

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine  
sur le projet de création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) relatif à  
l'extension du Parc d'activités de « La Croisière » situé sur les communes de  
Saint-Amand-Magnazeix (87) et Saint-Maurice-la-Souterraine (23)**

n°MRAe 2024APNA13

dossier P-2023-15064

**Localisation du projet :** Communes de Saint-Amand-Magnazeix (87)  
et Saint-Maurice-la-Souterraine (23)

**Maître(s) d'ouvrage(s) :** Syndicat Mixte interdépartemental  
du Parc d'Activités de La Croisière (SMIPAC)

**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Communautés de communes de Gartempe  
Saint-Pardoux (87) et du Pays Sostranien (23)

**En date du :** 27 novembre 2023

**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** création de ZAC

L'Agence régionale de santé et les préfets de département au titre de leurs attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

**Préambule.**

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.*

*En application de l'article L.1221 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123 2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123 19.*

*En application du L.122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R.122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 24 janvier 2024 par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré : Jessica MAKOWIAK, Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Pierre LEVAVASSEUR, Cyril GOMEL, Cédric GHESQUIERES, Jérôme WABINSKI.*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le*

projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents/excusés : Freddie-Jeanne RICHARD, Elise VILLENEUVE, Patrice GUYOT, Raynald VALLEE.

## I – Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour l'extension du parc d'activités de La Croisière sur les communes de Saint-Amand-Magnazeix dans le département de la Haute-Vienne (87) et de Saint-Maurice-la-Souterraine dans le département de la Creuse (23). Le projet est porté par le Syndicat Mixte Interdépartemental du parc d'activités de La Croisière (SMIPAC). Il présente une vocation d'activités industrielles, logistiques, de production et de services. Le parc d'activités actuel, d'une superficie d'environ 50 ha, accueille 17 entreprises (220 emplois) et la partie aménagée s'approche, selon le dossier, de la saturation. Sur les 35,4 ha de surface cessible, les entreprises installées occupent près de 29 ha (ce qui représente un taux d'occupation de 81%). Les surfaces cessibles restantes représentent 3 à 5 ans de commercialisation, dans un contexte d'augmentation de la demande, de pérennité des activités existantes et de projets d'extension pour certaines entreprises, ce qui, toujours selon le dossier, justifie le projet d'extension.

L'extension envisagée porte sur un périmètre opérationnel d'environ 45,4 ha, au sud du parc d'activités existant. Le projet se situe au sud-est du carrefour entre l'autoroute A20 et la route nationale RN145, au niveau de l'échangeur n°23 de l'A20.



Localisation du projet- extrait étude d'impact pages 11 et 12



Localisation du parc existant et de l'extension- extrait étude d'impact page 16

Dans les PLU intercommunaux en vigueur, environ 73 ha de terrains en zones 2AU sont prévus pour l'extension (p. 16 de l'étude d'impact).

Le projet s'implante sur des terres agricoles de grandes cultures et des prairies ponctuées de bosquets de feuillus. Sur les 45,4 ha du projet d'extension présenté, environ 13,7 ha seront maintenus en zones humides et milieux naturels associés.



*Emprise du projet d'extension du parc d'activités- extrait étude d'impact page 13*

