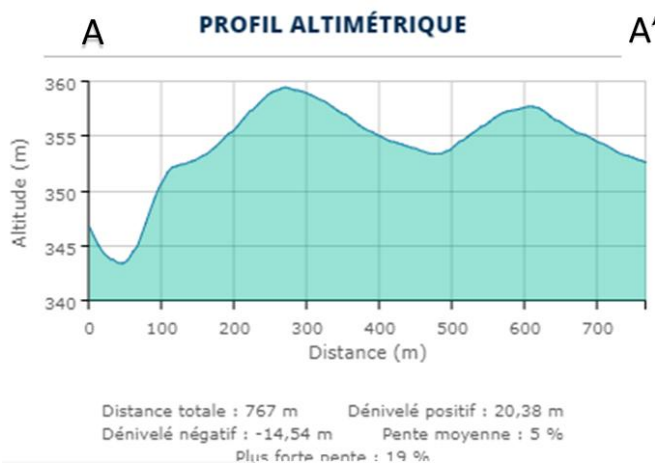
Les points hauts de la commune de Saint-Maurice-la-Souterraine se rencontrent à plus de 400 m au nord-est et au niveau du Puy de Chatenet (404 m), à un peu plus de 2 km au nord-est du parc de la Croisière.

Entre 337 et 360 m d'altitude, le site d'extension du PA de la Croisière est caractérisé par une topographie assez marquée. On observe en effet des dénivelés pouvant dépasser 20 mètres entre les lignes de crêtes et les fonds de talwegs d'orientation méridienne. Les pentes peuvent ainsi atteindre localement près de 30 %, même si les déclivités moyennes du site s'établissent autour de 4 à 5 % (voir coupes ci-dessous).

Les points bas se trouvent le long des deux talwegs situés en bordure ouest et au centre (337 m) tandis que les points hauts se rencontrent au centre nord (360 m).



Profils altimétriques du site du projet

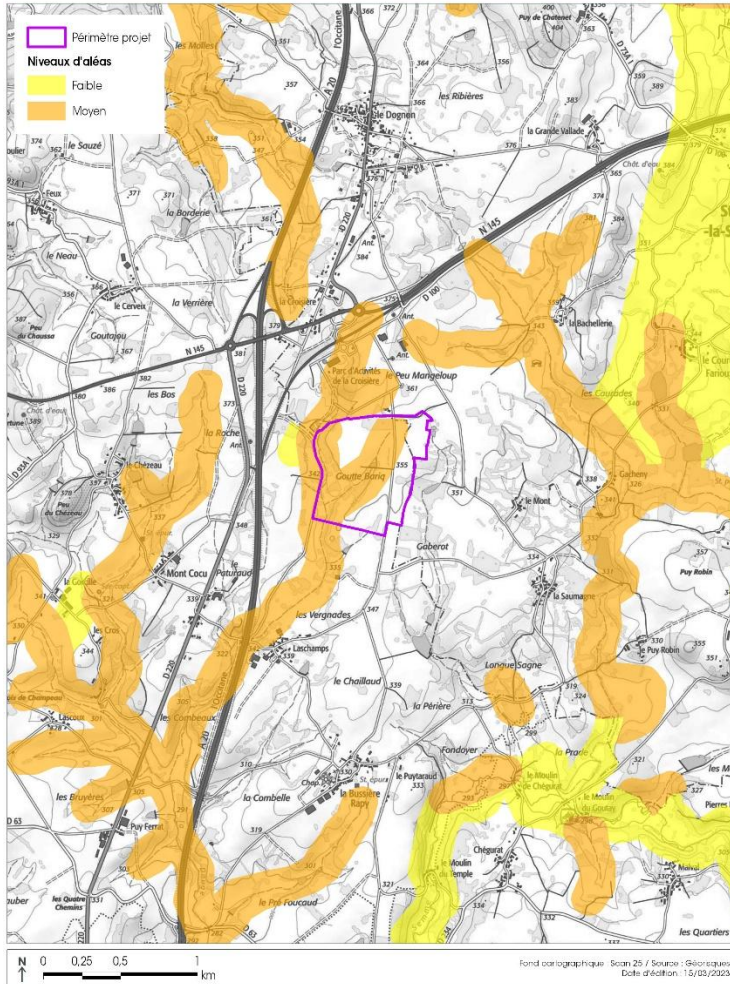


>> Enjeu moyen : la topographie des terrains constitue une contrainte pour l'aménagement envisagé (terrassements nécessaires) mais peut faciliter l'évacuation des eaux pluviales.

2- ELEMENTS GEOLOGIQUES

a. Aléas retrait/gonflement des argiles

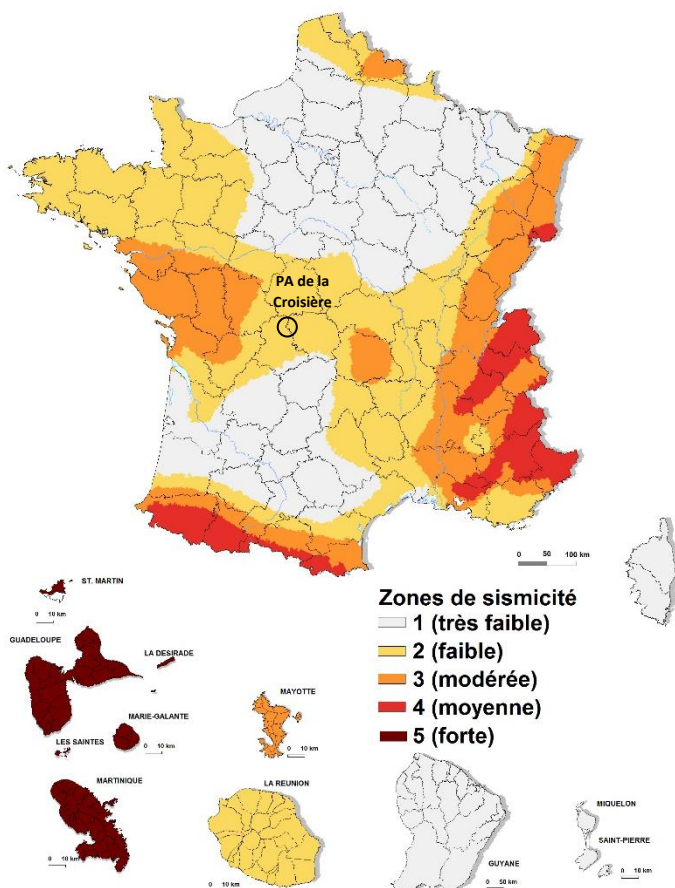
EXPOSITION AU RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES



Les alternances de sécheresse et de réhydratation de certains sols argileux peuvent provoquer des déformations de surface (tassement éventuellement suivi d'un gonflement des sols) susceptibles d'endommager parfois très sérieusement la structure des bâtiments et ouvrages fondés superficiellement. Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléas variant de nul à fort.

D'après la carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux réalisée par le BRGM et disponible sur le site internet géorisques.gouv.fr, une grande partie des terrains destinés à l'extension du PAC (comme le PAC lui-même) se trouvent en zone d'exposition moyenne au retrait / gonflement des argiles. Seules les parties les plus hautes (centre-nord et Est) échappent à ce risque.

b. Risques sismiques



Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 délimite cinq zones de sismicité croissante :

- une zone de sismicité très faible où il n'existe aucune prescription parasismique particulière ;
- quatre zones de sismicités faible, modérée, moyenne ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », conformément aux articles R.563-3 et R.563-4 du code de l'environnement.

Source : Ministère de l'écologie et du développement durable, 2011.

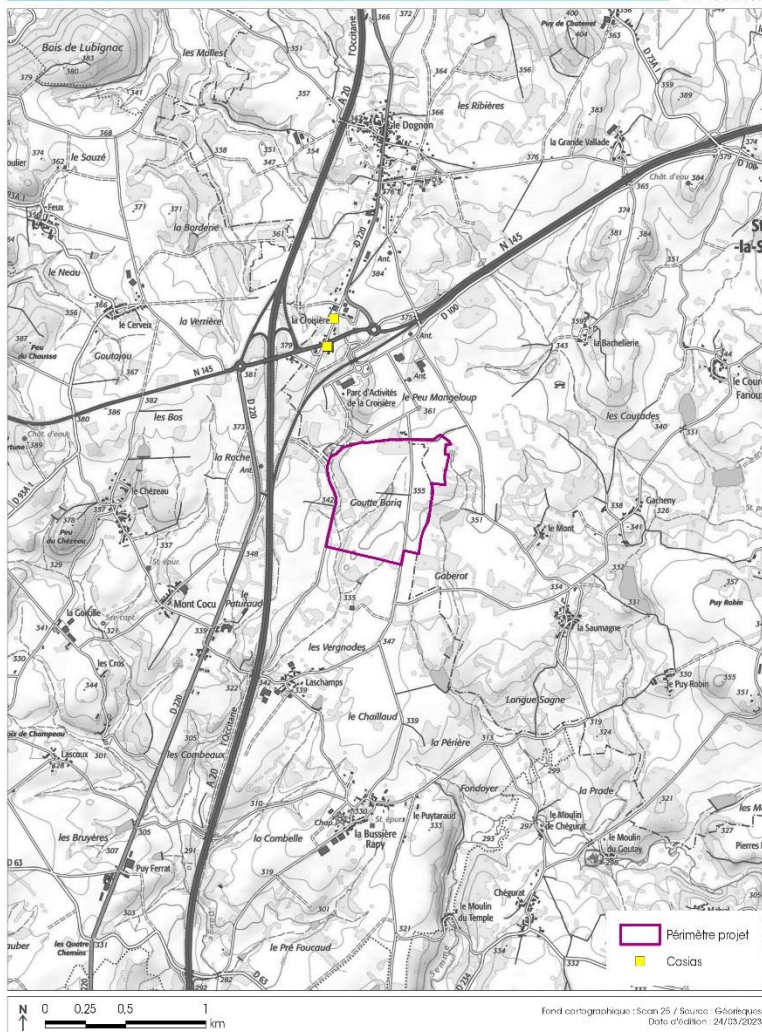
Comme le montre la carte suivante, les communes de Saint-Maurice-la-Souterraine et de Saint-Amand-Magnazeix sont situées en zone de sismicité faible (niveau 2 sur 5, accélérations comprises entre 0,7 et 1,1 m/s²). L'application des règles parasismiques est donc requise pour certains bâtiments, conformément à l'Eurocode 8 (Norme NF EN 1998 – Calcul des structures pour leur résistance au séisme) : voir tableaux ci-après.

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique, mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

Les bâtiments à risque normal (hors ponts, barrages, installations classées et installations nucléaires) sont classés en quatre catégories d'importance croissante, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

c. Pédologie et pollution des sols

ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE



L'emprise à aménager voit affleurer des sols modaux des plateaux, à savoir des sols bruns acides.

Suite à la consultation des bases de données relatives à la pollution des sols du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires CASIAS et concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), on ne recense aucun site potentiellement pollué sur l'emprise du projet. Les sites les plus proches se localisent au nord du site de la Croisière, à environ 700 m au nord du site d'extension du PAC (voir figure suivante) : il s'agit de sites CASIAS correspondant à une station-service et à un dépôt de déchets ferreux et non ferreux.

On rappelle que l'inscription d'un site dans la banque de données CASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol y existe, mais seulement qu'une activité potentiellement polluante occupe ou a occupé le site dont les sols peuvent donc avoir été souillés.

d. Risques liés aux radons

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Inodore et incolore, il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. Depuis 1987, le radon est classé comme source potentielle de cancer du poumon selon l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). Si dans l'air extérieur, le radon est facilement dilué par les turbulences atmosphériques, son confinement éventuel dans un habitat peut être plus problématique.

L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) avec les anciennes Directions Départementales des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) ont élaboré une cartographie des zones géographiques les plus concernées par la présence potentielle de radon. On mesure l'activité volumique du radon en Becquerel par m³ d'air (Bq/m³).

En France, la réglementation s'applique dans 31 départements dits prioritaires et pour certains lieux ouverts au public (décret du 4 avril 2002), comme les établissements d'enseignement (y compris les bâtiments d'internat) ou les établissements sanitaires et sociaux disposant d'une capacité d'hébergement... Ces établissements doivent réaliser un dépistage du radon tous les 10 ans et mettre en œuvre des actions correctrices si le dépistage fait apparaître des concentrations moyennes annuelles supérieures à 400 Bq/m³ d'air.

Les départements de la Creuse et de la Haute-Vienne font partie des 31 départements prioritaires pour le risque radon et les communes de Saint-Maurice-la-Souterraine et de Saint-Amand-Magnazeix sont concernées par un potentiel de catégorie 3 (sur une échelle allant de 1 à 3). Il s'agit donc de communes qui, sur au moins une partie

de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations (granites par exemple). La proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne de nationale de mesures en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq/m³ et plus de 10% dépassent 300 Bq/m³.

e. Eléments hydrogéologiques

Source : BDLISA Base de données des Limites de Systèmes Aquifères (eaufrance).

- Contexte général

Le site étudié est localisé sur l'unité aquifère du « Socle métamorphique dans le bassin versant de la Semme et ses affluents, de sa source au confluent de la Gartempe ». Cette unité, appartenant à l'ensemble régional du « Socle du Massif Central dans le bassin versant de la Gartempe et de ses affluents » constitue un milieu poreux à nappe libre.

Selon le référentiel des masses d'eau souterraines du SDAGE Loire Bretagne, les communes de Saint-Maurice-la-Souterraine et de Saint-Amand-Magnazeix et plus particulièrement le secteur du Parc d'Activités de la Croisière (PAC) est principalement marqué par la présence de la masse d'eau souterraine FRGG056 : (Massif Central) Bassin versant de la Gartempe (masse d'eau de socle affleurante à écoulement libre de 2 577 km²).

