

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

Procès-verbal de la réunion du Comité Syndical en date du 04 juillet 2019 - 18 heures 30

L'an deux mille dix-neuf, le quatre juillet à dix-huit heures trente, le Comité Syndical du Parc d'Activités de la Croisière s'est réuni à la salle du Conseil Municipal de St Maurice la Souterraine (23), sur la convocation et sous la présidence de M. DRIEUX.

Étaient présents : M. Barrière, Mme Berger, M. Mme Déverines, M. Destours suppléant de Mme Imbert, M. Griffon suppléant de M. Jouanny, Ms Lachaise, Vincey, Baraud, Germanaud, M. Lardillier suppléant de M. Puygrenier, Audousset, Mme Beissat, Ms Burille, Chaput, Decoursier, Dufour, Dumignard, Mme Escure, Ms Muguay, Philippon, Lagrange.

Étaient excusés : Mme Imbert, Ms Faury, Jouanny Méricout, Mme Saillard, Ms Dubois, Mondamert, Puygrenier, Mme Jammot, M. Lejeune, Mme Mazeirat

Étaient absents : Ms Allain, De La Salle, Guibert, Guillemain, Jarry, Magnin, Peyronnet, Mmes Caboche, Dédet, M. Delafont, Mme Gulyas, Ms Lecornec, Piarraud.

Le Président remercie la commune de Saint Maurice La Souterraine et M. Lagrange Maire d'accueillir le Comité syndical, ouvre la séance du Comité et fait lecture des excusés.

Il rappelle que la convocation avec l'ordre du jour, le rapport de présentation, les comptes financiers ainsi que le compte rendu du Comité du 27 mars 2019 ont été adressés le 24 juin.

Désignation du secrétaire de séance du Comité :

Madame Marianne Déverines déléguée de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche, Maire d'Arnac la Poste est désignée secrétaire de séance.

Adoption de l'ordre du jour & du procès-verbal de la réunion du Comité Syndical du 27 mars 2019 :

L'ordre du jour était le suivant :

- désignation du secrétaire de séance,
- adoption de l'ordre du jour & du procès-verbal de la réunion du Comité Syndical du 27 mars 2019,
- Présentation projet d'implantation d'une Aire de Services - délibération
- Acquisition voie d'entrée au Parc passage inférieur
- Convention de libre passage de la voie d'entrée au Parc passage inférieur (
- Réaménagement de l'entrée passage inférieur - validation phase Projet réalisé par le maître d'œuvre - lancement de la consultation marché de travaux - emprunt
- Projet arrêté du PLUI Communauté de communes Gartempe St Pardoux – consultation smipac (personne publique associée) pour avis
- Evolution prix de vente du m² (sous réserve de réception de l'avis France Domaines) :
- Questions diverses (projets et dossiers en cours).

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

Le procès-verbal du Comité du 27 mars 2019, adressé avec la convocation est adopté à l'unanimité.

Présentation projet d'implantation d'une Aire de Services :

En préambule M. le Président présente le porteur de projet et l'historique des contacts avec le SMIPAC.

Il remercie Mme Siret Directrice technique, M. Renault Directeur Général et M. Périllat architecte du projet d'être présents ce soir pour présenter le projet porté par le groupe Sighor.

Les premiers échanges avec M. Renault remontent à fin juin 2018.

La création d'un accès direct à la bretelle 23a a bien entendu été le fait déclencheur de ce 2nd contact après celui au début des années 2000 qui n'avait pas abouti faute d'une desserte suffisante au Parc d'Activités depuis les 2 axes A20 et RN145.

Le premier dossier à traiter en priorité a été celui de la signalisation de l'aire de Services sur les axes A20 et RN145, condition sine qua none pour que le projet puisse se réaliser.

Nous avons donc depuis septembre dernier associé les services de la DIRCO pour monter un dossier d'implantation de signalétique de l'aire sur les axes RN145 et A20 à adresser à leur service instructeur à Bordeaux.

Dans ce dossier figurent le projet, la signalétique à poser et les enjeux d'implantation d'une aire de services prompt à apporter une offre de stationnement PL supplémentaire et par voie de conséquence soulager les communes dont St Maurice La Souterraine qui subissent régulièrement les inconvénients liés à la présence de PL.