### Description du projet d'aménagement

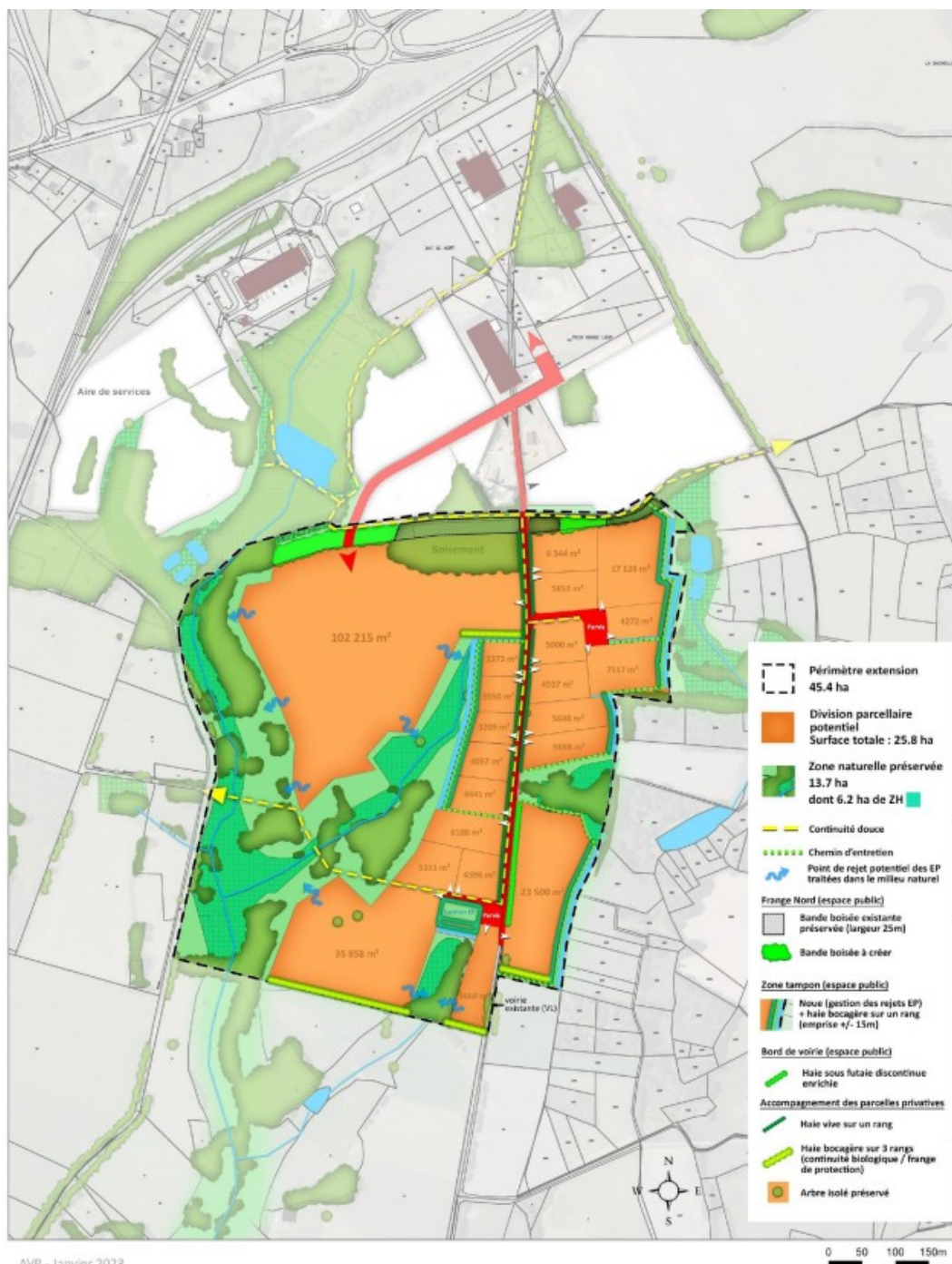
Le programme des constructions à vocation économique envisagé prévoit le développement d'une surface de plancher maximale prévisionnelle de 160 000 m<sup>2</sup> via un découpage des parcelles "à la demande" au fur et à mesure du développement de la ZAC en fonction des besoins des entreprises souhaitant s'installer. L'aménagement de la zone est prévue en 2 à 3 tranches opérationnelles (cartographie disponible en page 71). La voie communale VC13 dite route de Laschamps qui traverse le site, constituera l'accès et la voie principale du projet d'extension. Elle sera requalifiée afin de permettre la circulation des poids lourds. Le porteur de projet envisage également une voie optionnelle (selon le découpage parcellaire) située au nord-ouest. Des cheminements piétonniers sont envisagés sur l'ensemble du site. Un plan de masse avec découpage parcellaire est proposé ci-dessous, reprenant les grands principes d'aménagement de la ZAC.

### Description de l'insertion paysagère

Le maître d'ouvrage prévoit une insertion paysagère du projet dans son environnement, en s'appuyant sur le végétal et les reliefs existants, au travers du confortement des trames bocagères et arborées, du traitement des franges de l'opération pour limiter l'impact visuel des entreprises sur les parcelles agricoles et du maintien des continuités écologiques entre les différents milieux :

- en frange nord, le boisement sera conservé et une bande boisée de 25 m de large sera maintenue en espace public le long du chemin creux et poursuivie sur l'ensemble de la frange de l'opération ;
- aux abords des voiries, le projet prévoit l'aménagement de fossés végétalisés séparant la voie douce de la voie de circulation automobile ;
- sur les parcelles privatives, les arbres remarquables isolés seront maintenus. Les parcelles jouxtant la route de Laschamps (voirie principale du site) bénéficieront d'une haie ; pour les parcelles limitrophes des espaces agricoles, une haie bocagère sur 3 rangs sera plantée en limite de parcelle afin de maintenir les continuités écologiques et de limiter les vues ;
- à l'ouest et au centre du site, environ 13,7 ha de zones humides et de milieux associés seront conservés afin de maintenir une continuité avec le vallon bocager, au nord sur la zone existante.