Le contexte hydrogéologique est celui de socle, avec la présence d'aquifères multiples de faible extension. La notion de masse d'eau souterraine, en contexte de socle doit être prise avec précaution.

Les terrains constituant le « socle » sont généralement considérés comme étant peu perméables dans l'ensemble ; il en résulte un réseau hydrographique dense, les étangs et le paysage de bocage. On peut toutefois rencontrer des niveaux aquifères d'intérêt local, au sein des altérites et formations superficielles (arènes granitiques ou gneissiques, micaschistes altérés) ou plus en profondeur de type fissuré dans les zones affectées par la tectonisation importante du secteur.

Les écoulements souterrains sont guidés par les pentes des bassins versants topographiques pour les écoulements peu profonds (altérites, formations superficielles). Il s'agit alors de nappes libres. Les écoulements plus profonds peuvent être orientés par la direction des failles, lorsqu'elles jouent le rôle de drains.

Ces écoulements souterrains sont drainés par les cours d'eau ou leurs nappes alluviales d'accompagnement de manière plus ou moins diffuse. En raison de la situation superficielle des « nappes », les sources sont nombreuses, généralement diffuses et de débit faible et fluctuant (0,5 à 2 L/s).

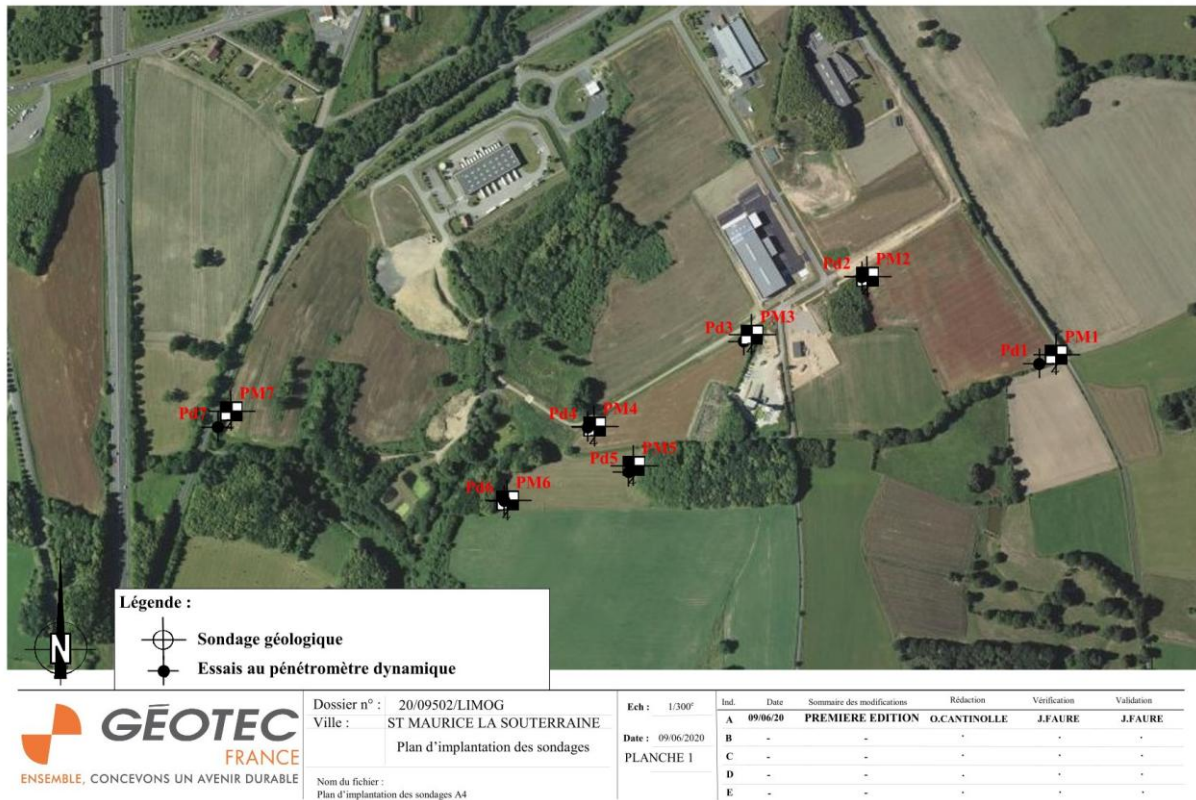
Compte-tenu du caractère superficiel de la ressource, la vulnérabilité des eaux souterraines est généralement forte.

L'eau est généralement peu minéralisée, avec un pH acide proche de 6. Les teneurs en nitrates sont très variables, en fonction de l'occupation des sols. Des anomalies d'origine naturelle ont pu être constatées pour certains paramètres chimiques (fond géochimique) : arsenic, uranium, radon.

- Contexte local

La consultation de la Banque de données du sous-sol (BRGM), accessible sur internet, permet de connaître la localisation des forages d'eau à proximité du Parc d'Activités de la Croisière : il existe ainsi un forage au niveau de la RN 145 réalisé en 1992, à environ 750 m au nord du périmètre d'extension (n° BSS : BSS001QWGH). Il indique que le toit de la nappe superficielle se trouve à environ 6,4 m de profondeur soit environ 368 mNGF .

D'autre part, dans le cadre de l'étude géotechnique menée à la limite nord du site étudié (Figure 43) sur 6 sondages réalisés jusqu'à 3 mètres de profondeur, une seule arrivée d'eau a été constatée sur le sondage PM3 à 2,30 mètres de profondeur (PM3, sondages réalisés le 28/05/2020).



Carte : Localisation des sondages géotechniques (Géotec, 2020)

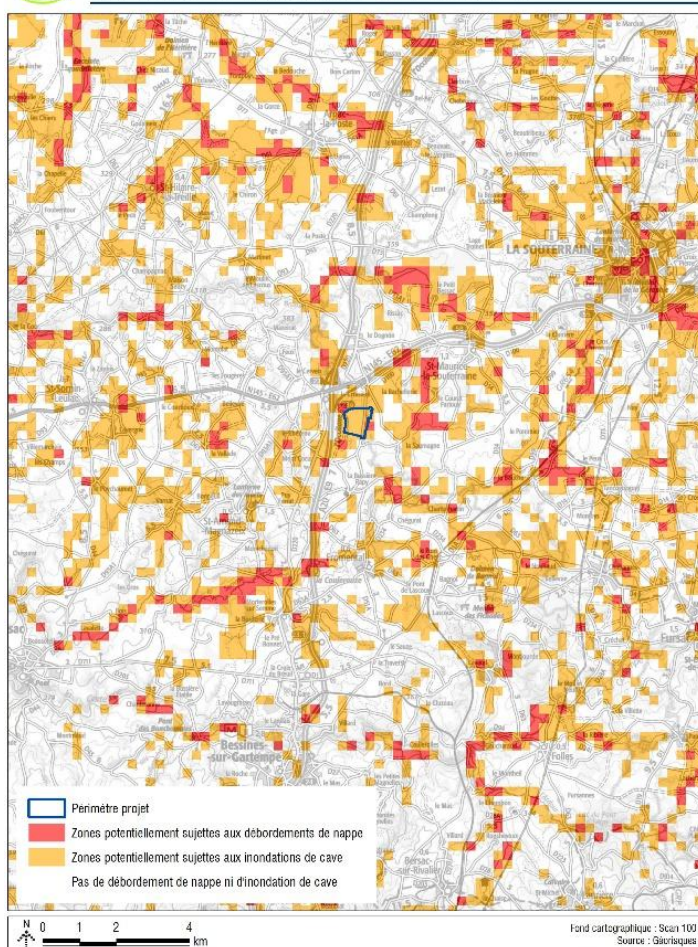
Les sols investigués lors de cette étude géotechnique sont constitués de « Sables argilo-graveleux à blocs plus ou moins friables » et de « Sables graveleux légèrement argileux ». Aucune donnée in-situ, quant à la piézométrie ni à la perméabilité n'est disponible.

En l'absence d'autorisation, aucune investigation 'a pu avoir lieu sur les terrains de l'extension.

f. Risques de remontées de nappes



RISQUES DE REMONTÉES DE NAPPES



Le risque de remontée de nappes est gradué selon trois zones :

- zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ;
- zones potentiellement sujettes aux inondations de cave ;
- pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave.

Selon les informations du BRGM disponibles sur le site inondationsnappes.fr, l'emprise d'extension du parc d'activité de la Croisière (comme le PA lui-même) se trouve en zone potentiellement sujette aux inondations de caves

>> Enjeu moyen : les principaux points de vigilance concernant la géologie et l'hydrogéologie sont l'exposition aux risques liés au retrait / gonflement des argiles, la présence potentielle de radon et le risque d'inondations de caves.

3- OCCUPATION DU SOL ET PATRIMOINE NATUREL

a. Cadre biologique

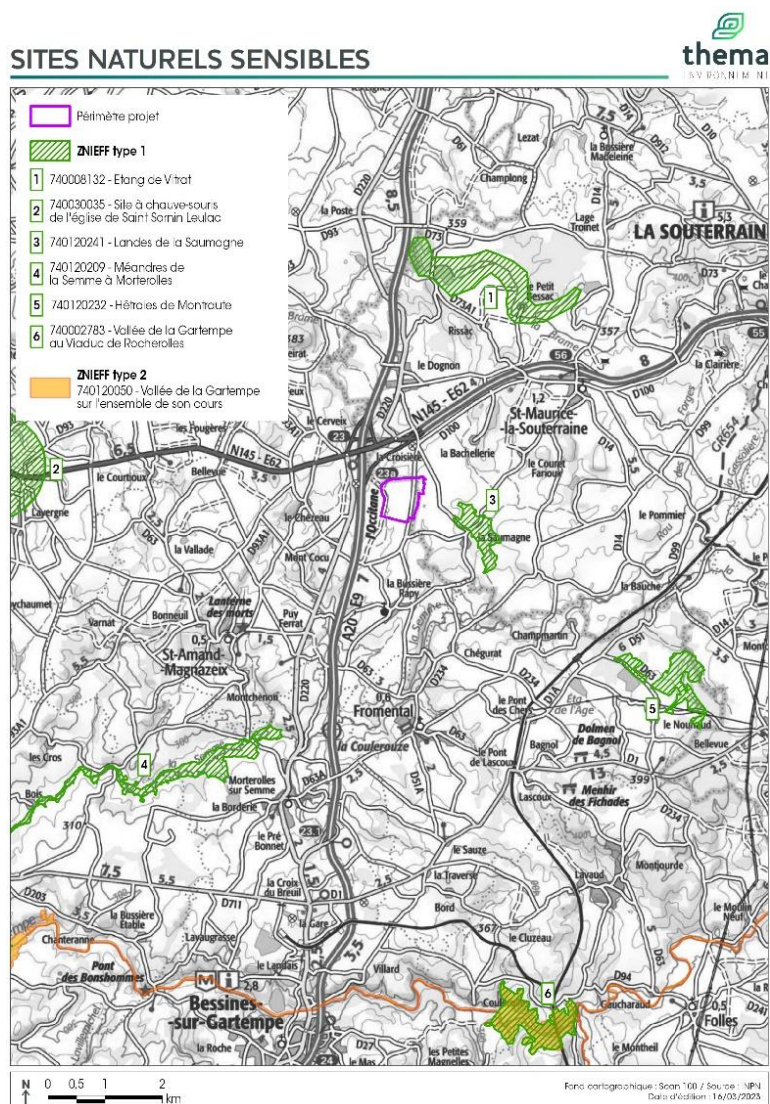
Les sites recensés les plus proches du PAC et de son extension sont :

- La ZNIEFF de type 1 « Etang de Vitrat » (n°74008132, 153 ha) le long de la Brame (étang et marais) à environ 3 km au nord du périmètre d'extension. Mosaïque d'habitats humides qui comprend un ensemble de Cariçaias mégaphoribaies et prairies humides accueillant des espèces animales rares et/ou protégées, notamment le Burant des roseaux (*Emberiza schoeniclus*) et la Locustelle tachetée (*Locustelle naevia*) rare en Limousin. La Loutrre d'Europe (*Lutra lutra*) à également été signalé sur le site.
- La ZNIEFF de type 1 « Méandres de la Semme a Morterolles » (n°740120209), 9,75 ha) à environ 4,5 km au sud du périmètre d'extension. Cette Znieff se situe dans un secteur médiant de la rivière Semme, entre les communes de Châteauponsac et Morterolles-sur-Semme. La particularité de ce site est son faciès méandrique, atypique en région Limousin, qui lui donne un intérêt écologique majeur. Sur le plan floristique l'intérêt du site repose sur la présence d'habitats humides tels que les aulnaies rivulaires,

les mégaphorbiaies, les prairies mésohygrophiles de fauche ainsi que les mares et dépressions. Concernant la faune, plusieurs espèces déterminantes sont retrouvées sur le site, notamment la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), le Campagnol amphibie (*Arvicola sapidus*) ou encore le Guêpier d'Europe (*Merops apiaster*) et Râle d'eau (*Rallus asuaticus*) tous deux nicheurs sur le site. Les milieux sont également favorables à la présence de plusieurs espèces d'Odonates parmi lesquels le Leste sauvage (*Lestes barbarus*), Le Gomphe semblable (*Gomphus simillimus*), l'Agriion blanchâtre (*Platycnemis latipes*), l'Aeschna affine (*Aeshna affinis*) ou encore le Leste des bois (*Lestes dryas*).