La DIRCO est également très intéressée par ce projet qui pourrait soulager les aires de stationnement de la Coulerouze ou de l'Espérance régulièrement saturées.

Ce dossier est aujourd'hui sur le point d'être finalisé et va très rapidement être adressé à la DIRCO pour validation.

Le Président précise que les panneaux de signalisations à poser seront à la charge de SIGHOR.

Le Président laisse la parole à Mme Siret, M. Renault et M. Périllat pour présentation du projet, des prochaines échéances et étapes à venir.

Mme Siret, Ms Renault et Périllat remercient le Président.

Présentation sur vidéo projecteur : Sighor est un groupe spécialisé en restauration et hôtellerie avec un réseau implanté sur toute la France. Mme Siret et M. Renault présentent l'historique du groupe, les implantations par activité et les services proposés.

Le projet sur le parc porte sur la création d'une aire multi-services qui comprendra de la restauration traditionnelle et rapide, une offre boulangère, une boutique généraliste et de produits locaux, des sanitaires et douches, des espaces dédiés à l'offre touristique locale, des parkings (56 places VL et 46 places PL), une zone camping-car, une zone loisirs/détente (jeux enfants pique-nique etc.), une terrasse tournée vers les monts d'Ambazac, une zone distribution de carburants (Sighor est en contact avec un acteur local) et des bornes de recharge électrique ultra rapide.

Sur ce dernier point Sighor est en contact avec 2 fournisseurs nationaux.

Comme le Président l'a évoqué précédemment, ce projet ne peut aboutir qu'avec une signalétique adaptée sur les axes routiers (dossier déposé). Aux abords du parc, Sighor prévoit également une signalétique pour faciliter les déplacements des usagers de la route et un espace de présentation en entrée du site.

Ce projet s'inscrit dans les valeurs que Sighor s'efforce de développer : promouvoir les circuits courts, le territoire du lieu d'implantation et ses produits. Dans le bâtiment, d'une superficie d'environ 700 m², d'une architecture « locale », Sighor prévoit, à ce titre, des espaces pour le territoire. Un rendez vous a déjà été pris avec Mme le proviseur du lycée de la Souterraine et son pôle design pour développer des projets éducatifs dans le cadre de la création d'un espace de présentation du territoire sur l'aire de services.

M. Périllat présente une vidéo 3D du projet et de ses caractéristiques.

L'aire fonctionnera 365 jours par an. Côté restauration, l'amplitude horaire sera adaptée en fonction de la saison et de l'affluence (entre 06h et 23h). D'autres services pourraient être associés comme un point relais colis, de la vente de bouteille de gaz, etc. la distribution de carburants sera sur du 24h/24.

Les voies de desserte internes seront conçues de manière à différencier les accès entre la zone distribution de carburants et la partie restauration. Les accès VL et PL seront séparés.

Il n'est pas prévu de gardiennage.

Plusieurs packages, avec des offres tarifaires intéressantes, type soirée étape sont prévus à destination des routiers (repas/lave linge/douche) et des sociétés locales (du parc et du territoire) pour les repas du midi.

Ce projet permettra la création de 15 à 20 équivalents temps plein. Le recrutement du personnel ne se fera pas uniquement par le biais de pôle-emploi mais également via les pôles d'insertion et les BTS hôteliers régionaux.

Echéancier :

D'ici 3 à 4 mois : Agrément de la DIRCO concernant la signalétique

Octobre – décembre : finalisation du projet

Décembre – Février, mars : obtention du permis de construire et autres autorisations (carburant)

Printemps 2020 – mai 2021: travaux d'implantation

L'investissement devrait être compris entre 5 et 6 millions d'euros.

Après cette présentation et le jeu des questions/réponses, le Président remercie les porteurs de ce projet d'aire de services.

Le Président précise que le terrain visé initialement a légèrement évolué puisque la partie nord du terrain du parc solaire devrait être utilisé au profit des terrains en limite avec le 87. La superficie reste la même soit de 4 à 5 ha.

Les contraintes topographiques du 1^{er} terrain visé combinées au projet de parc solaire qui n'avance pas et dont le compromis sera caduque fin octobre permettent au smipac de proposer ce lot.