*Plan de masse envisagé- extrait étude d'impact page 42*

### Procédures relatives au projet

Le présent avis de la MRAe a été sollicité dans le cadre du dossier déposé au titre de la procédure de création de ZAC conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme. Compte tenu de sa surface, le projet est soumis à une étude d'impact systématique en application des articles R.122-2 et suivants du Code de l'environnement. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Gartempes-Saint-Pardoux, un avis<sup>1</sup> défavorable de la Commission Départementale de Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été rendu en mai 2019 sur le projet d'extension du parc, non joint au présent dossier.

1« La commission considère que la surface maintenue pour le projet d'extension est importante (plus de 70 ha). D'autre part, le site comporte des terrains agricoles avec de bonnes fonctionnalités et des espaces naturels (particulièrement les zones humides) à préserver. »

Le dossier indique que la phase de concertation sur la création de la ZAC s'est déroulée en 2021 (délibération du Comité syndical du 22 septembre 2021).

Le projet relève d'une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau, dont le dossier sera présenté concomitamment à la phase de réalisation de la ZAC.

Le projet n'est pas compatible avec les deux PLUi, puisque le périmètre du projet est classé en zones 2AU et 2 AUi. En cas d'évaluation environnementale, une procédure commune entre le projet et le document d'urbanisme permettrait utilement, si les collectivités font ce choix, de présenter dans le cadre d'un seul dossier les différents enjeux.

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux du projet : la préservation des milieux naturels, la gestion des eaux notamment pluviales, le milieu humain (justification du projet, trafic routier, mobilités, nuisances et risques) et l'insertion paysagère.

## II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Les éléments prévus à l'article R.122-5 du code de l'environnement ne figurent que partiellement dans l'étude d'impact. En tant qu'opération d'aménagement, le dossier devrait inclure dès cette phase de création de ZAC :

- les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte, dans le cadre de la Loi Climat et Résilience<sup>2</sup> (objectif ZAN notamment) et des engagements visant une artificialisation raisonnée des espaces naturels et agricoles ;
- l'étude préalable agricole réalisée en février 2023 non communiquée et notamment la compensation envisagée au regard des impacts sur les espaces agricoles ; le sujet est abordé succinctement dans l'étude d'impact sous la forme d'hypothèses, les études n'étant pas abouties au stade du dépôt du présent dossier ;
- l'évaluation d'incidences Natura 2000 et notamment la conclusion du porteur de projet sur l'absence ou non d'incidences significatives du projet sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire.

**La MRAe recommande donc que l'étude soit complétée de ces éléments en tenant compte des recommandations détaillées ci-dessous.** L'actualisation de l'étude d'impact<sup>3</sup> au stade de la réalisation de la ZAC et de la demande d'autorisation environnementale est nécessaire et doit s'appuyer sur une évaluation environnementale plus aboutie pour définir un projet de moindre impact environnemental.

**La MRAe alerte en particulier sur le fait qu'une autorisation environnementale ne peut être délivrée en l'absence d'évaluation Natura 2000<sup>4</sup>.**

### II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

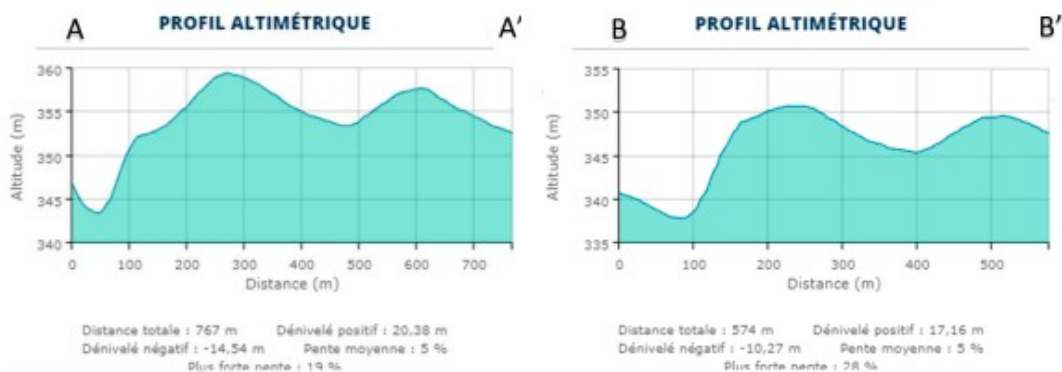
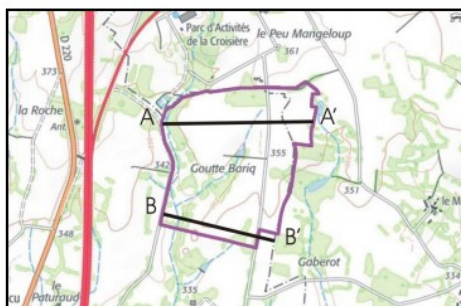
#### II.1.1 Milieu physique et risques naturels

Entre 337 et 360 m d'altitude, le site du projet présente une topographie assez marquée, avec une pente moyenne autour de 4 à 5 %, mais surtout des déclivités pouvant atteindre 30 % autour des talwegs.