- La ZNIEFF de type 1 « Site à Chauve-souris de l'église de Saint-Sornin Leulac » (n°740030035, 9,75 ha) à environ 6,2 km au sud-est du périmètre d'extension. Cette zone correspond à un périmètre de 1 km autour de l'église de la commune de Saint-Sornin Leulac. L'intérêt faunistique du site réside dans la présence d'une colonie estivale de Grand Murin (*Myotis myotis*) au sein du clocher de l'église de la commune.
- La ZNIEFF de type 1 « Etang de Chabannes (St Pierre de Fursac) » (n°740120115, 9,75 ha) à environ 7,5 km au sud-est du périmètre d'extension. Etang de petite superficie dont l'intérêt repose principalement sur la présence de la Pilulaire à globules (*Pilularia globulifera*) fougère rare et protégée en France.
- La ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Gartempe au viaduc de Rocherolles » (n°740002783), 87,01 ha) à environ 9,2 km au sud du périmètre d'extension. Cette zone se situe dans la vallée du Gartempe dans un endroit encaissé. Les milieux se constituent principalement de landes sèches sur affleurements rocheux et de bois de feuillus sur les versants pentus. La colonisation par la Fougère aigle des habitats de landes appauvri la valeur écologique du milieu. Concernant la faune, de nombreuses espèces d'oiseaux ont été inventoriées sur site et notamment le Busard St-Martin (*Circus cyaneus*).
- La ZNIEFF de type 1 « Landes de la Saugagne » (n°740120241) à environ 2 km.
- La ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours » (n°740120050), 9,75 ha) à environ 10 km au sud du périmètre d'extension. La Gartempe est une rivière qui parcourt près de 200 km en Limousin. Une partie de cette rivière bénéficie d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope pour la préservation du Saumon atlantique, poisson emblématique de la rivière. Entre les communes de Rocherolles et de Châteauponsac la vallée est plutôt boisée et abrupte. Sur le plan floristique plusieurs espèces remarquables ont été signalées, notamment la Laïche fausse brize (*Carex brizoides*) espèce protégée en Limousin. Au plan faunistique le Saumon atlantique est l'espèce la plus remarquable recensée.

Plusieurs ZNIEFF de type 1 sont intégrées dans cette ZNIEFF de type 2.



>> Le parc d'activité de la Croisière et l'emprise de l'extension ne sont pas directement concernés par aucun inventaire, mesure de gestion ou de protection du milieu.

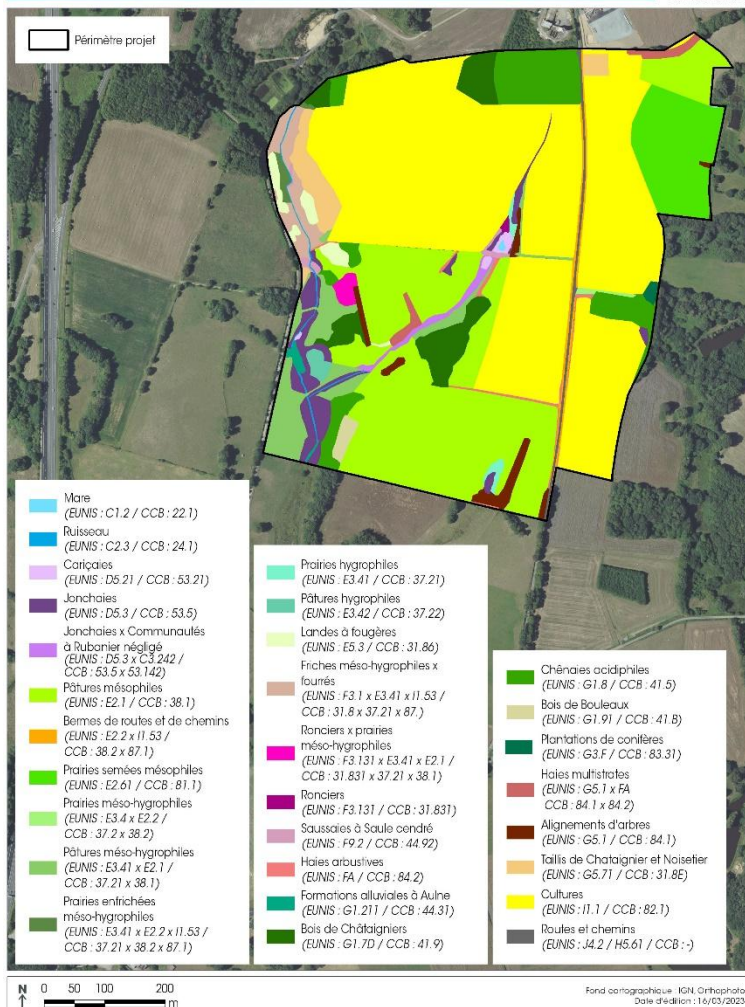
b. Milieux naturel, semi-naturels, flore et faune

Les inventaires écologiques se basent sur plusieurs campagnes de prospections de terrain, réalisées de novembre 2019 à juin 2021, de manière à optimiser l'exhaustivité des observations.

Date des prospections	Groupes inventoriés
26-27/11/2019	Flore, Habitats, Oiseaux, mammifères
22-23/01/2020	Zones humides
28-29/01/2020	Zones humides
15/16/06/2020	Flore, Habitats, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens, Reptiles, Insectes
21-22/07/2020	Flore, Habitats, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens, Reptiles, Insectes
25-26-27/05/2021	Flore, Habitats, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens, Reptiles, Insectes
21-22/06/2021	Chiroptères

28-29/04/2022	Flore, Habitats, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens, Reptiles, Insectes
15-16-17/06/2022	Flore, Habitats, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens, Reptiles, Insectes

OCCUPATION DU SOL



Les milieux établis dans l'aire d'étude immédiate présentent globalement du point de vue floristique un enjeu faible (ruisseau, cariçages, jonchaies, saussaies) à très faible (mares, friches méso-hygrophiles sous fourrés, ronciers, landes à fougères, taillis, pâtures hygrophiles, pâtures mésophiles, pâtures méso-hygrophiles, prairies hygrophiles, prairies méso-hygrophiles, prairies enrichies méso-hygrophiles, bernes de routes et de chemins, Chênaies acidiphiles, bois de Châtaigniers, bois de Bouleaux, cultures, prairies semées mésophiles, alignements d'arbres, alignements d'arbres, haies arbustives, haies multistrates, plantations de conifères).

Seuls les formations alluviales à Aulnes, présentent un enjeu modéré en lien avec leur rattachement au réseau Natura 2000.

Les espèces végétales présentes dans l'aire d'étude immédiate sont pour la plupart communes à très communes en France comme en région Nouvelle-Aquitaine. L'aire d'étude immédiate inclut toutefois des populations de deux espèces quasi-menacées sur le territoire régional au droit d'une culture (Bleuet des moissons) et dans l'habitat de Jonchaie et communautés à Rubanier négligé localisée au centre de l'aire d'étude (Calmagrostide épigejos).

Niveau de l'enjeu relatif à la flore : faible au droit de la prairie et de la Jonchaie x communautés à Rubanier négligé.

Les insectes :

Un seul invertébré observé dans l'aire d'étude est concerné par un statut de protection nationale. Le Grand Capricorne est protégé par la réglementation française (arrêté du 8 janvier 2021) : l'article 2 protège les individus (œufs, juvéniles, adultes) et les habitats de reproduction et de repos de l'espèce.

Les milieux humides avec une végétation associée (mares, jonchaies, cariçages, prairies hygrophiles) sont favorables à de nombreux espèces d'insectes qui vont pouvoir réaliser l'ensemble de leur cycle biologique. C'est le cas pour 2 espèces à faible enjeu de conservation (Sympétrum méridional et Criquet ensanglanté) et 2 espèces qui présentent un enjeu de conservation modéré (Conocéphale des marais et Grillon des marais). Ces milieux présentent un enjeu de conservation modéré.

Les haies arbustives, multistrates et alignements d'arbres sont utilisés par le Grand Capricorne et le Lucane cerf-volant (espèces à enjeu faible) dont les larves se nourrissent de bois mort. Ces milieux présentent ainsi un faible enjeu de conservation pour le groupe des insectes.

Les amphibiens :

Huit espèces d'amphibiens contactées dans l'aire d'étude sont protégées par la réglementation française (arrêté du 8 janvier 2021) : l'article 2 protège les individus (oeufs, juvéniles, adultes) et les habitats de reproduction et de repos de l'Alyte accoucheur, la Rainette verte, la Grenouille agile, du Triton marbré et du Crapaud calamite ; l'article 3 protège les individus (oeufs, juvéniles, adultes) de Crapaud commun, Triton palmé, Grenouille rieuse et Salamandre tachetée.

L'ensemble des amphibiens contactés dans l'aire d'étude et ses abords sont des espèces communes à très communes à l'échelle régionale. L'aire d'étude inclut des habitats de reproduction et de repos au droit des mares, des pièces d'eau, des bassins et de la végétation périphériques. Au regard des espèces fréquentant ces milieux, de leur patrimonialité et de la taille des populations concernées, ces habitats d'espèces présentent un enjeu faible. Les autres milieux présentent un enjeu très faible à nul pour ce groupe.

Les reptiles :

Toutes les espèces de reptiles contactées dans l'aire d'étude rapprochée sont protégées par la réglementation française (arrêté du 8 janvier 2021) : l'article 2 protège les individus (œufs, juvéniles, adultes) et les habitats de reproduction et de repos du Lézard à deux raies, de la Couleuvre helvétique et du Lézard des murailles.

Toutes les espèces de reptiles contactées dans l'aire d'étude sont communes à très communes en France comme en région Nouvelle-Aquitaine : elles présentent toutes un très faible enjeu de conservation.

L'aire d'étude inclut des habitats d'alimentation et de reproduction ainsi que des espaces d'insolation favorables aux reptiles au niveau des lisières de boisement et de haies.

Les oiseaux :

Parmi les 63 espèces d'oiseaux contactées dans l'aire d'étude, 50 sont protégées par la réglementation française (arrêté du 29 octobre 2009) : l'article 3 protège les individus (œufs, juvéniles, adultes) et les habitats de reproduction et de repos de ces espèces. 42 d'entre elles sont des nicheuses possibles, probables ou certaines dans les milieux de l'aire d'étude.

Les milieux arborés (chênaies, bois de bouleaux, plantation de conifères, bois de Chataigniers, bois) de l'aire d'étude constituent des habitats de reproduction pour 27 espèces d'oiseaux protégées, dont 4 espèces disposent d'un statut de conservation modéré à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée (Alouette lulu, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe et Tourterelle des bois).

Les haies arbustives et alignements d'arbres constituent des habitats de reproduction pour 14 espèces d'oiseaux dont 12 protégées. Parmi celles-ci, 6 espèces disposent d'un statut de conservation modéré à l'échelle de l'aire d'étude : le Bruant jaune, la Linotte mélodieuse, la Tourterelle des bois, le Chardonneret élégant, l'Alouette lulu et le Verdier d'Europe.

Les milieux ouverts (cultures principalement) constituent des habitats de reproduction potentiels ou avérés pour 1 espèce d'oiseaux protégée qui dispose d'un statut de conservation faible à l'échelle de l'aire d'étude : le Tarier pâle

Ainsi, au sein de l'aire d'étude, les enjeux les plus importants sont localisés au niveau des différentes haies et des boisements qui accueillent des espèces à enjeu modéré : le Bruant jaune, la Linotte mélodieuse, la Tourterelle des bois, le Chardonneret élégant, l'Alouette lulu et le Verdier d'Europe. Les autres milieux incluent dans l'aire d'étude ne présentent que des enjeux très faibles à faibles pour le groupe des oiseaux, voir aucun enjeu significatif.

Les mammifères :

Trois espèces de mammifères (hors chiroptères) inventoriées dans l'aire d'étude sont protégées par la réglementation française (arrêté du 23 avril 2007) : l'article 2 protège les individus (juvéniles, adultes) et les habitats de reproduction et de repos du Campagnol amphibie, du Hérisson d'Europe et de l'Ecureuil roux.

La plupart des espèces de mammifères (hors chiroptères) contactées dans l'aire d'étude sont communes à très communes en région Nouvelle-Aquitaine.

Le ruisseau de la Dauge, habitat de reproduction du Campagnol amphibie, présente un enjeu fort au sein de l'aire d'étude. Aussi, l'ensemble des zones humides présente un faible enjeu de conservation vis-à-vis du Putois d'Europe qui utilise ces milieux comme zones de reproduction, de repos ou d'alimentation.

Tous les autres milieux de l'aire d'étude présentent un enjeu très faible pour ce groupe.

Les chiroptères :

Toutes les espèces de chiroptères contactées dans l'aire d'étude rapprochée sont protégées par la réglementation française (arrêté du 23 avril 2007) : l'article 2 protège les individus (jeunes, adultes) et les habitats de reproduction et de repos de l'ensemble des espèces de ce groupe.

En ce qui concerne l'expertise acoustique, les 4 sessions d'écoute ont permis de mettre en évidence la présence d'au moins 13 espèces de chauves-souris dont des espèces opportunistes comme la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl et des espèces plus spécialisées comme les Rhinolophe, le Murin de Bechstein, la Barbastelle d'Europe, etc. Des espèces migratrices (mais aussi sédentaires) ont également été détectées : la Noctule de Leisler, la Noctule commune et potentiellement la Pipistrelle de Nathusius.

L'aire d'étude présente des habitats favorables à l'expression des chiroptères quel que soit leurs exigences écologiques. Les prairies entourées de haies, les quelques bois, bosquets et milieux aquatiques offrent une diversité d'habitats propice à l'implantation des chauves-souris. Elles les fréquentent pour la chasse, les transits et potentiellement pour les gîtes. Ainsi, les boisements, milieux aquatiques présentent un enjeu fort pour les chauves-souris et les prairies un enjeu modéré.

>> L'intérêt faunistique du site d'étude repose essentiellement sur son potentiel entomologique, chiroptérologique et ornithologique lié à la présence d'habitats favorables à la reproduction de ces espèces.