Délibération :

Après s'être fait présenter par la société Sighor, Société des Indépendants en Gestion Hôtellerie et Restauration, 6 Allée Evariste Galois 63 000 Clermont Ferrand, le projet d'implantation d'une aire de services (restauration traditionnelle, rapide, offre boulangère, boutiques, corner produits du terroir, sanitaires et douches, zone repos, parkings VL & PL, distribution carburants VL & PL, bornes recharge rapide électrique, aire camping-cars, esplanade animations enfants etc.) sur le Parc d'Activités de la Croisière, le Comité syndical :

- Autorise à l'unanimité la société Sighor, ou toute société qui se substituera à celle-ci, à engager les démarches nécessaires pour une implantation sur le Parc d'Activités de la Croisière,
- Accepte à l'unanimité de céder à la Sighor ou à la société civile immobilière qui se substituera à celle-ci, des terrains sur le Parc d'Activités de La Croisière d'une superficie comprise entre 40 000 et 50 000 m² à définir en fonction des besoins et suivant le bornage à effectuer au prix de 4 euros H.T le m², le taux de la TVA en vigueur est appliqué.
- -Autorise le Président à signer les actes à intervenir.

Suivant délibération en date du 18 décembre 2015, le coût du diagnostic archéologique 2015 réalisé par le SMIPAC sur la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'Activités de la Croisière est répercuté sur les futurs acquéreurs pour un montant de 0.55€/m² au prorata de la surface achetée.

La société Sighor ou à la société civile immobilière qui se substituera à celle-ci aura à s'acquitter de ce coût à la signature de l'acte de vente en fonction de la surface précise qui sera calculée après bornage.

Ce projet devra se concrétiser dans les dix-huit mois à compter de la signature de l'acte notarié, à défaut le SMIPAC sera en droit de faire jouer l'action révocatoire qui sera incluse dans l'acte notarié rendant cette vente nulle et non avenue.

Acquisition à la commune de St Maurice la Souterraine du chemin rural, voie d'accès au parc passage inférieur depuis le giratoire RN145 de la Croisière et convention de passage :

Le président rappelle qu'il est prévu d'acquérir la voie d'accès au Parc d'Activités de la Croisière, entrée passage inférieur depuis le giratoire RN 145, propriété de la Commune de Saint Maurice La Souterraine, afin de réaliser des travaux de réfection et d'amélioration.

Par délibération en date du 12 avril 2019 la commune de St Maurice La Souterraine a délibéré pour engager une procédure d'aliénation du chemin rural situé entre le giratoire RN145 de la Croisière et le pont cadre d'entrée du Parc d'Activités au profit du SMIPAC.

Par délibération en date du 28 juin 2019 la commune de St Maurice La Souterraine a délibéré favorablement pour céder au SMIPAC le chemin rural entrée inférieure du Parc d'Activités de la Croisière.

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 au 27 mai, M. le Commissaire enquêteur a donné un avis favorable dans son rapport du 20 juin 2019 en demandant à modifier 3 points de la convention de passage.

Le bornage précisant les délimitations de ce chemin rural a été réalisé.

Le prix d'acquisition a été fixé à 200 euros hors frais de bornage et d'acte de vente.

Les frais inhérents à l'ensemble de la procédure seront supportés par le SMIPAC.

Les crédits budgétaires relatifs à cette opération sont inscrits au budget annexe APA, compte 2111

Compte tenu de ces éléments, après en avoir délibéré à l'unanimité, le Comité Syndical :

- accepte cette proposition,
- autorise le Président à signer toutes les pièces à intervenir afin de finaliser cette acquisition
- autorise le Président à signer la convention de libre passage ci-après annexée intégrant les remarques du

Commissaire Enquêteur mentionnées dans son rapport.

Convention de libre passage de la voie d'entrée au Parc passage inférieur

Les termes de la convention modifiés par rapport à la délibération du 27 mars dernier sont les suivants :

ARTICLE 1 : AUTORISATION DE LIBRE PASSAGE

La présente convention a pour objet d'autoriser la libre circulation et le libre passage à tous les usagers qui le souhaitent avec n'importe quel moyen à utiliser la voie d'entrée du Parc d'Activités.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DU SMIPAC

Le SMIPAC s'engage à laisser la libre circulation et le libre passage à tous les usagers qui le souhaitent avec n'importe quel moyen à utiliser la voie d'entrée au Parc d'Activités de la Croisière, dans le respect des lois et règlements de police et des droits des riverains.