2 Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (1) - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

3 Article L 122-1-1 du code de l'environnement.

4 Art. L414-4 VI du Code de l'environnement : "L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000."



Profils altimétriques du site- extrait étude d'impact page 96

Le secteur d'étude est principalement marqué par la masse d'eau souterraine « Bassin versant de la Gartempe » caractérisée comme une masse d'eau de socle affleurante à écoulement libre. Aucune donnée sur la perméabilité des sols n'est disponible dans le dossier. Deux ruisseaux traversent le site du nord au sud et trois mares longent ces ruisseaux. L'emprise du site se trouve en tête de bassin versant de la Semme, rivière affluente de la Gartempe. Cette masse d'eau est classée en première catégorie piscicole (cartographie du réseau hydrographique page 112). L'emprise du projet n'est concernée par aucun captage d'eau potable, le périmètre le plus proche se trouve à environ 600 m du projet, à l'ouest.

**La MRAe recommande au porteur de projet de réaliser une étude hydraulique afin de garantir une prise en compte des enjeux liés à la géologie, la perméabilité des sols et la présence d'une masse d'eau souterraine sensible dans le périmètre du projet .**

Concernant la qualité de l'air, elle est plutôt bonne au niveau des stations de mesures les plus proches (à environ 40 km en contexte urbain). Selon l'état initial de l'environnement des PLUi intercommunaux repris dans l'étude d'impact, la qualité de l'air sur leurs territoires est globalement correcte sauf sur les communes du projet et d'autres du Pays Sostranien, en raison de la proximité des axes routiers, A20 et RN145.

#### Risques naturels

Le secteur d'étude est potentiellement soumis au risque de cavité - mouvements de terrains. Une grande partie du site se trouve en zone d'exposition moyenne au risque de retrait – gonflement des argiles. L'ensemble est soumis au risque radon (catégorie 3), en zone potentiellement sujette aux inondations de cave et en zone de sismicité faible. Au regard des risques, une étude géotechnique devra être réalisée avant le projet d'aménagement. **La MRAe recommande au porteur de projet de réaliser cette étude en amont du dossier de réalisation de la ZAC, les résultats orientant de fait le parti d'aménagement du site.**

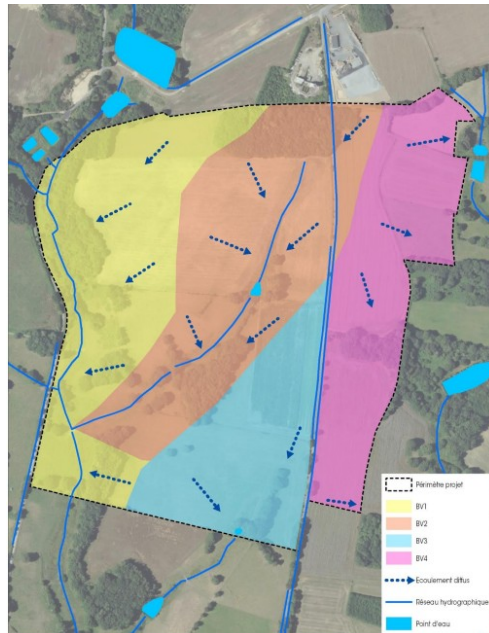
**La qualification des enjeux relatifs au milieu physique présentée dans le dossier mérite d'être réévaluée en tenant compte des études hydraulique et géotechnique à réaliser.**

## II.1.2 Milieux naturels

Zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité : le projet n'intercepte aucun zonage, mais plusieurs sites sont recensés autour du périmètre du projet (cartographie en page 127), dont certains ont des liens fonctionnels établis avec le site en termes d'habitats et d'espèces :

- la ZNIEFF<sup>5</sup> de type I *Etang de Vitrat* située le long de la Brame (étang et marais) à environ 3 km au nord ;
- la ZNIEFF de type I *Méandres de la Semme à Morterolles* située à environ 4,5 km au sud ;
- la ZNIEFF de type I *Site à chauve-souris de l'église de Saint-Sornin Leulac* à environ 6,2 km au sud-est ;
- la ZNIEFF de type I *Etang de Chabannes* à environ 7,5 km au sud-est ;
- la ZNIEFF de type I *Vallée de la Gartempe au viaduc de Rocherolles* à environ 9,2 km au sud-ouest ;
- la ZNIEFF de type II *Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours* à environ 10 km au sud ;
- le site Natura 2000 *Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents* à environ 6,2 km à l'ouest ;

Concernant la trame verte et bleue : le site est localisé à proximité immédiate de corridors écologiques de milieux boisés et système bocager au sud-est et sud-ouest selon le SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Dans le PLUi Gartempe-Saint-Pardoux (87), les deux talwegs localisés sur la partie occidentale du site du projet sont identifiés comme corridors de zones humides.