L'aire d'étude inclut en particulier des habitats favorables à plusieurs espèces d'insectes patrimoniales dont le Conocéphale des roseaux et le Grillon des marais. Ces espèces comme leurs habitats (mares, jonchaies, cariçaies, prairies hygrophiles) présentent un enjeu de conservation modéré. Ces habitats ainsi que les boisements humides sont fréquentés par le Putois d'Europe (enjeu faible), pour la réalisation de son cycle biologique.

Concernant l'avifaune, 36 espèces protégées au niveau national sont considérées comme nicheuses potentielles dans les différents milieux de l'aire d'étude. Les haies et alignements d'arbres sont particulièrement attractifs pour plusieurs espèces à enjeu modéré (6 espèces) qui vont retrouver des conditions optimales pour leur reproduction. Les différents boisements offrent également de bonnes potentialités d'accueil pour l'avifaune nicheuse dont 4 espèces à enjeu modéré.

Concernant les chauves-souris, l'aire d'étude présente des habitats favorables à l'expression des chiroptères quel que soit leurs exigences écologiques. Les prairies entourées de haies, les quelques bois, bosquets et milieux aquatiques offrent une diversité d'habitats propice à l'implantation des chauves-souris. Elles les fréquentent pour la chasse, les transits et potentiellement pour les gîtes. On citera notamment la présence de la Barbastelle d'Europe, du Murin de Bechstein, des Rhinolophes, espèces patrimoniales et à enjeu fort. Les deux premières sont probablement implantées dans les arbres répartis dans les boisements et haies de l'aire d'étude.

Les mares présentes dans l'aire d'étude et ses alentours immédiats sont des sites de reproduction pour 10 espèces d'amphibiens. Ces espèces sont toutefois relativement communes en région Nouvelle-Aquitaine et présentent de ce fait un faible enjeu de conservation.

Les ruisseaux présents au sein de l'aire d'étude correspondent à des sites de reproduction pour une espèce de mammifère à fort enjeu : le Campagnol amphibie

LOCALISATION DES ENJEUX FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES



4- HYDROGRAPHIE ET ZONES HUMIDES

a. Hydrographie du milieu

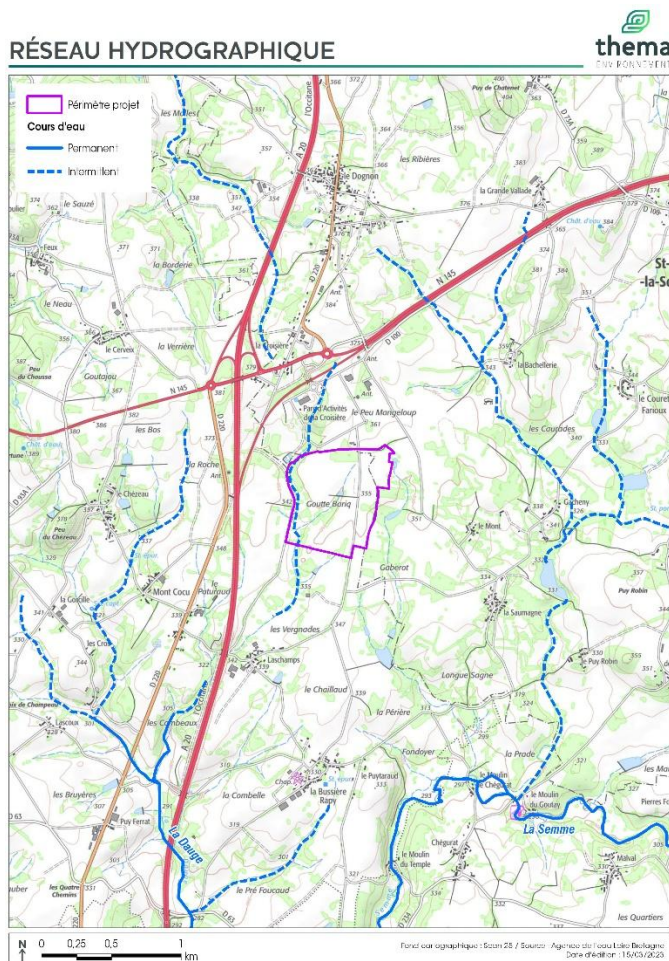
Le site de la Croisière est traversé par deux talwegs se rencontrant à l'est de l'emprise d'extension du PAC. Les écoulements sont temporaires, du fait de leur situation en tête de bassin versant. Ils se dirigent vers le ruisseau de la Dauge au sud (Voir figures suivantes).

Le site étudié est longé à l'ouest par un écoulement temporaire en réseau avec plusieurs mares successives. On recense aussi plusieurs mares aux abords directs du site de projet au nord-ouest.



Mare aux abords de l'emprise d'extension du PA

Le réseau hydrographique du site étudié est influencé par le milieu hydrogéologique de socle. Ces nappes sont caractérisées par une perméabilité faible, dont les écoulements sont drainés par les cours d'eau ou leurs nappes alluviales d'accompagnement. Dans ces zones, la nature superficielle des nappes génère de nombreuses sources généralement diffuses et de débit faible et fluctuant (0,5 à 2L/s).



Les cours d'eau présents au droit du site de projet sont :

- la Dauge à l'ouest, classée cours d'eau (ruisseau) (code SANDRE L5136700) ;
- le ru du Gaberot (appellation arbitraire du nom du lieu-dit traversée plus au sud) à l'est, non classé cours d'eau par la DDT de la Creuse.

Le site étudié est donc concerné par la masse d'eau « La Semme et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Gartempe » (code européen FRGR0417).

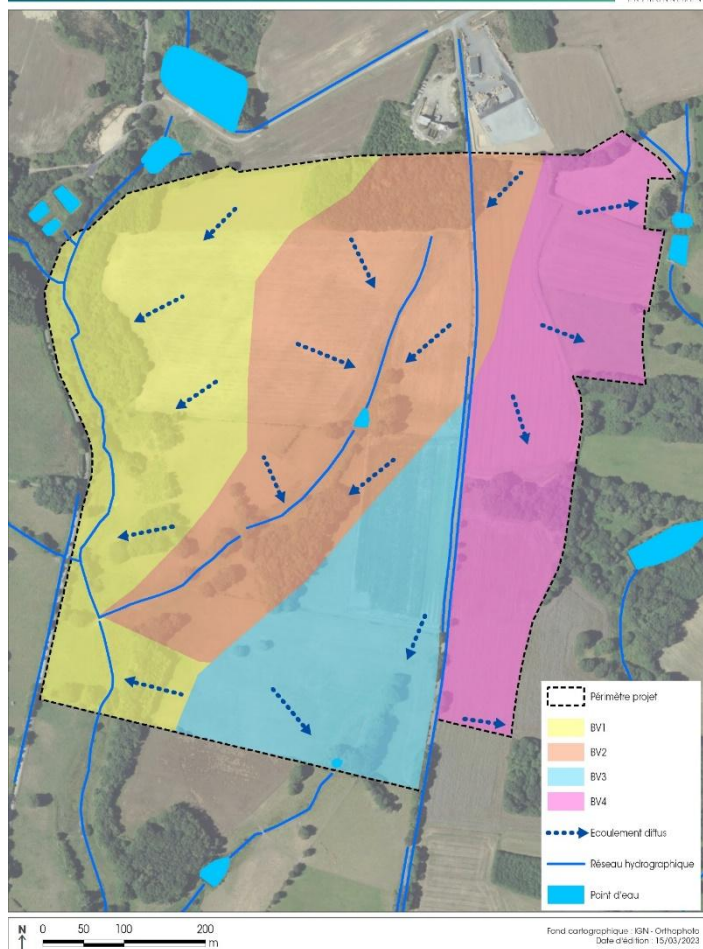
La Semme est un cours d'eau long de 50 km qui prend sa source à Saint-Priest-la-Feuille (au sud-est de la Souterraine) et se dirige plein ouest vers la Gartempe (bassin de la Loire), où elle se jette à Droux (Haute-Vienne, au nord-est de Bellac). La Semme traverse Châteauponsac et longe les communes de Saint-Amand-Magnazeix et Rancon. Son bassin-versant s'étend sur 174 km².

Le terrain présente des pentes entre 2 et 4 % sur les plateaux dominés par des cultures et des boisements, globalement orientées Nord-Sud et influencées localement par la présence du réseau hydrographique. A l'abord des deux talwegs des ruisseaux, les pentes s'accroissent et les milieux sont majoritairement boisés.

Une route traverse le site étudié selon un axe nord/sud. Un fossé présent le long de sa partie sud intercepte les écoulements superficiels.

Le site du projet est découpé en 4 sous bassins versants.

HYDRAULIQUE DU SITE



Description des bassins versants interceptés

>> Enjeu moyen : L'état écologique et biologique de la Semme est globalement bon. L'état chimique est médiocre mais on note un bon état pour les polluants spécifiques ou les nitrates. Le site d'étude est en tête de bassin versant, avec des comportements hydrauliques intermittents et des caractéristiques biologiques spécifiques aux têtes de bassin versants

b. Zones humides

Zone humide botanique

Huit habitats caractéristiques de zones humides (végétations aquatiques de mares, saulaies, prairies hygrophiles, pâtures à grands joncs, jonchaies, cariçaias, formations alluviales à Aulne, bois de chênes et de bouleaux) ont été déterminées sur l'emprise d'extension du PAC. Au total, ce sont 3 ha de zones humides botaniques qui ont été délimités sur cette emprise.

Zone humide pédologique :

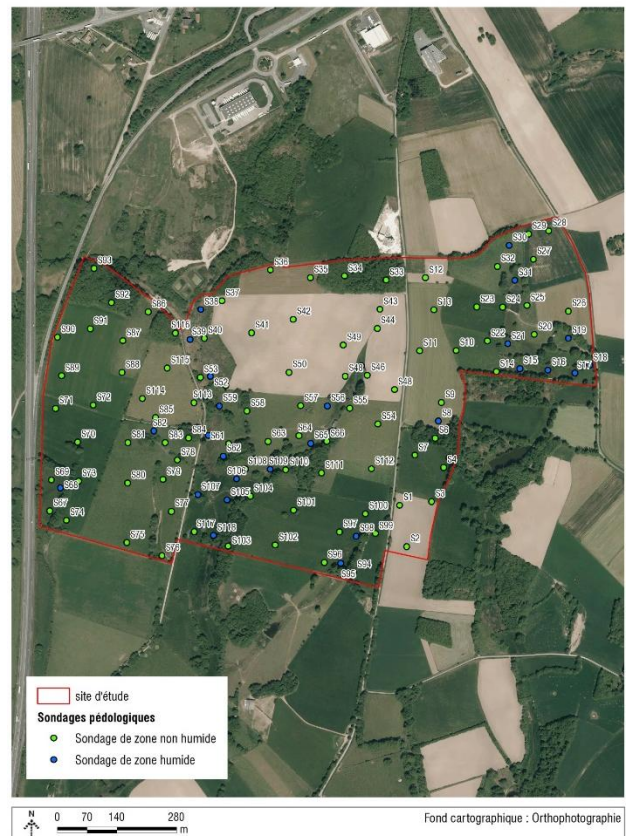
Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques ont mis en évidence des sols sains et des sols affectés par des horizons hydromorphes, présentant des traits d'hydromorphie de type rédoxique, réductique voire histique. 50 des sondages réalisés sont classable dans les catégories du GEPPA (III, IV, V, VI et H) mais seulement 28 sondages sont caractéristiques des zones humides selon la réglementation en vigueur (catégorie IVd et supérieures). La répartition de ces sols de zones humides permet d'identifier plusieurs zones humides sur le site d'étude. **Ces zones humides pédologiques représentent 9,73 ha sur le site d'étude**



ZONES HUMIDES BOTANIQUES



LOCALISATION DES SONDAGES PEDOLOGIQUES



Zones humides retenues :



ZONES HUMIDES RETENUES



Les zones humides identifiées sont très fonctionnelles et ont un rôle important vis-vis du réseau hydrographique et de la biologie. Elles se situent en tête de bassin versant et ont un rôle majeur vis-à-vis :

- du soutien d'étiage,
- de la régulation des crues,
- du ralentissement des ruissellements,
- de l'épuration des eaux.

Certaines correspondent à des zones sourceuses. Les zones humides ont un fort potentiel pour toutes les fonctions biologiques.

Les zones humides sont alimentées par leur impluvium, par les ruissellements diffus de versant et par les écoulements amont. Le fonctionnement des zones humides est à préserver (lien avec le réseau hydrographique)

5- PAYSAGE

a. Ambiances paysagères

Le paysage du site de projet et de ses environs correspond bien au paysage de l'unité de la Basse-Marche dans lequel il s'inscrit, dans la partie haute et la plus vallonnée. Les cultures et pâtures entourées de haies bocagères composent la majorité des paysages et vues. Ces dernières sont soulignées par un modelé topographique qui permet des vues lointaines et profondes sur les parcelles.

Au nord du site de projet, la zone industrielle rompt avec ces paysages naturels et agricoles. Les routes alentours, notamment l'autoroute A 20 qui longe l'ouest du site, entrent en continuité avec le paysage anthropisé et un peu plus « urbain » de la zone industrielle.



Au sud du site d'étude, depuis la route qui longe le périmètre de projet à l'est, on peut voir une parcelle cultivée entourée de haie. Ce paysage de bocage peut être retrouvé tout autour du site de projet. La végétation bloque les vues et rend les covisibilités avec le site de projet impossibles.



Depuis la limite nord du site de projet, une partie des constructions imposantes de la zone industrielle sont visibles.



Depuis l'extrémité nord-est du site de projet, d'autres bâtiments de la zone industrielle au nord sont visibles.

L'emprise étudiée comprend différents éléments paysagers ; bois, cultures, prairies pâturées, haies et arbres isolés , mares et routes traversantes composent ainsi le site.