ARTICLE 3: DATE D'EFFET DUREE

La présente convention est établie pour une durée de cinquante ans, reconduite par tacite reconduction à chaque date anniversaire pour la même durée.

Le Commissaire Enquêteur souhaite qu'il n'y ait pas de possibilités de résiliation.

l'article 4 résiliation est donc proposé à la suppression.

Réaménagement de l'entrée passage inférieur - validation phase Projet réalisé par le maître d'œuvre - lancement de la consultation marché de travaux - emprunt

Monsieur le Président rappelle que consécutivement à la délibération du Bureau syndical prise lors de sa séance du 06 mars, la société Infralim a été retenue pour la mission de maîtrise d'œuvre de cette opération et a établi le projet qui comprend :

- Reprise de la chaussée existante
- Extension de l'éclairage public
- Reprofilage des bas-côtés, création d'un accotement engazonné avec potelets bois et fossé pour la gestion des eaux pluviales
- Débroussaillage, reprises des talus (déblais) de part et d'autre de la voie, plantations
- Réseaux télécom et électrique
- Réalisation d'un espace pour de la signalétique
- Habillage du pont cadre, mise en valeur de l'entrée

Les aménagements sont estimés à 150 000 € H.T

Suivant le code de la commande publique et ses articles L2123-1 et L2323-1, la consultation est passée en procédure adaptée.

Monsieur le Président rappelle que le Comité Syndical a voté des crédits pour un montant maximum de 50 000 € pour contracter un prêt bancaire pour le financement en partie de cette opération.

Compte tenu de ces éléments, sur proposition de monsieur le Président, après avoir délibéré, le Comité Syndical décide à l'unanimité :

- d'approuver la phase projet de cette opération réalisée par le maître d'œuvre de l'opération,
- de recourir à une procédure adaptée, conformément aux articles L2123-1 et L2323-1 du Code de la Commande Publique, pour lancer la consultation de passation du marché des travaux de réaménagement et d'amélioration de l'entrée du parc d'Activités passage inférieur depuis la RN145,
- d'autoriser le Président à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure, à la conclusion et signature de ce marché de travaux y compris les avenants en cas de nécessité suivant les crédits inscrits au budget annexe APA et dans la limite de 15% par lot.
- d'autoriser le président à recourir à l'emprunt pour cette opération suivant les crédits inscrits au budget annexe APA au compte 1641 pour un montant maximum de 50000 €
- d'autoriser le Président à signer tous les documents à intervenir pour signer le contrat de prêt

Projet arrêté du PLUI Communauté de communes Gartempe St Pardoux - consultation smipac (personne publique associée) pour avis :

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées concernant le projet arrêté de PLUI de la Communauté de Communes de Gartempe St Pardoux et la délibération de son conseil communautaire en date 05 février 2019, après avoir consulté les pièces du projet, le Comité du SMIPAC décide, à l'unanimité, de transmettre les observations ci-dessous annexées.

M. Ludovic Dubois précise que la CDPNAF 87 a émis un avis défavorable concernant l'extension partie 87. Le rapport sera transmis prochainement.

Le Président indique que les organismes qui siègent à la CDPNAF ne se prononcent que par rapport à la consommation d'espaces agricoles sans évaluer l'intérêt d'une zone économique avec déjà plus de 130 emplois en milieu rural et le bénéfice qu'elle apporte au territoire pour le maintien ou la création de l'emploi, le fonctionnement des commerces ou des écoles.

Le travail qui sera mené avec l'EPF sera dirigé pour trouver les meilleures solutions pour les exploitants agricoles.