Cartographie du réseau hydraulique – extrait étude d'impact page 115

Concernant les habitats et les espèces présents sur le site, les enjeux ont été déterminés sur la base de données bibliographiques et d'inventaires de terrain réalisés entre novembre 2019 et juin 2021. Ces investigations ont permis de mettre en évidence 27 habitats naturels sur le site (cartographie en page 146).

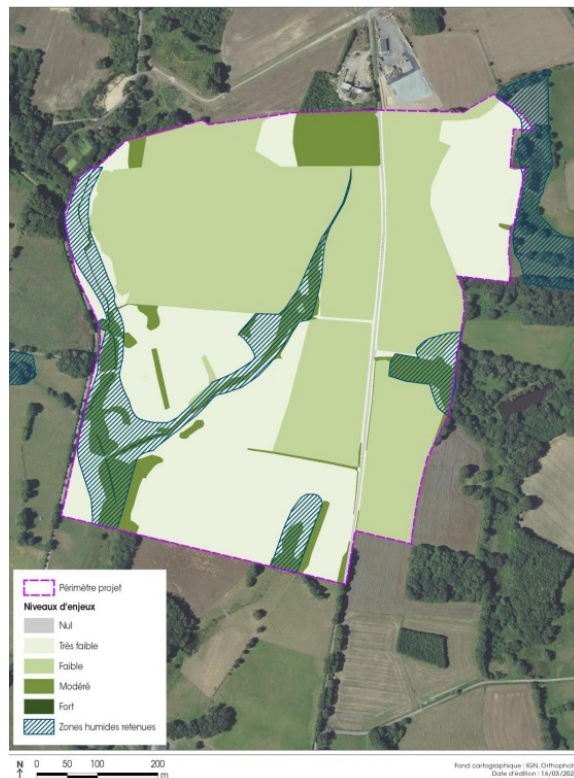
L'emprise du projet est caractérisée par de nombreux habitats hygrophiles (jonchaies, cariçaies, prairies hygrophiles, saulaies, formations alluviales à aulnes et frênes), des terres agricoles (grande culture et prairies pâturées) et des milieux boisés (chênaies), des fourrés et haies. Un système bocager complète la riche mosaïque d'habitats présents sur le site.

Concernant la flore, deux espèces inscrites sur la liste rouge régionale sont présentes, le *Bleuet des moissons* et le *Calamagrostide épigejos*. Une espèce protégée, l'*Epipactis à larges feuilles* a été observée en limite extérieure du site (au centre nord).

Concernant la faune, les investigations ont mis en évidence la présence de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères (notamment le Campagnol amphibie), de chiroptères, de reptiles, d'amphibiens et d'invertébrés. Selon le dossier et la cartographie de synthèse des enjeux relatifs au milieu naturel reprise ci-après, les enjeux forts et modérés se concentrent au niveau des milieux humides et des milieux boisés favorables aux espèces protégées et/ou de forte valeur patrimoniale.

5 Zone d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique.





Cartographie de synthèse des enjeux faunistiques et floristiques- extrait étude d'impact page 218

Dans l'analyse de l'état initial du milieu naturel, les niveaux d'enjeux attribués aux espèces protégées sont souvent faibles. **La MRAe recommande au porteur de projet de justifier cette hiérarchisation, qui n'apparaît pas en cohérence avec le statut de protection des espèces contactées sur le site et leurs habitats.**

Concernant les zones humides, leur caractérisation a été effectuée en conformité avec les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement (critère pédologique ou floristique)<sup>6</sup> sur un périmètre d'étude élargi correspondant au périmètre envisagé pour l'extension du parc dans les PLUi (environ 70 ha). Une surface d'environ 10 ha de zones humides est identifiée sur le site du projet dont la cartographie est reprise ci-après.



Localisation des zones humides – extrait étude d'impact page 235

6 La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

Selon le dossier, les zones humides, situées en tête de bassin versant, sont très fonctionnelles et jouent un rôle important vis-à-vis du réseau hydrographique. Leur préservation représente un des enjeux principaux.

### II.1.3 Milieu humain et paysage

Les habitations les plus proches se trouvent à environ 500 m au nord et à 700 m à l'est du site du projet.

Concernant l'état initial des zones d'activités économiques sur les deux territoires des communautés de communes porteuses de ce projet de ZAC, le maître d'ouvrage liste quelques zones d'activités en pages 284 et 285. L'analyse du potentiel d'accueil d'activités économiques (foncier disponible) pour l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire n'est pas présentée. La capacité réelle d'accueil (ou de saturation) de la ZAC existante mérite d'être justifiée compte tenu notamment des photos aériennes fournies dans le dossier qui montrent une occupation bâtie peu dense. **La MRAe recommande que l'étude soit étayée sur ce point en fournissant une justification du taux d'occupation et une analyse de la capacité de densification du parc existant, pouvant conduire à réduire la surface d'extension nécessaire.**

Aucun réseau n'est disponible sur le site d'extension (électricité, gaz, télécommunication, eau potable, eau pluviale, eaux usées).