Dans la partie orientale du site, une route le traverse du nord au sud. Ces deux photos illustrent les perceptions depuis cette route (première photo vers le nord et seconde vers le sud). Les vues portent sur des horizons globalement lointains et boisés. L'espace est marqué par le passage de la route qui contraste avec l'ambiance paysagère naturelle du site composé de haies arbustives, lisières de boisements et parcelles cultivées.



D'autres cheminements traversent ou longent le site de projet. Celui-ci, situé plus à l'ouest, est moins marqué et s'intègre mieux au paysage que le précédent.



La présence de l'eau participe à la diversification des ambiances paysagères. On la retrouve avec les mare et ruisseaux qui ponctuent ou traversent le site.





De grands espaces pâturés composent aussi le paysage du site de projet. Ils génèrent des espaces largement ouverts. Les vues y sont lointaines et portent sur des horizons boisés.



Les parcelles cultivées occupent une grande partie du site de projet. Elles apportent différentes couleurs et aspects qui varient au cours des saisons.



On retrouve dans les grands espaces ouverts formés par les pâtures ou les cultures, des arbres isolés. Ces arbres constituent des repères visuels et dynamisent les perceptions. Ils se trouvent parfois dans la continuité de haies arbustives qui composent le paysage de bocage.

b. Covisibilités et perception du site

Depuis la zone industrielle

Depuis la zone industrielle au nord de la zone d'étude, le site n'est pas perceptible du fait de la topographie et de la végétation. On peut néanmoins le repérer par ses boisements visibles.



Vue depuis la zone industrielle.

Depuis les espaces habités

Depuis toutes les zones habitées des alentours du site, aucune covisibilité n'est possible. La distance, la topographie et la végétation ne permettent pas de voir un site depuis l'autre.

Depuis les zones habitées proches, les vues sont coupées par de la végétation.



Vues depuis Bussière-Rapy.



Vue depuis Le Chézeau.



Vue vers le site depuis Mont-Cocu.



Vue vers le site depuis le Dognon.



Vue vers le site depuis Saint-Maurice-la-Souterraine (bourg).

Depuis les axes routiers

Les vues sont largement ouvertes sur le site de projet depuis la route qui le longe à l'est. Le boisement qui marque la ligne d'horizon sert de repère et montre la profondeur du site.



Plus au sud, depuis la même route, les vues sont coupées par la végétation.



Depuis la route passant au nord de la zone industrielle, il est impossible de voir le site de projet.



Depuis la RD 220, on peut localiser le site de projet grâce aux boisements qu'il contient mais le site n'est pas directement perceptible.



Depuis une route plus éloignée à l'ouest, le site de projet n'est pas visible.



Depuis la RD 73a2, le bâtiment de la zone industrielle sert de repère et permet de localiser le site de projet. Celui-ci n'est cependant pas directement visible à cause des masques végétaux qui coupent les vues.



Depuis un point haut sur cette même route, les vues portent très loin. La ligne d'horizon est dessinée par une autre colline lointaine. Cependant la végétation et la topographie dans l'axe de vue du site de projet ne permettent pas de pouvoir le voir.

>> Enjeu modéré : Les covisibilités depuis les axes routiers et les zones habitées proches sont rares ou inexistantes. Celles qui persistent ne présentent pas d'intérêt particulier.

L'enjeu paysager provient surtout des changements d'ambiances paysagères internes au site qui pourraient être importants. Aussi, les boisements du site d'étude jouent un rôle essentiel de masque visuel.

On note en outre que la préservation du bocage et des arbres isolés fait partie des enjeux mis en exergue par l'Atlas des paysages du Limousin pour l'unité paysagère de la Basse-Marche

c. Patrimoine culturel

Monuments historiques et sites classés ou inscrits

Le PA de la Croisière et son site d'extension ne comportent aucun monument historique et ne sont concernés par aucun périmètre de protection ni covisibilité avec un tel monument.

Le monument historique inscrit le plus proche est la Chapelle templière de la Bussière-Rapy. Elle est inscrite à l'inventaire par arrêté du 28 janvier 1986 et se situe à environ 1,6 km au sud du site étudié, sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix.

Le monument historique classé le plus proche est la Lanterne des Morts de Saint-Amand-Magnazeix, classée par arrêté du 9 avril 1910 est située à environ 2,8 km au sud-ouest du site de projet.

Le PAC et son extension ne sont inclus dans aucun site classé ou inscrit, et ne se situent pas non plus à l'intérieur ou à proximité d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le site classé le plus proche est constitué par « les Gorges de la Creuse et de la Sedelle », à environ 26 km au nord-est du site d'étude.

Le site inscrit le plus proche est « la Vallée de la Gartempe aux abords du viaduc de Rocherolles », à environ 9 km au sud du site d'étude.

Le site patrimonial remarquable le plus proche est le « SPR de le Dorat » à environ 23 km à l'ouest de la zone de projet.

>> Absence d'enjeux spécifique. Il n'existe pas de covisibilités entre ces monuments, ces sites et le site d'étude.

Patrimoine archéologique

Deux sites archéologiques sont présents au nord-ouest du site d'extension du PAC, entre le PAC existant et la bretelle d'accès à l'A 20, sur la commune de Saint-Maurice-la-Souterraine :

- cavité souterraine médiévale aménagée du « Bat de Mort » au sud (site n°23.219.095) à 100 m au nord-ouest de l'emprise d'extension ;
- abri sous roche des « Fées » (ou « Tour des Fées » / grotte de la Croisière) ayant livré un important mobilier lithique et céramique du Néolithique (site n°23.219.095) à 250 m au nord-ouest.

>> Absence d'enjeu spécifique. L'emprise du PAC et les terrains prévus pour son extension ne sont concernés par aucun élément archéologique connu. Le projet de ZAC donnera lieu à prescription d'une opération d'archéologie préventive.

TROISIEME PARTIE : INDICATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET PROJET D'AMENAGEMENT

1- LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC de la Croisière porte sur un périmètre opérationnel total d'environ 45,4 hectares.

La surface urbanisable représente 30 ha environ après déduction des surfaces de zones humides et des voiries pré-existantes.

Après déduction 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 programme prévisionnel des constructions à vocation économique envisagé prévoit :

- **L'accueil d'activités industrielles et logi-industrielles, des grands comptes, des entreprises de taille intermédiaires (ETI) ainsi que des services associés aux activités industrielles.**
- **Le développement d'une surface de plancher maximale prévisionnelle de 160 000 m² environ.**

Le programme prévisionnel exposé ci-avant pourra légèrement varier sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis au dossier de création.

2- LES PARTIS D'AMENAGEMENT RETENUS

La composition urbaine de la future zone d'activité 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.

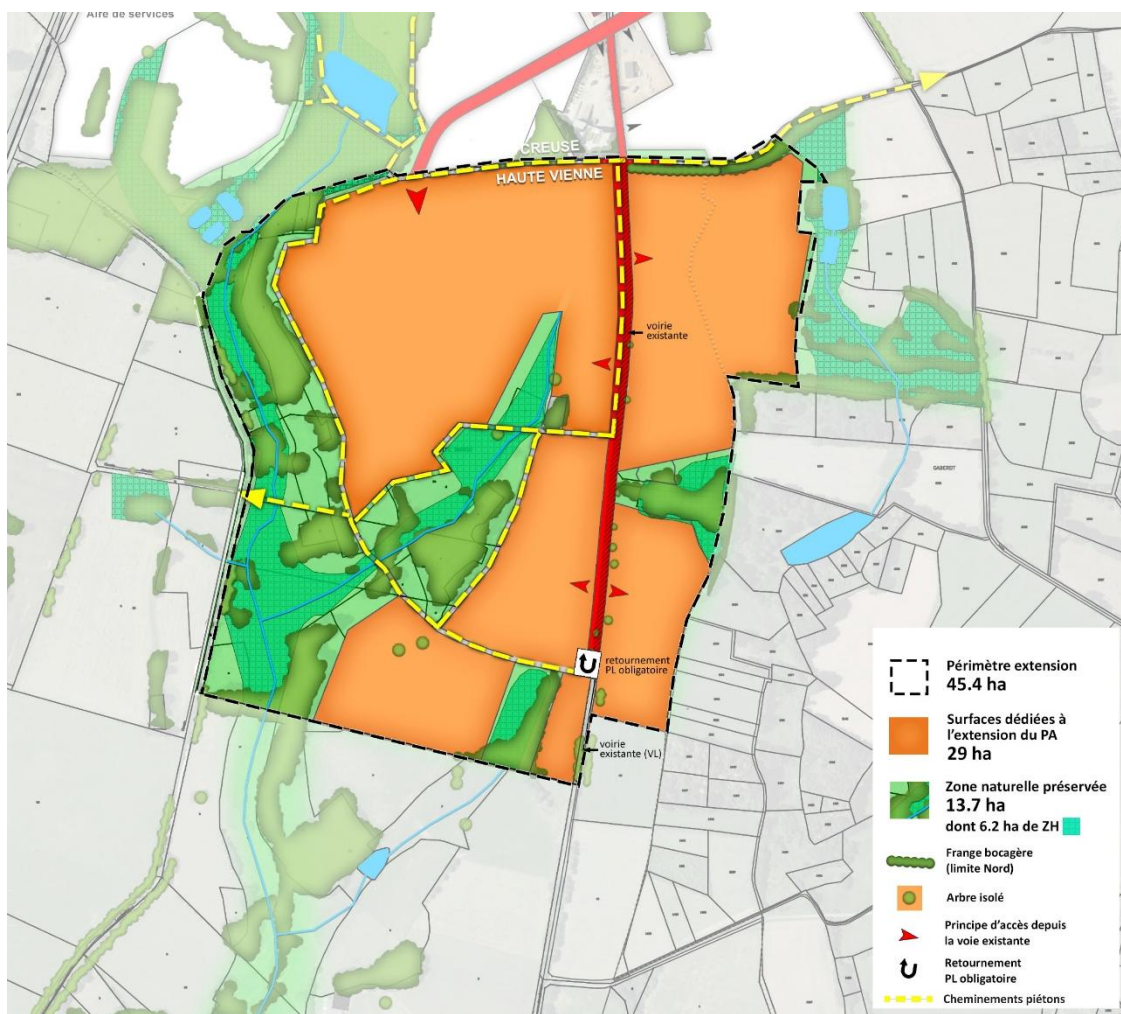


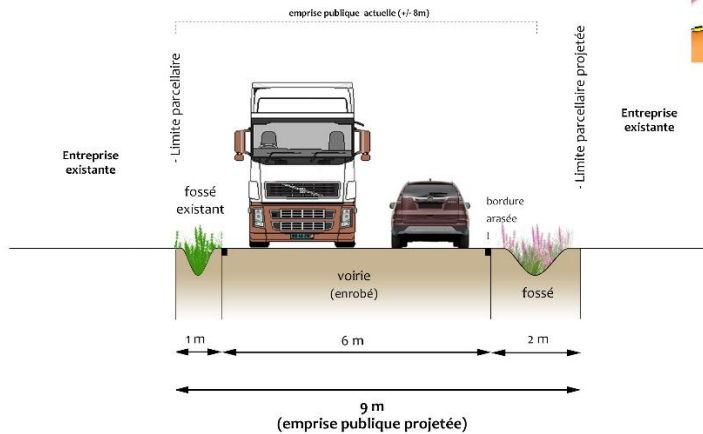
Illustration : plan de composition des principes d'aménagement de l'extension du parc d'activités de la Croisière

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. À l'ouest, la voie existante sera restructurée pour accueillir les véhicules légers et les poids-lourds, et prolongée pour desservir l'îlot. À 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.

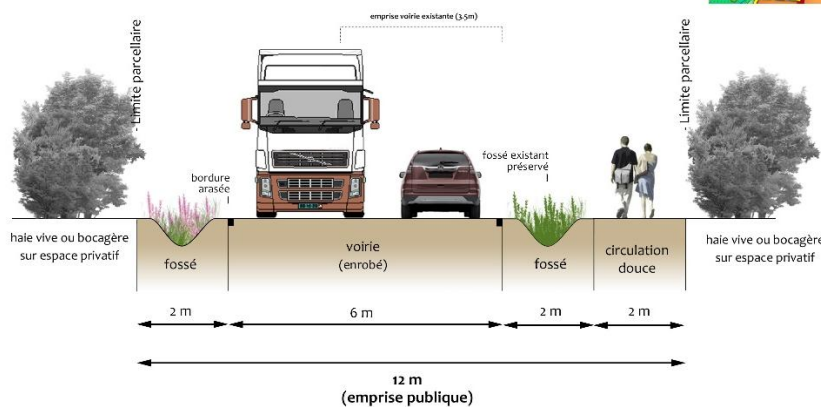


COUPE 1a



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'empreinte publique pour permettre la réalisation d'un fossé complémentaire au fossé existant.