Les observations ou demandes de modifications ci-dessous sont présentées **en gras** par document du projet, titre de la page et paragraphe

Page 32 Justifications de la délimitation des zones

❖ Cadre « Zones à urbaniser »

« La zone 2AUi correspond au site de développement économique d'intérêt interdépartemental et régional du Parc d'Activités La Croisière sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix. A la carte communale de Saint-Amand-Magnazeix, ce secteur était d'ores et déjà identifié en zone constructible. Le PLUi reconnaît, par un zonage 2AUi, l'intérêt stratégique mais bloque sa constructibilité en attente de la mise en œuvre d'une ZAC. »

Conséquence - procédure : c'est à la fin de la réalisation du dossier de Zone d'aménagement Concerté que le SMIPAC va engager dans le cadre de la procédure d'extension qu'il sera nécessaire de demander une révision du PLUI pour intégrer le règlement de la ZAC qui deviendra le règlement du périmètre 87 du Parc d'Activités de la Croisière.

Ce mode opératoire est-il cohérent réglementairement et faisable sans contrainte particulière sans poser de problème de mise en œuvre au stade de la révision du PLUI.

2) Document 1.2 ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION - DIAGNOSTIC :

Page 29 Economie – Espaces économiques

❖ 3^{ème} paragraphe Saint Amand Magnazeix Parc d'Activités de la Croisière

« A proximité directe avec le nœud routier entre l'A 20 et la N 145, le Parc d'activités de la Croisière est un espace interdépartemental et géré par un syndicat mixte – SMIPAC. **qui exerce la compétence économique sur ce périmètre**

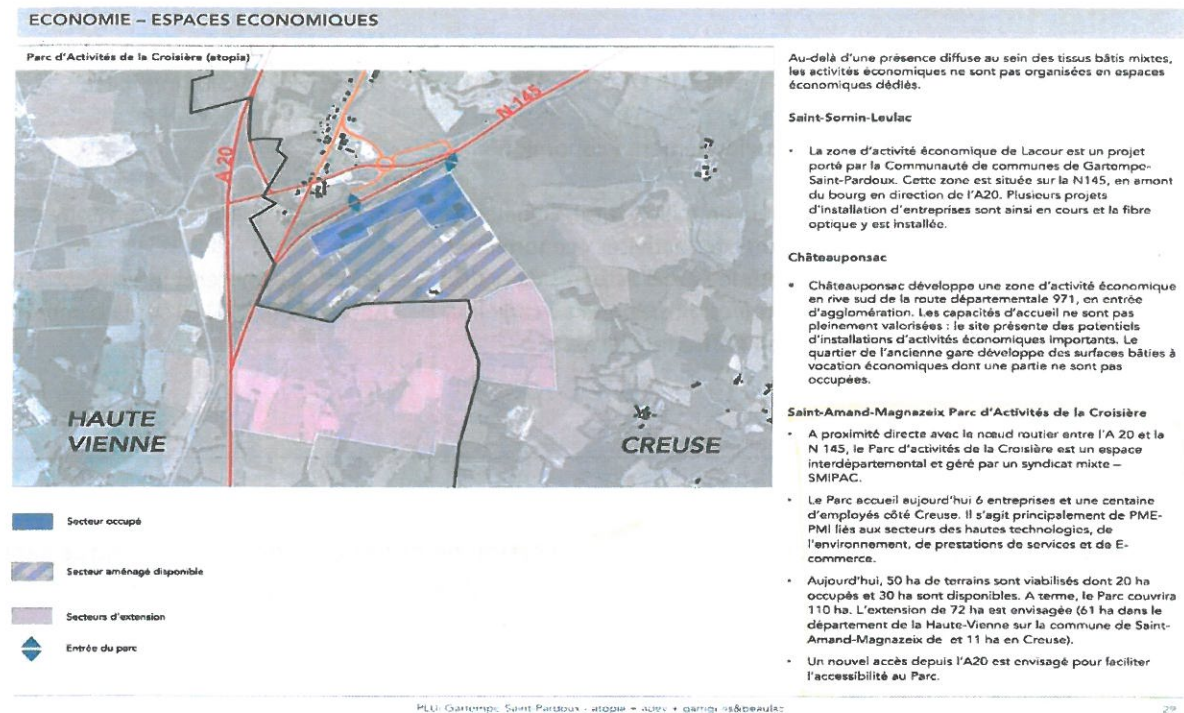
• Le parc accueille aujourd'hui **6 12 entreprises et une centaine plus de 130 employés salariés côté creuse**. Il s'agit principalement de PME PMI liés aux secteurs des hautes technologies, **de l'environnement des éco-activités**, des prestations de services **et de Commerce, du E- Commerce, de la logistique et de l'industrie**

• Aujourd'hui, 50 ha de terrains sont viabilisés dont ~~20 ha occupés et 30 ha disponibles~~ **11 ha disponible**. A terme, le Parc couvrira 110 ha. L'extension de 72 ha est envisagée (61 ha dans le département de la Haute-Vienne sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix de et 11 ha en Creuse).

• **Un nouvel accès depuis l'A20 est envisagé pour faciliter l'accessibilité au Parc un nouvel accès depuis l'A20 vient d'être créé pour faciliter l'accessibilité au Parc**

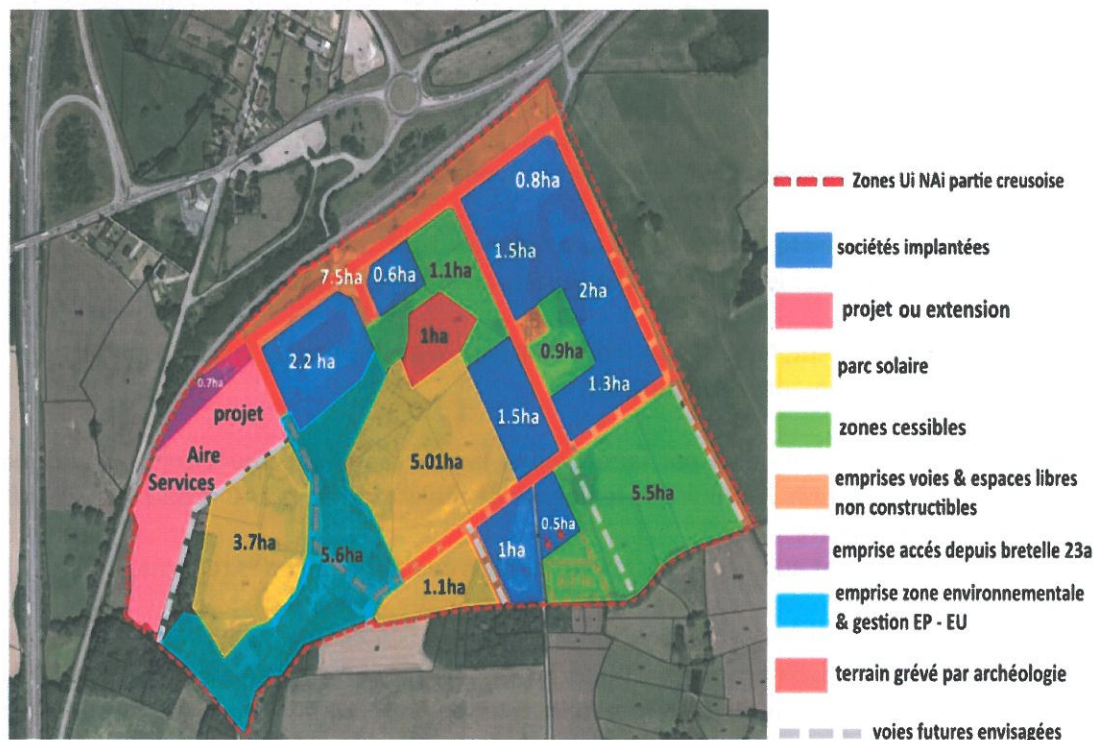
❖ Plan du parc indiquant les zones occupées, disponibles et secteurs d'extension

Le plan est à actualiser car il n'indique pas toutes les zones occupées (manque Sostradata, le relais 23, Limoges Palettes, Bio Crops), l'entrée depuis la bretelle A20 – Rn145 n'est pas mentionnée



Ci-dessous exemple de plan :

Parc d'Activités de la Croisière : emprises



Page 164 – XIV ORIENTATIONS ET INCIDENCES DU PLAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA BIODIVERSITE

❖ A. Consommation d'espace - Le développement économique

« L'intercommunalité souhaite encourager l'économie en milieu rural, en valorisant la bonne accessibilité du territoire pour répondre aux projets d'accueil et aux développements des activités économiques.