Concernant les mobilités et les infrastructures routières, le site se situe au croisement de l'autoroute A20 et de la route nationale RN145, axes structurants de l'ancienne région Limousin. Le dossier partage les données de trafic pour l'année 2022 qui ne prennent pas en compte la nouvelle bretelle de sortie n°23 depuis laquelle le parc existant est accessible au nord du site. **La MRAe recommande d'actualiser les données concernant le trafic routier en réalisant une étude spécifique du trafic autour du parc d'activités.** Le site n'est pas desservi par les transports en commun ni par des liaisons douces.

Concernant le bruit, les infrastructures routières sont classées en catégorie 1 (largeur maximale affectée par le bruit de 300 m) pour l'A20 et en catégorie 2 (largeur maximale affectée par le bruit de 250 m) pour la RN145. Selon le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures de transports terrestres en Haute-Vienne (87), la partie sud-ouest du site d'extension est impactée par les nuisances sonores de l'A20 (carte de bruits stratégiques disponible en page 263). Selon les deux mesures acoustiques réalisées en partie nord du site, le bruit ambiant témoigne d'une zone calme de type rural.

#### Paysage

Le parc d'activités et son périmètre d'extension sont localisés au sein de l'unité paysagère de La Basse-Marche qui se caractérise par des paysages de bocage complétés par des rivières et bourgs. L'ambiance paysagère du site du projet s'inscrit pleinement dans ce contexte, composée d'un bocage arboré, de cultures et de prairies, de bois, de mares et de routes traversantes. Outre la richesse écologique du secteur, la préservation du bocage et des arbres isolés représente un enjeu fort en termes de paysage et de patrimoine, enjeu souligné dans l'Atlas des paysages du Limousin pour l'unité paysagère de La Basse-Marche.

Les densités végétalisées et la topographie limitent les visibilitées depuis les zones d'habitations ou les voiries.

Concernant l'agriculture, cinq exploitations seront impactées par le projet d'extension sur une superficie d'environ 27 ha. La qualité agronomique des sols n'est pas décrite dans l'état initial de l'environnement.

#### Patrimoine

Le site du projet n'est concerné par aucun périmètre de protection lié à un élément du patrimoine culturel et ne renferme aucun site archéologique connu. Deux sites archéologiques (cavité médiévale et abri sous roche du Néolithique) sont présents au nord-ouest du site à 100 et 250 m sur la commune de Saint-Maurice-la-Souterraine. Le projet donnera lieu à une prescription d'opération de diagnostic d'archéologie préventive.

## II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

### II.2.1 Milieu physique et risques naturels

Les activités accueillies ne sont pas décrites, ni les travaux potentiels, ces derniers n'étant pas connus à ce jour selon le dossier. Pour autant, le maître d'ouvrage aurait pu au travers de son analyse de l'état initial du milieu physique, même partiel, proposer une analyse des impacts potentiels et des mesures d'évitement et de réduction adéquates. La MRAe n'est ainsi pas en mesure d'analyser de manière satisfaisante les impacts

et les nuisances potentielles d'un tel projet sur le milieu physique concerné par le projet. De manière non exhaustive, la MRAe s'attache toutefois à formuler les remarques ci-après.

### Émissions de gaz à effet de serre (GES) et adaptation au changement climatique

Le projet sera à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre lors des aménagements et des constructions puis durant sa phase d'exploitation, notamment du fait des transports, du chauffage et des procédés industriels éventuels.

L'étude d'impact ne présente pas de bilan des émissions de GES liées à la construction des bâtiments et ne contient pas de bilan carbone complet tenant compte des travaux d'aménagement du parc, du changement d'occupation des sols (changement de sol à vocation agricole) et de la phase d'exploitation (trafic notamment). Les analyses du potentiel de développement des énergies renouvelables dont relève ce type de projet sont insuffisamment présentées (article R.122-5 du Code de l'environnement).