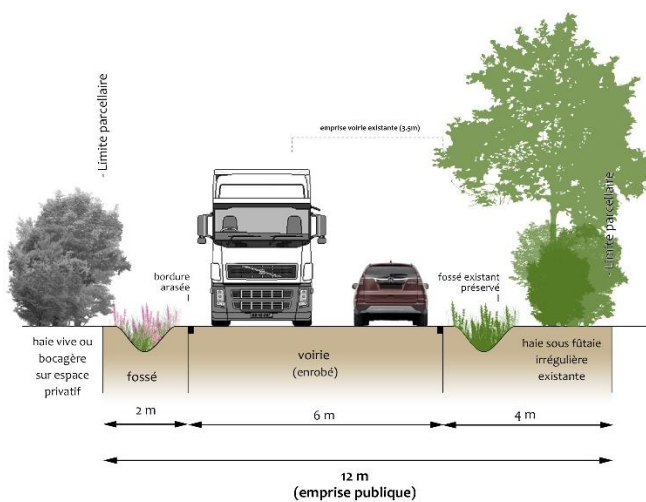


COUPE 1b

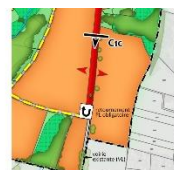


Coupe 1b :

L'empreinte 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



Coupe 1c :

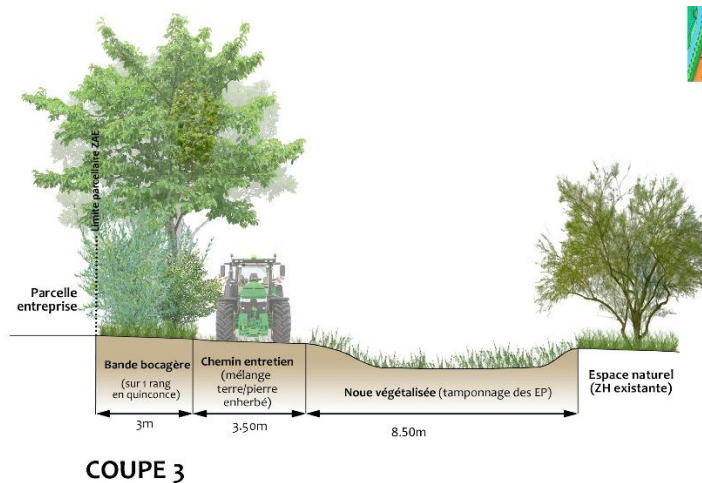
Toujours sur le profil existant du chemin de Laschamps, le linéaire d'arbres existants sera intégré dans l'espace public. Au sud de l'extension, il s'agit d'organiser le retournement obligatoire des PL vers le nord par un parvis qui desservira également les parcelles. Les circulations douces se poursuivent 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.



Coupe de principe de l'aménagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales avec un chemin d'entretien adossée permettant l'accès ponctuel à des engins.



Zone d'activités Pôle Technologique de Sologne à Vierzon (18) – Cheminements piétons en 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 2021¹⁵).

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, 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

¹⁵ 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.

en place des panneaux de communication sur la faune et la flore, et 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.

QUATRIEME PARTIE : RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Le secteur en extension « de la Croisière » est classé aux deux PLUi en zones 2AUi, dont l'urbanisation est conditionnée par une ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure d'évolution des documents de planification.

Suites aux études préalables, il a été décidé de réduire les secteurs classés en zones 2AUi de près de 30 hectares. En effet l'aménagement de cette future zone d'activités s'inscrit dans une volonté de mettre en œuvre une urbanisation :

- **Intégrée** : les études ont permis d'identifier le périmètre le plus adapté pour permettre une extension qui préserve les qualités paysagères, agricoles et naturelles et qui s'appuie sur l'existant pour desservir le secteur d'étude.
- **cohérente** : elle permet d'anticiper la saturation progressive de la zone d'activités existante et assurer la continuité de l'offre économique tout en adaptant les aménagements aux nouvelles réglementations en vigueur (environnementales, énergétique, de services, d'accessibilité, etc...)
- **maitrisée** : elle développe une surface urbanisable correspondant aux besoins stricts du développement économique de ces dix à quinze prochaines années. Cette démarche d'optimisation foncière s'appuie notamment sur un rythme de commercialisation adapté, une souplesse du découpage parcellaire et une réglementation spécifique à la zone.

En outre, le projet d'extension du parc d'activités de la Croisière a été retenu au regard :

- o des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire
- o de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

1- AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

Les territoires de Saint-Amand-Magnazeix en Haute-Vienne et de Saint-Maurice-la-Souterraine en Creuse ne bénéficie pas de SCOT sur leur territoire.

a. 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.

Extrait des objectifs du SRADDET qui guident les orientations prises pour l'aménagement et le développement du Parc d'activités de la Croisière :

Objectif stratégique 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

- 1 Construire un environnement d'accueil et d'accompagnement favorable au développement des entreprises sur tout le territoire régional.
- 2 Ancrer les usines à la campagne en accompagnant un modèle de production industrielle durable dans les territoires ruraux.
- 3 Développer une agriculture performante sur les plans économique, social et environnemental.
- 4 Pérenniser les activités humaines en milieu rural en favorisant l'installation en agriculture et la transmission des exploitations agricoles.
- 5 Valoriser la ressource en bois avec une gestion durable et multifonctionnelle des forêts.

Objectif stratégique 1.2 Développer l'économie circulaire

- 11 Développer un mode de production plus sobre.
- 12 Développer une économie du réemploi, favorisant l'emploi local et l'économie sociale et solidaire (ESS).
- 13 Déployer l'Ecologie industrielle et territoriale (EIT).
- 14 Optimiser l'efficacité énergétique de l'industrie, de l'artisanat et du commerce par des organisations et des procédés facilitant l'économie circulaire.

Objectif stratégique 2.1

Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat

- 31 Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économe en foncier.
- 32 Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (*numériques, eau/assainissement, etc.*).
- 33 Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux.
- 34 Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (*mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social*).

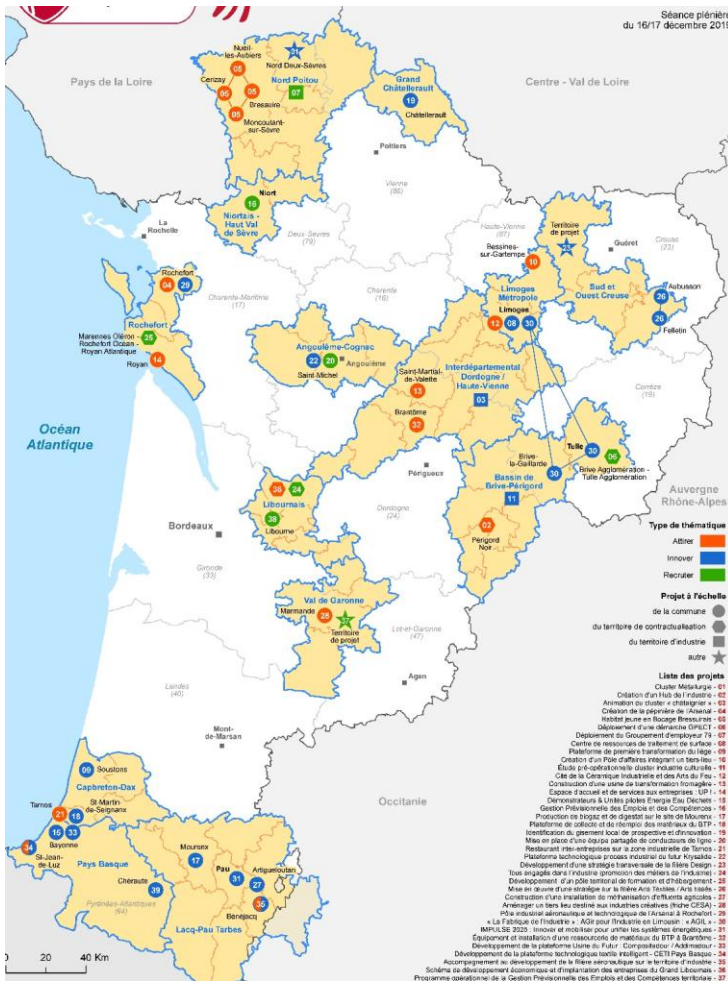


Illustration : Identification des territoires labellisés « Territoire d'Industrie » en Nouvelle Aquitaine - DATAR décembre 2019.

Par ailleurs, la Région Nouvelle-Aquitaine pilote la démarche Territoire d'Industrie¹⁶ dont l'entente Intercommunautaire Ouest Creuse qui comprend la Communauté de communes du Pays Sostranien a été labellisé par l'Etat en 2018.

Cette labellisation permet d'identifier des territoires pour leur potentiel industriel et propose un dispositif pour accélérer le développement industriel et le déploiement de nouveaux projets.

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 projet d'extension du Parc d'activités de la Croisière s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SRADDET de la région Nouvelle Aquitaine.

b. Le Plan Local d'Urbanisme de la CC Gartempe Saint Pardoux

En Haute Vienne, le PLUi de la Communauté de communes de Gartempe St Pardoux a été approuvé le 30 septembre 2021 après avoir été complété par une évaluation environnementale.

Le PLUi GSP a analysé les besoins fonciers économiques en extension et a identifié plusieurs potentiels en cohérence avec le maillage territorial.

¹⁶ <https://territoires.nouvelle-aquitaine.fr/liste-des-cartes/carte-interactive-des-territoires-dindustrie-en-nouvelle-aquitaine>

Aujourd'hui seules les communes de Châteauponsac et Saint-Sornin-Leulac comportent des potentiels d'extension économique, néanmoins ces secteurs ne permettent pas d'offrir un foncier important d'un seul tenant limitant ainsi l'accueil de grandes activités industrielles. Ces zones sont préférentiellement destinées à l'artisanat, aux TPE et PME.

Le développement du parc d'activités de la Croisière relève de l'intérêt général à l'échelle interdépartementale. Il s'agit de la seule zone économique identifiée par la collectivité pour accueillir des activités économiques de tailles importantes, de l'industrie et de la logistique. En outre, son positionnement stratégique à la croisée des axes de la N145 et l'A20 le positionne sur un site stratégique permettant une accessibilité facilitée pour les entreprises.

N'étant pas encore desservi par les réseaux, cette extension a été classée en zone 2AU à vocation économique sur une emprise d'environ 62 hectares.

Le PLUi Gartempe Saint Pardoux comprend donc :

Zones d'urbanisation future 1AU1 au PLUi	Superficie en hectares
Zones 1AU à vocation économique	5,11 ha
Zones 2AU à vocation économique	68,82 ha : dont 62,73 ha pour le développement future de la ZAE La Croisière
Total zones 1AU	73,96 ha

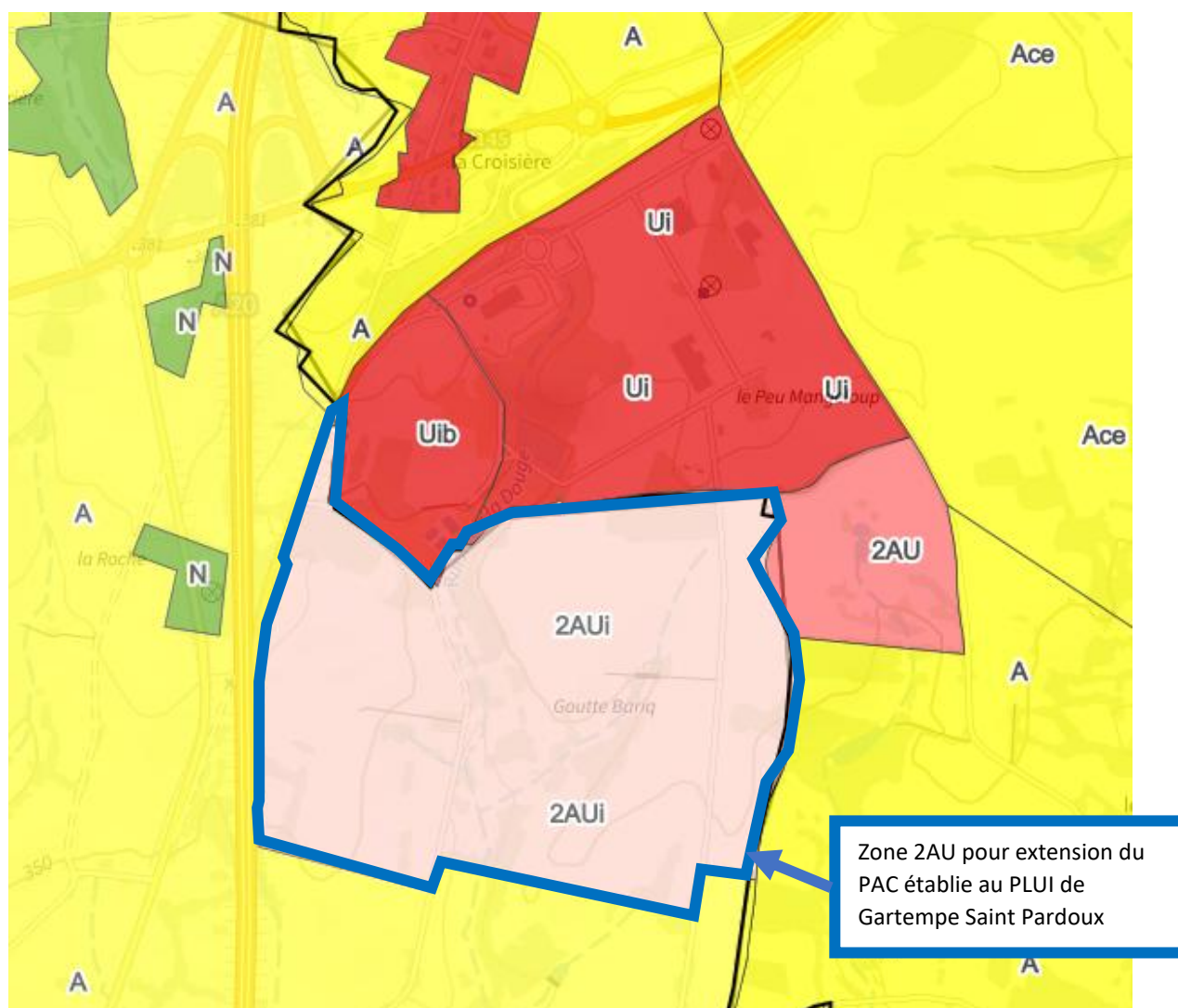


Illustration : extrait du plan de zonage du PLUI de Gartempe Saint Pardoux.