Pour cela, la Communauté de communes s'appuie sur le Parc d'activités de la Croisière (SMIPAC), d'intérêt interdépartementale, **aménagé pour répondre à des projets de grandes tailles**, positionné au carrefour de l'A20 et de la RN 145 sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix, et souhaite développer son offre foncière... »

AUTRE POINT :

Le SMIPAC souhaiterait également que soit indiqué que l'implantation de projet de type photovoltaïque sera interdite sur l'extension haut-viennoise du parc si cela est possible réglementairement.

Evolution prix de vente :

Le Président rappelle que ce point a déjà été évoqué au Comité du 06 mars lors des orientations budgétaires avec la volonté de générer des recettes plus importantes au regard des investissements prévus sous 5 ans (achats de terrains, études pré-opérationnelles et viabilisation pour extension, travaux entrée passage inférieur et de réfection du parc (reprise des chaussées notamment)

La modification du prix de vente du m² HT nécessite l'avis de France Domaine que nous avons sollicité.

Dans l'attente de réception de cet avis le Président propose de délibérer sur ce point. La délibération sera adressée en Préfecture dès réception de l'avis de France Domaine.

Dans le cas où cet avis serait défavorable ce point sera à nouveau débattu lors d'un prochain Comité.

Le Bureau du 06 juin a donc débattu sur l'évolution possible du prix de vente et des possibilités de changement de la taxe d'aménagement communale qui pourraient être décidée à compter du 1^{er} janvier 2020.

Actuellement le prix de vente est de 4€ HT le m² depuis 2001 et 0.55€ le m² pour les terrains ayant fait l'objet d'un diagnostic archéologique par le SMIPAC (coût réparti sur surfaces terrains du diagnostic)

Pour la taxe d'aménagement, les activités industrielles sont exonérées de la part communale.

Le taux de la part départementale est de 2.5%.

En 1^{er} lieu le Bureau propose de ne pas faire évoluer la taxe d'aménagement communale celle-ci ne pouvant évoluer que sur les seuls terrains hors ZAC puisque le dossier de réalisation de la ZAC stipule une exonération de fait qui restera en vigueur jusqu'à sa clôture.

Le levier le plus intéressant aujourd'hui est donc de faire évoluer le prix des terrains.

Compte tenu de ces éléments le Bureau propose de faire passer ce prix de 4 à 7€ HT le m² permettant d'augmenter les recettes futures tout en restant compétitifs par rapport à la concurrence et avec un coût « achat de terrains » comptant pour un faible pourcentage dans le coût total d'investissement pour une implantation sur le parc.

Les porteurs de projets nous ayant adressé au 31 décembre 2019 un courrier pour solliciter l'acquisition d'un terrain au smipac, reste sur un prix à 4€ HT le m² sous réserve d'accord du projet par le Comité syndical.

Sur ce principe et dans l'attente de l'avis du service des Domaines, le Comité se prononce pour un prix de vente à 7 € HT le m² à compter du 1^{er} janvier 2020.

Questions diverses :

Autres dossiers ou projets en cours :

Sostradata :

Inauguration programmée le 27 septembre 2019
photos chantier à présenter sur vidéo

Bio Crops Services

Travaux en cours dans les temps
Vues 3D et photos chantier à présenter sur vidéo

TIGR :

Pour information, Tigr travaille sur un projet de nouvelle extension de bâtiments sur le terrain en sa possession.
Projet sur 2020. (à suivre)

Limoges Palettes

M. Cane réfléchit pour développer un nouveau projet qui pourrait s'implanter dans les 5000 m² sous la parcelle actuelle portant à 10 000 m² le terrain Limoges Palettes.

Subventions réaménagement entrée passage inférieur

Le Conseil Départemental de la Creuse a validé la subvention sollicitée, notre demande passe au Conseil Départemental de la Haute Vienne le 09 juillet.
Côté DETR nous aurons 30% au lieu de 40% sollicités.
SDII : nous attendons un retour de la Préfecture

Pour accord,
La secrétaire de séance,
Madame Marianne Déverines
Maire d'Arnac La Poste
Déléguée de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche



Parc d'Activités de La Croisière
certifié ISO 14 0001