La MRAe relève que l'analyse des incidences du projet sur le climat reste sommaire. **Elle recommande de compléter le dossier par un bilan des émissions de gaz à effet de serre** en se référant au Guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact.<sup>7</sup>

Selon le dossier, les constructions des futures entreprises seront bâties en vertu de la réglementation environnementale RE2020<sup>8</sup>, qui prévoit que tous les nouveaux bâtiments construits dès 2021 seront obligatoirement à énergie positive, c'est-à-dire que toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'elle n'en consomme. **La MRAe recommande que le dossier précise dans quelle mesure le projet global (y compris les espaces publics) peut viser cet objectif de neutralité carbone.**

Gestion des eaux pluviales : compte tenu des contraintes topographiques du site, le projet prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le milieu naturel. L'ensemble des eaux privées auront pour exutoire des noues ou des ouvrages de rétention et de diffusion en fond de bassin versant. Concernant les eaux pluviales des espaces publics imperméabilisés, elles seront récupérées par des noues, des fossés et des buses béton puis conduites vers des noues de rétention et de diffusion (décantation et filtre à sable) avant rejet dans le milieu naturel (cf. plan provisoire du réseau page 331). Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales des lots A et S afin de respecter le fonctionnement hydraulique initial du site et surtout l'alimentation des zones humides.

Gestion des eaux usées : en l'absence de réseau d'assainissement collectif, la gestion sera individuelle, chaque entreprise installera son propre système d'assainissement en fonction de ses besoins.

Raccordement aux réseaux divers : aucun réseau n'étant disponible, le maître d'ouvrage envisage la création des réseaux enterrés à raccorder aux réseaux existants sur le parc actuel pour ce qui concerne l'eau potable et la défense incendie, l'électricité haute et basse tension, l'éclairage public et les télécommunications (fibre optique).

**Au regard des enjeux du site (zones humides et milieux associés) et des contraintes qui lui sont propres (une topographie nécessitant des terrassements), la MRAe recommande au maître d'ouvrage de justifier les mesures proposées afin de garantir la bonne préservation du milieu récepteur. Le dossier nécessite d'être complété s'agissant de l'assainissement individuel projeté.**

## **II.2.2 Milieux naturels**

L'étude intègre en page 345 et suivantes une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Le porteur de projet a modifié l'emprise des aménagements afin d'éviter les secteurs à enjeux forts représentant une surface globale de 13,7 ha, dont 6,2 ha de zones humides notamment à l'ouest et au centre de la ZAC. Ces espaces naturels formeront une continuité avec le vallon bocager situé au nord sur la zone existante. Ils accueilleront des cheminements piétons composés de revêtements perméables qui se raccorderont aux chemins de randonnées existants. Le projet impacte une partie (environ 100 m<sup>2</sup>) d'une zone humide à l'extrémité nord du site qui sera compensée par l'extension d'une zone humide existante à l'aval immédiat (au centre du site d'extension).

7 [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf)

8 <https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementale-re2020>

Le projet prévoit aussi plusieurs mesures de réduction d'impact durant la phase travaux :

- mise en place d'un espace tampon autour des arbres à enjeux pour les chiroptères et les insectes saproxylophages ;
- adaptation du calendrier et des horaires, excluant les travaux de nuit et tout éclairage du chantier ;
- des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes : contrôle visuel, suivi et élimination si présence avérée.

La plantation d'une bande boisée d'environ 25 m de large sur la frange nord de l'extension est prévue.

En termes de mesures compensatoires, le porteur de projet envisage deux types de mesures :

- la plantation de haies et de fourrés le long de la voirie car il indique détruire des haies présentes au sein de l'aire d'étude. **Une cartographie et des précisions sur cette destruction méritent d'être apportées dans le dossier.** En l'absence d'identification du linéaire impacté, de sa typologie et de ses fonctionnalités, l'efficacité de la mesure proposée n'est pas démontrée.
- la création d'une mare pour compenser la destruction d'un linéaire de jonchaie.

La MRAe considère que la description de ces deux mesures est insuffisante pour pouvoir les caractériser comme de véritables mesures de compensation conformément au Code de l'environnement<sup>9</sup>.

**La MRAe recommande de réévaluer le niveau d'impacts résiduels du projet sur les différentes espèces et leurs habitats en apportant les précisions attendues notamment sur l'état initial et les mesures ERC proposées. L'affirmation, par le dossier, selon laquelle une dérogation à la destruction d'espèces protégées n'est pas nécessaire mérite d'être démontrée. Une carte superposant les enjeux et le projet d'aménagement serait souhaitable pour aider à l'appréhension des impacts.** Par ailleurs, les enjeux qualifiés de faibles ou très faibles ne doivent pas conduire à sous-estimer les impacts sur les espèces protégées.

### II.2.3 Milieu humain et paysage

En phase travaux, les impacts sur le milieu humain sont jugés faibles selon le dossier. Des mesures sont prévues afin de réduire les nuisances sonores et vibratoires, d'optimiser les circulations au sein du chantier et de les sécuriser (mesures de réduction en pages 383 et suivantes).

En phase exploitation, les impacts économiques seront positifs selon le dossier. Les activités accueillies ne sont pour autant pas connues à ce jour.