Le PADD et notamment l'axe 1.3 « Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural », a identifié le développement du parc d'activités de la Croisière comme un atout majeur et une opportunité spécifique et complémentaire à l'échelle interdépartementale et qui relève, par conséquent, d'un intérêt général.

- **Positionné au carrefour de l'autoroute A20 et la route nationale 145**, l'amélioration de son accessibilité par un raccordement direct à l'autoroute A20 (bretelle autoroutière) lève le frein du développement du SMIPAC. Elle renforce la lisibilité économique de son offre pour être attractive auprès des investisseurs et des porteurs de projet tout en veillant à une complémentarité avec les zones d'activités économiques des territoires voisins (notamment Bessines-sur Gartempe, Magnac-Laval, Bellac et plus largement Limoges, Guéret et Châteauroux).
- 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 petite 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 Creusois et de des Communautés de communes du Nord Haute-Vienne, entre les départements de la Creuse et de la Haute Vienne.

L'évaluation environnementale mise à jour en mars 2021 dans le cadre de compléments au PLUi de Gartempe-Saint-Pardoux a permis de conforter la cohérence des objectifs de développement économiques avec la préservation de l'environnement.

Extrait de l'évaluation environnementale réalisé par l'ADEV – mars 2021 :

« La consommation d'espace observée se situe sur des zones déjà organisées pour cet enjeu et n'entraîne aucune sensibilité générale sur le plan environnemental. L'aspect environnemental est pris en compte et fait partie des principales préoccupations pour garantir l'attractivité économique de la commune et le cadre de vie de ses habitants. Les activités peuvent se développer dans la limite foncière disponible. » p.195

« L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est forcément synonyme de consommation d'espace. Il nous apparaît que l'intercommunalité a fait un choix rationnel de limiter les emprises impactées par les activités humaines (habitat, activité économique et /ou culturel de loisirs), surtout localisées sur des secteurs existants. » p.196

Par ailleurs, dans le cadre de cette étude, **un inventaire des habitats naturels a été réalisé** ainsi qu'une carte des enjeux en cas de constructibilité de la zone.

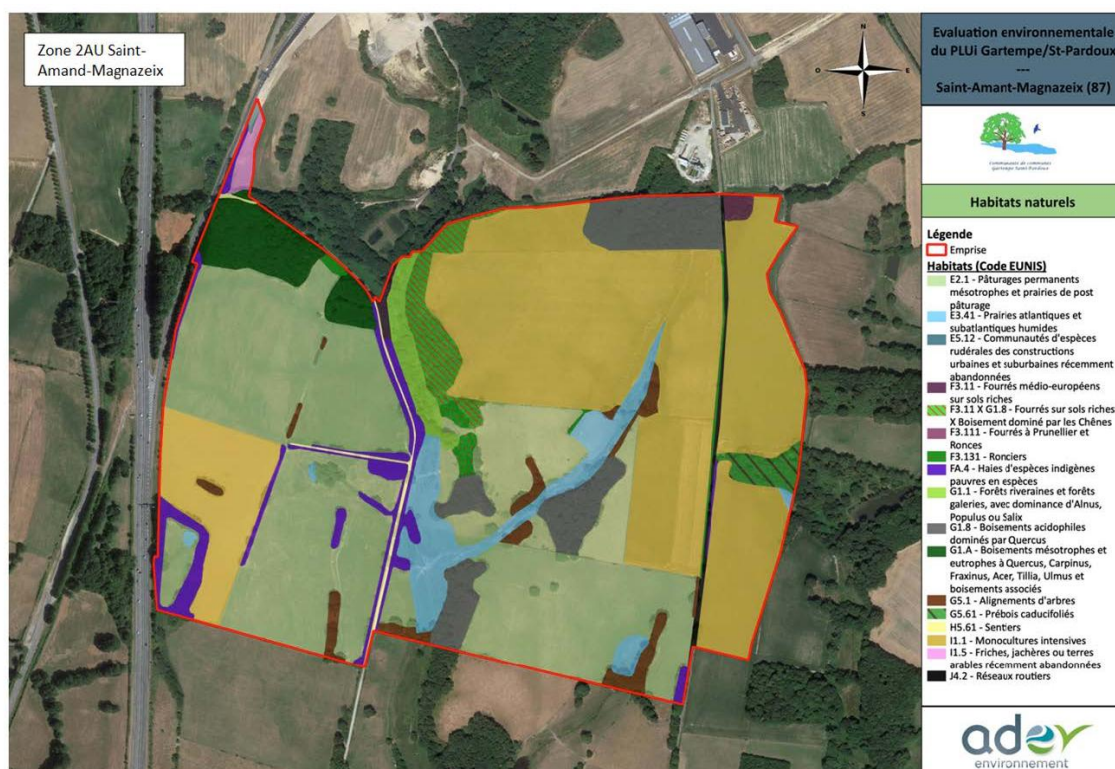


Illustration : recensement des habitats naturels réalisés par ADEV Environnement - mars 2021

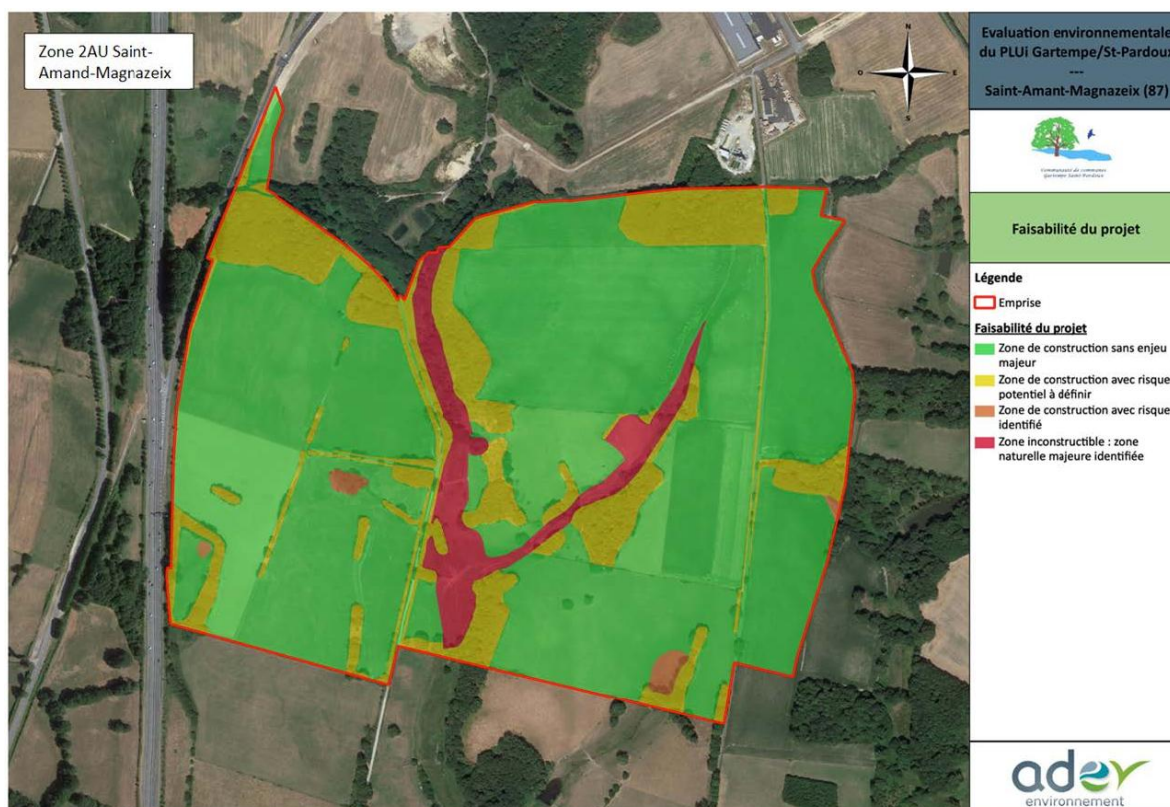


Illustration : identification des zones à enjeux pour la faisabilité d'un projet

- En vert : zone de construction sans enjeu majeur
- En jaune : zone de construction avec risque potentiel à définir
- En orange : zone de construction avec risque identifié
- En rouge : zone inconstructible : zone naturelle majeure identifiée

L'étude d'ADEV sur le périmètre 2AUi permet de renforcer l'analyse faune/flore/zones humides réalisée par THEMA Environnement dans le cadre de l'étude d'impact. La cartographie et l'analyse des enjeux relèvent des mêmes conclusions :

- Un fond de vallon identifié comme corridor et réservoir écologique des zones humides et aquatiques
- Certains boisements sont identifiés comme réservoir des milieux boisés et de bocages
- Le site présente une diversité d'habitats dont des habitats de zones humides à enjeu qu'il conviendra d'éviter en cas d'aménagement ainsi que les haies, arbres, fourrés d'intérêt écologique.

c. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CC Pays Sostranien

En Creuse, le PLUi de la communauté de communes du Pays Sostranien a été approuvé le 19 décembre 2019.

Dans son PADD, le PLUi du Pays Sostranien vise particulièrement le projet d'extension du Parc d'Activités de la Croisière dans son axe « Accompagner l'innovation et le développement d'un tissu économique diversifié ». En effet, **le PLUi privilégie le renforcement des capacités économiques de son territoire aux points de connexion routiers notamment.**

« Les points de connexion routiers et les sites "Portes du Pays Sostranien" sont des sites stratégiques pour le développement économique. Leur effet de vitrine économique, leur bonne accessibilité sont valorisés au bénéfice d'activités économiques spécifiques qui s'inscrivent dans les réseaux nationaux et internationaux et s'appuient sur les échanges et les flux de circulation. Le projet vise particulièrement : le Parc d'Activités de la Croisière (PAC), le quartier gare de La Souterraine et le Parc de la Prade. »

Le PADD met également en avant la bonne capacité foncière de la zone pour permettre d'accueillir des activités industrielles, logistiques ainsi que des activités innovantes associées aux technologies de l'environnement. Il précise également que le raccordement direct à l'autoroute A20 par l'aménagement d'une nouvelle bretelle autoroutière « *lève le frein du développement du parc, conforte la lisibilité de son offre pour être attractif auprès des investisseurs et des porteurs de projets.* »

L'organisation économique du territoire permet de diversifier les typologies d'activités et de diffuser des activités en milieu rural. L'objectif à terme est d'augmenter la population active du Pays Sostranien en assurant une répartition équilibrée des communes.

Afin d'assurer une évolution du nombre d'emplois sur le territoire à +/- 300 nouveaux emplois à horizon 2030, le PADD prévoit :

- **Des besoins structurants en foncier économique** pour conforter et développer les parcs économiques du Pôle Sostranien :
 - o **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). Cette extension est complémentaire aux 62 hectares programmés sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix sur le département de la Haute-Vienne.
 - o 12 hectares pour La Prade.
- **Des besoins ponctuels pour optimiser et assurer la continuité des espaces économiques** existants :
 - o Accueil d'artisans à leur domicile ou sur de petites parcelles dans les enveloppes bâties des bourgs (hors besoins fonciers liés au développement des sièges agricoles et à leur création) ;
 - o Accompagner la requalification urbaine et paysagère des espaces économiques existants afin de permettre, notamment, des « opérations tiroirs » de renouvellement urbain (sur la zone Bastier par exemple).

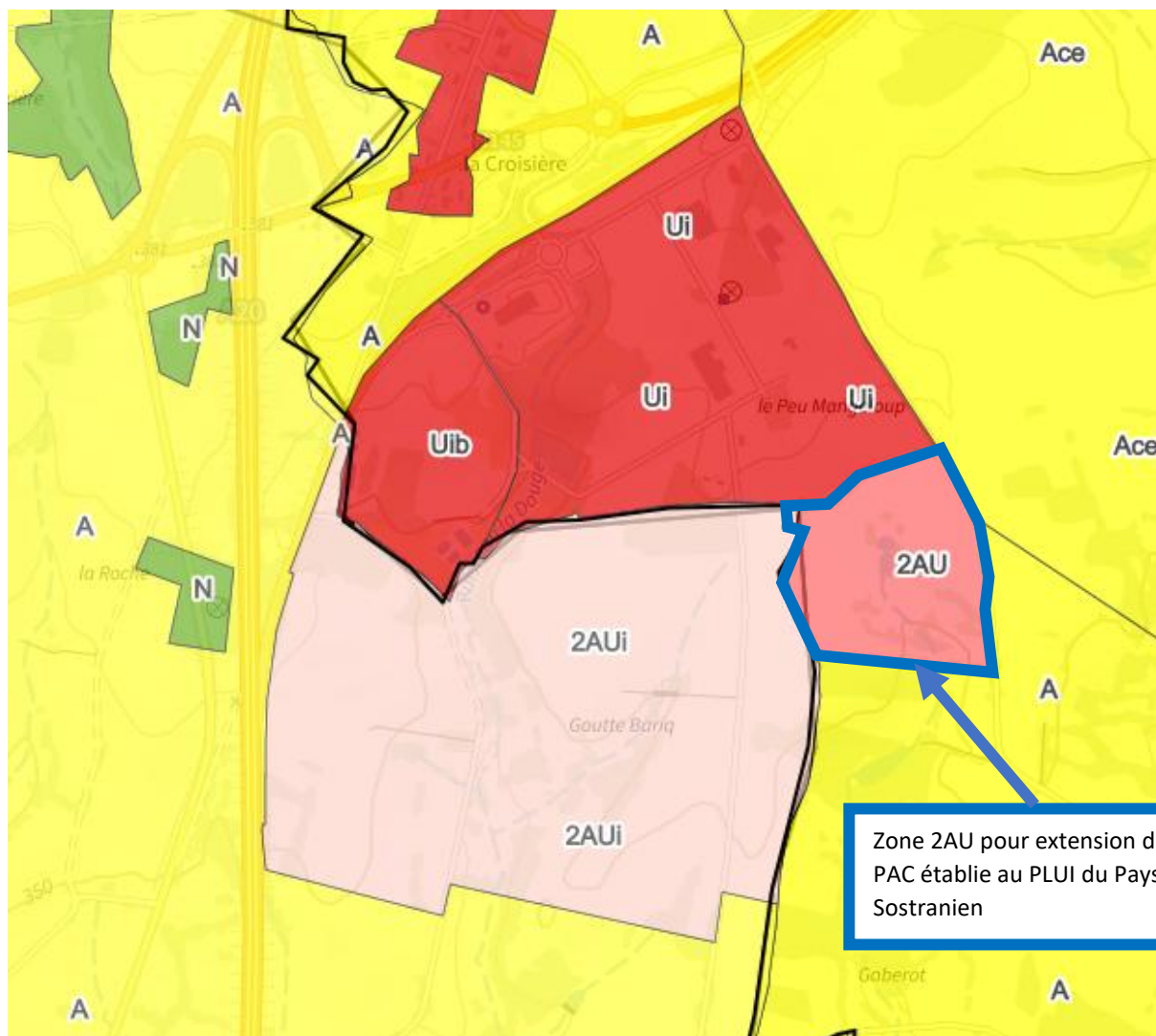


Illustration : extrait du plan de zonage du PLUI du Pays Sostranien.

Enfin, **la commune Saint-Maurice-la-Souterraine est identifiée comme un pôle structurant du Pays Sostranien.**

La vocation de ces pôles est de contribuer au développement à la diversification de l'offre territoriale, à travers l'accueil de fonctions centrales : commerces, services et équipements, habitat, activités de production. Sur le volet économique, le territoire de Saint-Maurice-la-Souterraine a pour objectif d'accompagner les développements des activités économiques locales et l'accueil de nouvelles activités.

Ces objectifs sont déclinés dans les OAP, dont le site de la Croisière fait partie.

L'OAP du Parc de la Croisière a pour objectif de :

- Valoriser le positionnement du parc d'activités en tant que vitrine pour le développement économique.
- Favoriser un aménagement urbain et paysager qualitatif assurant l'intégration de l'aménagement au site et la lisibilité à la faveur d'activités innovantes associées aux technologies de l'environnement.
- Articuler le développement et l'aménagement du site avec les extensions prévues à l'échelle interdépartementale.

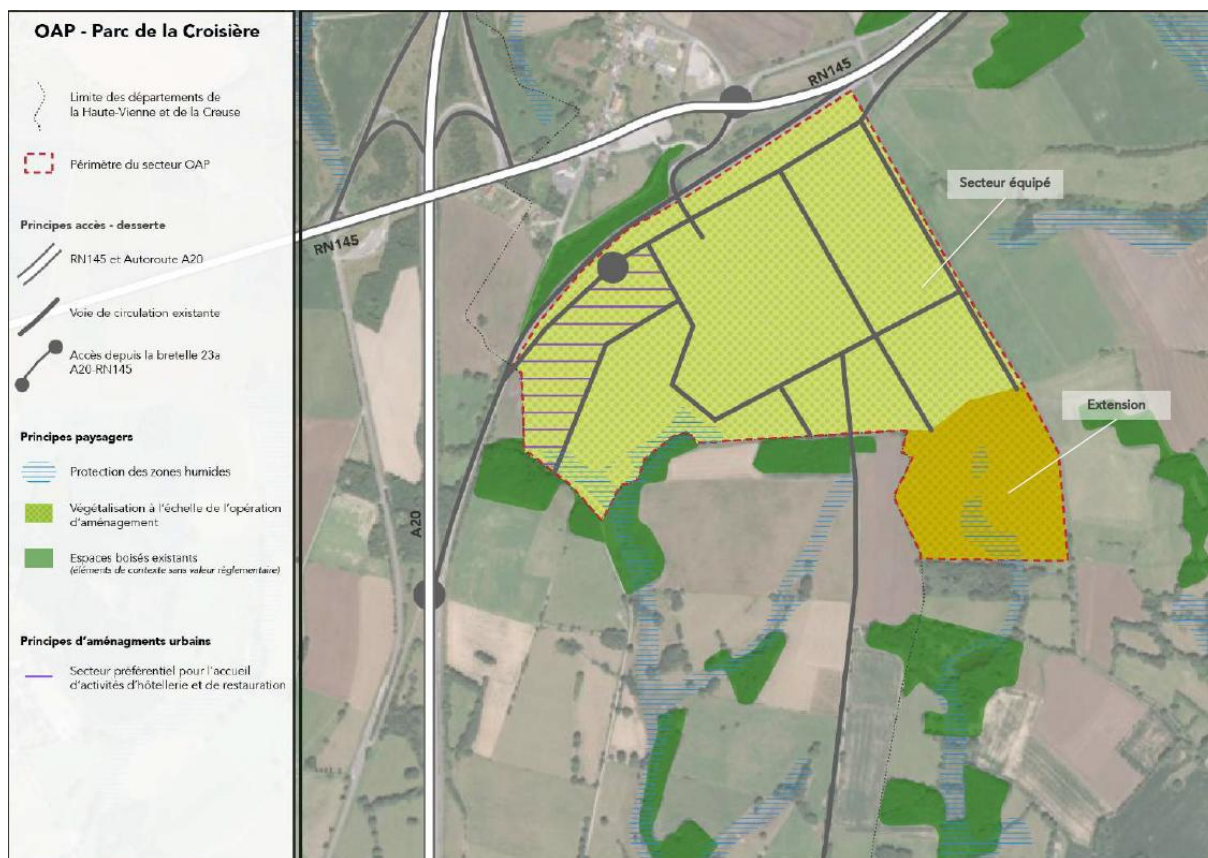


Illustration : OAP du Parc d'activités de la Croisière -PLUi du Pays Sostranien approuvé le 19 décembre 2019

Il décrit par ailleurs les principes d'aménagement de l'extension et notamment :

- Définir les accès et la desserte de la zone en continuité de la trame de voiries existantes
- Adapter le plan de circulation et le stationnement pour permettre d'accueillir un trafic de poids-lourds, de marchandises, de livraisons et d'accueil des salariés.
- Rechercher au maximum la perméabilité des sols pour privilégier l'infiltration des eaux de pluies.
- Intégrer le développement des activités au site par le traitement des franges est et sud-est (structure végétale composée de haies, bosquets, bandes boisées)
- Préserver les zones humides pré-identifiées sur le site.

>> La procédure de Zone d'Aménagement Concerté permet aux communautés de communes de Gartempe-Saint-Pardoux et du Pays Sostranien de développer l'activité économique de leurs territoires en réponse aux objectifs des PADD et aux besoins qui pourront s'exprimer dans le temps de réalisation de l'opération.

>> Une évolution des PLUI sera à engager *a minima* pour ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU et 2AUI et y intégrer les dispositions techniques précisées dans le cadre du dossier de réalisation.

>> Suite aux décisions en date du 28 septembre 2023 pour la CC du Pays Sostranien et du 16 mai 2024 pour la CC Gartempe Saint Pardoux, par le tribunal administratif de Limoges, les documents d'urbanisme des deux communautés de communes ont été annulés. Le projet nécessitera une mise en compatibilité des documents de planification pour permettre sa réalisation.

2- AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

L'insertion du projet dans son environnement urbain relève tout d'abord d'une première action de réduction de l'emprise foncière dédiée au développement économique. En effet, dans un souci de préservation des points de vue sur le bocage limousin depuis l'A20, l'ensemble des terres en limite de l'autoroute sont préservées et maintenues en pâturage. Cette action permet également de reculer considérablement l'impact visuel des futures entreprises depuis les axes routiers.

L'insertion d'un tel projet dans l'environnement urbain passe également par la nature des aménagements qui sont prévus pour garantir son intégration paysagère. C'est pourquoi l'accent a été mis sur la qualité de traitement des franges et pourtours de l'opération notamment :

- en préservant les haies bocagères existantes et en maintenant les caractéristiques paysagères des chambres bocagères du site.
- en renforçant le linéaire de haies par la plantation de bandes de protection aux abords des cultures et en assurant une continuité tout le long des limites du site.

Ces différents aménagements paysagers permettront d'assurer une transition pacifiée entre la zone d'activités et la plaine agricole, et une protection visuelle vis-à-vis des habitations éparses voisines.

Du point de vue de son environnement naturel, le projet a été retenu dans la mesure où il n'engendre pas d'impacts majeurs. L'emprise du projet évite les sites à enjeux environnementaux majeurs du territoire (vallons humides, zones humides, mosaïque des haies et arbres isolés, boisements).

Des mesures de réduction d'impact et de compensation seront mises en place notamment pour restaurer les milieux naturels dégradés et renforcer les corridors écologiques à fonctionnalité équivalente.

A fortiori, la mise en oeuvre de la trame paysagère généreuse prévue par le projet permettra le maintien et le développement de cette biodiversité locale et variée.

En outre, le périmètre de ZAC n'est concerné par aucun inventaire, ni mesure de gestion ou de protection du milieu naturel de type ZNIEFF, site Natura 2000, zone RAMSAR, réserve naturelle, etc.

Au regard de son environnement naturel et urbain, le projet d'extension du Parc d'activités de la Croisière a été retenu dans la mesure où :

- **il s'inscrit en continuité de l'urbanisation économique existante**, sur un secteur disposant d'un **réseau d'infrastructures adapté** à la taille et à l'objet de l'opération ;
- **il intègre les aménagements précédents et les projets en cours** afin de garantir une **cohérence urbaine à long terme** ;
- **il garantit, via la procédure de ZAC, un aménagement progressif dans le temps**, répartissant ainsi les incidences sur l'environnement et sur les terres agricoles. De ce point de vue, l'apport de polluants (eaux pluviales, eaux usées, déchets, etc.), ainsi que le flux routier généré, seront répartis dans le temps et permettront au Syndicat de mieux en supporter les impacts.
- **il intègre un volet paysager fort**, visant à s'appuyer et à mettre en valeur les différentes identités paysagères composant le secteur d'étude.
- **il ne remet pas en cause la qualité de la ressource en eau**, ni des milieux naturels aquatiques. Les orientations de gestion des eaux pluviales projetées garantiront une prise en compte satisfaisante de la sensibilité des exutoires concernés par l'opération. L'objectif étant de privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

3- JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'OPERATION

Le choix du périmètre opérationnel se justifie au regard des enjeux suivants :

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

L'objectif est d'utiliser les emprises existantes pour desservir le projet d'extension. Il s'agit notamment de reprendre : Le chemin technique qui permet, à ce jour, d'accéder à la zone de traitement des eaux pluviales et aux lagunes de gestion des eaux usées, la rue de « Laschamps » qui traverse le projet d'extension et qui se termine dans la zone d'activité existante.

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

Le secteur ouest étant très distant des infrastructures routières de la zone existante, son accès aurait nécessité de traverser le vallon humide et les boisements par l'aménagement d'ouvrage d'art important afin de compenser la topographie. Considérant les impacts importants générés par cette infrastructure lourde tant sur le plan de la destruction de milieux écologiques que sur le coût de travaux conséquent le SMIPAC a retenu l'évitement total et choisi de retirer ce secteur à l'urbanisation d'une surface d'environ 15 ha.

➤ **Eviter les milieux naturels constitutifs de continuités écologiques et d'habitats, en tenant compte des enjeux fonciers.**

Le périmètre opérationnel de la ZAC est réduit de 70 à 45 hectares pour exclure les milieux naturels situés à l'est et à l'ouest du projet : notamment une zone humide intégré dans un corridor écologique sur le secteur sostranien, un vallon bocager et les prairies attenantes à l'est, côté haut-viennois.

Les vallons humides maintenus à l'intérieur du périmètre, bien qu'intégrés, seront préservés en l'état. La décision de les intégrer dans le périmètre procède d'une rationalisation des acquisitions foncières : le parcellaire est caractérisé par un motif laniéré intégrant le plus souvent la prairie ou le champs jusqu'aux fonds de vallons humide. L'acquisition de la totalité de la parcelle évite l'enclavement des milieux naturels et permettra une gestion homogène sur l'ensemble des milieux naturels.

➤ **Réduire les impacts sur les terres agricoles.**

Le site est principalement occupé par des cultures et des prairies pâturées. Ces terres étant exploitées, l'enjeu est de concilier le projet d'extension de la zone d'activités avec le maintien des activités agricoles. Pour cela, il a été décidé d'exclure les parcelles à l'ouest et à l'est afin de conserver les qualités paysagères et les prairies pâturées : cela représente 20 ha environ sur le secteur haut-viennois et environ 8 ha sur le secteur creusois.

➤ **Accueillir de nouvelles activités dans une logique d'optimisation de la consommation foncière.**

Le périmètre opérationnel définit doit permettre :

- De proposer une surface aménageable compatible avec le rythme de commercialisation connue sur le site pour les 10 prochaines années et donc proposer une extension quasi-équivalente.
- D'optimiser l'emprise urbanisable tout en proposant une offre adaptée pour les entreprises : souplesse dans le découpage parcellaire et optimisation de l'occupation de la parcelle par les entreprises.

Les membres du syndicat et élus communautaires ont souhaité mettre en oeuvre une opération de grande qualité urbaine, paysagère et environnementale. La Zone d'Aménagement Concerté pour l'extension du Parc d'Activités de la Croisière contribue à organiser et à maîtriser le développement économique à l'échelle du territoire Haut-Viennois, Creusois et plus largement un rayonnement économique à l'échelle régionale.

Le projet est compatible avec les orientations du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et avec les PLUi des deux Communautés de Communes de Gartempe-Saint-Pardoux et du Pays Sostranien. Sa réalisation dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté est tout à fait adaptée au regard de son envergure et de sa durée de mise en oeuvre.