L'hypothèse maximaliste prévoit une augmentation de trafic de l'ordre de 250 véhicules légers et 110 poids-lourds par jour sur le site de l'extension (sans préciser le niveau actuel du trafic). Cette hausse du trafic pourra engendrer une hausse du niveau sonore qui est toutefois évaluée comme faible selon le dossier. **La MRAe recommande au maître d'ouvrage d'intégrer dans le dossier de la ZAC des dispositions permettant de réduire les nuisances sonores comme le positionnement adapté des entreprises les plus bruyantes et l'orientation des bâtiments au regard des zones habitées.**

Les mesures concernant l'insertion paysagère du projet dans son environnement devraient permettre de limiter les impacts selon le dossier. Une très large végétalisation et le maintien de presque 14 ha en espaces naturels conforteront l'ambiance bocagère du milieu (renforcement des haies, large bande boisée de 25 m de large au nord).

Concernant l'agriculture, le projet impacte presque 30 ha de terres agricoles. Le montant de la compensation agricole s'élèverait à environ 96 000 euros. Une seule des cinq exploitations impactées bénéficie d'un projet agricole présenté dans le dossier. Les terres agricoles compensées ne sont pas encore trouvées selon le dossier. La MRAe ne disposant pas de l'étude préalable agricole, elle ne peut se prononcer sur l'impact du projet sur l'agriculture. **La MRAe recommande que le dossier soit complété sur ce point.**

## II.3 Justification du projet retenu et alternatives étudiées

La MRAe constate que la conception du projet s'est appuyée sur des critères environnementaux et techniques pour adapter et réduire le périmètre opérationnel de la ZAC par rapport au périmètre des zones d'urbanisation à long terme à vocation économique définies dans les deux PLUi. De 72 ha d'emprise potentielle, le projet a été réduit à un périmètre opérationnel d'extension de ZAC d'environ 45,4 ha, dont 26 ha de surfaces cessibles (cartographie disponible p.38).

9 [Principes | ERC \(ofb.fr\)](#) Eviter Réduire Compenser

La MRAe relève néanmoins que le porteur de projet ne présente pas de sites alternatifs de moindre impact. **La MRAe recommande de justifier le choix du site retenu au regard des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire des deux intercommunalités.**

Aussi, l'absence d'analyse claire sur la disponibilité du foncier économique sur le territoire (notamment disponibilités sur le parc de la Souterraine), y compris en étudiant les densifications possibles du parc existant de la Croisière, ne permet pas de justifier l'extension du parc d'activités et ses dimensions. Cette démonstration est essentielle compte tenu notamment du fait que l'extension présentée consomme des espaces naturels et agricoles, non ouverts actuellement à l'urbanisation, et se trouve sur un secteur à forts enjeux pour la biodiversité.

**La MRAe recommande que l'étude poursuive la recherche d'un aménagement limitant l'artificialisation des sols**, objectif renforcé par la Loi Climat et Résilience qui introduit dans son article 208 la possibilité de définir une densité minimale des constructions sur les parcelles afin de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Au regard des enjeux forts relatifs au milieu naturel, aux espèces et habitats protégés identifiés sur le site, aux zones humides, aux interactions avec les corridors de biodiversité situés à proximité, à la vocation agricole de certaines parcelles, la MRAe considère que la justification du choix du site n'est pas apportée et que le niveau de prise en compte de l'environnement est insuffisant.**

### **III – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet objet du présent avis porte sur la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour l'extension du Parc d'activités de La Croisière sur les communes de Saint-Amand-Magnazeix dans le département de la Haute-Vienne (87) et de Saint-Maurice-la-Souterraine dans la Creuse (23). L'extension du parc vise l'installation d'entreprises à vocation d'activités industrielles et logistiques et de services sur des terres actuellement agricoles et un secteur naturel composé de milieux humides et bocager à enjeu en termes de biodiversité.

Malgré une surface mesurée de l'extension par rapport aux zones 2AU prévues dans les PLU intercommunaux en vigueur, le choix du site à l'échelle des deux intercommunalités et l'ampleur de l'extension de la ZAC ne sont pas justifiés.

L'état initial demande à être consolidé notamment sur la base d'études complémentaires manquantes à ce stade dans l'analyse du milieu physique, naturel et humain. En particulier, l'évaluation des incidences sur Natura 2000 est à produire. La préservation des milieux et la gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de la localisation du projet et de sa nature, dans le cadre d'une démarche d'évaluation environnementale qui reste à poursuivre.

Une actualisation de l'étude d'impact sera nécessaire au stade des autorisations à venir avec des engagements et mesures plus aboutis notamment en termes de limitation de l'artificialisation, de préservation des milieux, de limitation des émissions de gaz à effet de serre.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans une mise à jour du dossier et de son résumé non technique.

A Bordeaux, le 25 janvier 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville