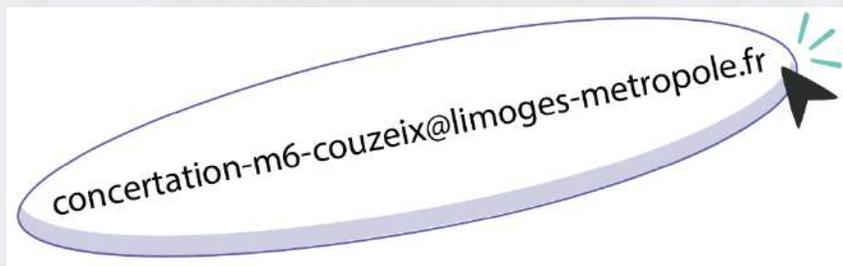


# DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

27 février au 29 mars 2023

Concertation menée dans le cadre de la modification n°6  
du Plan Local d'Urbanisme de Couzeix

Agrandissement de la zone Ui et modification de  
l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
du Mas de l'Age



## **I – PROCÉDURE ADMINISTRATIVE**

Choix de la procédure	p.4
Phasage de la procédure de modification	p.5
Comment participer ?	p.7

## **II – NATURE DU PROJET**

Contexte de l'évolution du PLU	p.9
Présentation du site du Mas de l'Age	p.10
Règlementation en vigueur de la zone dans le PLU	p.16
Présentation du projet actuel	p.20

## **III – MODIFICATIONS ENVISAGÉES SUR LE PLU DE LA COMMUNE**

Modifications envisagées sur le règlement graphique	p.26
Modifications envisagées sur l'OAP	p.27

## **IV – ETUDES ET PROCEDURES ASSOCIEES**

L'évaluation environnementale de la modification du PLU	p.31
Les procédures liées au projet	p.32



# I – PROCEDURE ADMINISTRATIVE

## CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couzeix a été approuvé le 08 mars 2016 par délibération du conseil municipal.

La commune, à travers ce document, a fixé la stratégie de son développement notamment grâce à ses zones à urbaniser. La majeure partie d'entre elles sont vouées à l'accueil de nouveaux habitants et sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent l'aménagement futur de ces zones.

Un de ces secteurs de développement urbain se situe sur le Mas de l'Age. Le site est couvert par deux types de zones du PLU et par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui encadre son aménagement futur. Ces éléments réglementaires du PLU ne sont aujourd'hui plus adaptés à la vision de la commune sur l'avenir de ce site stratégique. C'est pourquoi il est nécessaire de les faire évoluer, à travers la procédure présentée dans cette notice.

### **La commune de Couzeix a fait le choix d'engager une procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme.**

Elle a saisi officiellement Limoges Métropole qui est la collectivité compétente en terme de documents d'urbanisme.

Une délibération a donc été prise en Conseil Communautaire le 02 décembre 2021 pour opérer cette évolution.

La modification n°6 du PLU porte donc sur le point suivant : « Modification du périmètre des zones Ui et AU et modification de l'OAP du Mas de l'Age ».

Seuls le règlement graphique et l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Mas de l'Age sont concernés par cette modification.



### **LES DIFFÉRENTES ÉVOLUTIONS D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME**

Pour rappel les procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme sont encadrées par les articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme. Suivant leurs caractéristiques et les pièces du PLU qu'elles concernent, les procédures administratives diffèrent.

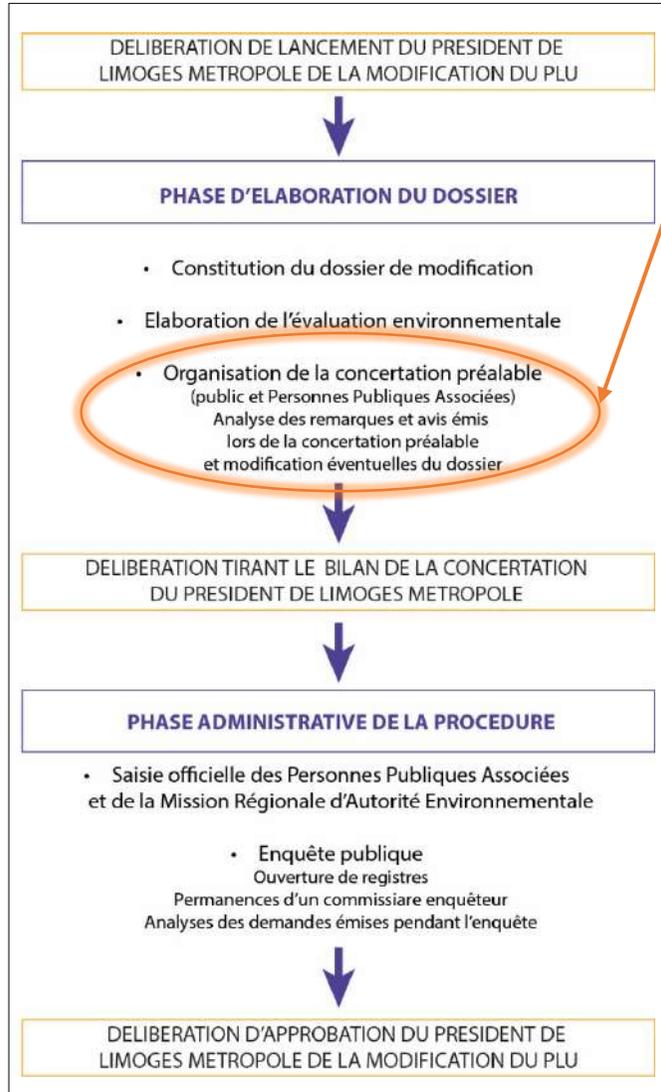
On distingue 4 types de procédures :

- Les **révisions générales**, qui consistent en une refonte totale du projet d'aménagement du territoire.
- Les **révisions allégées**, qui interviennent lorsque l'évolution du PLU consiste à supprimer ou réduire une mesure de protection environnementale ou des zones agricoles et naturelles.
- Les **modifications de droit commun**, qui concernent les évolutions affectant les possibilités de construire dans une zone, réduisant une zone urbaine ou à urbaniser ou ouvrant à l'urbanisation une zone de développement urbain à long terme.
- les **modifications simplifiées** qui encadrent tous les autres cas ainsi que les corrections d'erreurs matérielles.

→ Le projet d'évolution du PLU de la commune de Couzeix ne répond pas aux critères concernant les révisions, qu'elles soient générales ou allégées, puisqu'il ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, ne supprime pas de mesure de protection de l'environnement ou du paysage et concerne une zone déjà ouverte à l'urbanisation.

En revanche le projet prévoit la diminution de la zone 1AU (zone à urbaniser) définie sur le site du Mas de l'Age par le PLU en vigueur.

## PHASAGE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION



Une procédure d'évolution de PLU se compose toujours d'une phase dite « technique », c'est-à-dire de travail et de constitution du projet et du dossier lié.

S'ensuit la phase dite « administrative », réglementée par le Code de l'Urbanisme et qui consiste à saisir les Personnes Publiques Associées (PPA) (services de l'Etat, Chambres Consulaires, Associations agréées, ...) ainsi qu'à consulter le public sur un dossier finalisé.

Dans certains cas, une phase de consultation préalable à la phase « administrative » de la population et des PPA est nécessaire. Il s'agit du cas de la présente procédure.



### QU'EST-CE QU'UNE CONCERTATION PREALABLE ?

Conformément aux articles L103-2 et R103-1 du Code de l'urbanisme, il y a lieu de consulter la population sur ce projet de réaménagement urbain. En effet, cette procédure de modification du PLU étant concernée par une évaluation environnementale, il est imposé par le Code de l'environnement de la soumettre à une procédure de concertation préalable. Cette concertation est à destination du public mais également des Personnes Publiques Associées et des associations qui auraient fait connaître leur intérêt pour le projet.

A la différence des consultations incluses dans la phase administrative, cette concertation permet de recueillir avis et remarques dans le but de constituer le projet en fonction et de le faire évoluer si besoin.

Il s'agit de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques ou orientations principales du projet, de ses enjeux socio-économiques et de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

La concertation préalable poursuit les objectifs suivants :

- Informer la population sur les objectifs du projet de réaménagement urbain porté par Limoges Métropole et la ville de Couzeix.
- Expliquer les enjeux du site pour mieux comprendre l'opportunité qu'il représente pour la commune et les caractéristiques de l'aménagement planifié aujourd'hui.
- Recueillir l'avis et les attentes des habitants de Limoges Métropole, en vue de leur prise en compte dans les phases ultérieures du projet.

## PHASAGE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION



### DIFFERENCE ENTRE DOCUMENT DE PLANIFICATION ET PROJET OPERATIONNEL

Il doit être précisé que le **Plan Local d'Urbanisme** est un **document de planification**. Il permet d'orienter l'aménagement futur d'un site en encadrant la destination des constructions (habitat, équipement, activité économique,...), leur mode d'implantation... et en définissant un cadre réglementaire précis laissé comme cahier des charges au futur aménageur.

Il ne peut en revanche pas déterminer l'usage des constructions qui viendront s'implanter sur les espaces qu'il couvre, par exemple l'activité d'une entreprise ou le tracé précis d'une route.

La **concertation porte donc sur les évolutions du document d'urbanisme**, c'est-à-dire la **modification du règlement graphique qui permettra d'encadrer la destination des constructions à implanter**, et l'évolution de l'OAP destinée aux futurs aménageurs.

**Cette concertation est à différencier de celle qui sera organisée dans un second temps pour le projet en tant que tel et qui affichera les détails de ce dernier.**



## COMMENT PARTICIPER ?

La présente concertation préalable se déroule du **27 février au 29 mars 2023**.

### DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC :

→ Le **dossier de concertation** qui retrace les caractéristiques de la modification du PLU et les choix faits par la collectivité. Il est mis à disposition du public au siège de Limoges Métropole, dans la mairie de Couzeix et est téléchargeable sur les sites internet de Limoges Métropole et de la commune de Couzeix.

→ Les **registres de concertation** permettent au public de consigner leurs avis et observations sur le projet de modification du PLU. Ils sont mis à disposition au siège de Limoges Métropole et dans la mairie de Couzeix.

### MODALITÉS DE PARTICIPATION :

La population peut donner son avis :

→ Par mail : [concertation-m6-couzeix@limoges-metropole.fr](mailto:concertation-m6-couzeix@limoges-metropole.fr)

→ Par courrier : Limoges Métropole  
19 rue Bernard Palissy  
87031 LIMOGES CEDEX 1

→ Sur place dans les registres mis à disposition :

- Au siège de Limoges Métropole : 19 rue Bernard Palissy 87000 LIMOGES
- À la mairie de Couzeix : 176 avenue de Limoges 87270 COUZEIX



## II – NATURE DU PROJET

## CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

### ○ Contexte actuel :

La commune de Couzeix a approuvé son document d'urbanisme en mars 2016. Elle a retranscrit au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) un objectif d'accueil de population et de production de logements, qu'elle a ensuite réparti sur son territoire à travers des secteurs pouvant être développés pour recevoir de nouveaux habitants.

Ces zones ont été reportées sur le règlement graphique à travers des « zones à urbaniser » (ouverture à l'urbanisation sur le court terme).

Il en va de même pour les zones destinées à recevoir de l'activité économique, matérialisées par des zones urbaines à vocation économique sur le règlement graphique.

Une des zones de développement de la commune est située sur le site dit du « Mas de l'Age ». Ce secteur est localisé au sud du territoire communal de Couzeix (périmètre rouge sur la carte), à proximité de la vallée de l'Aurence, et s'insère dans le tissu urbain du centre-ville.

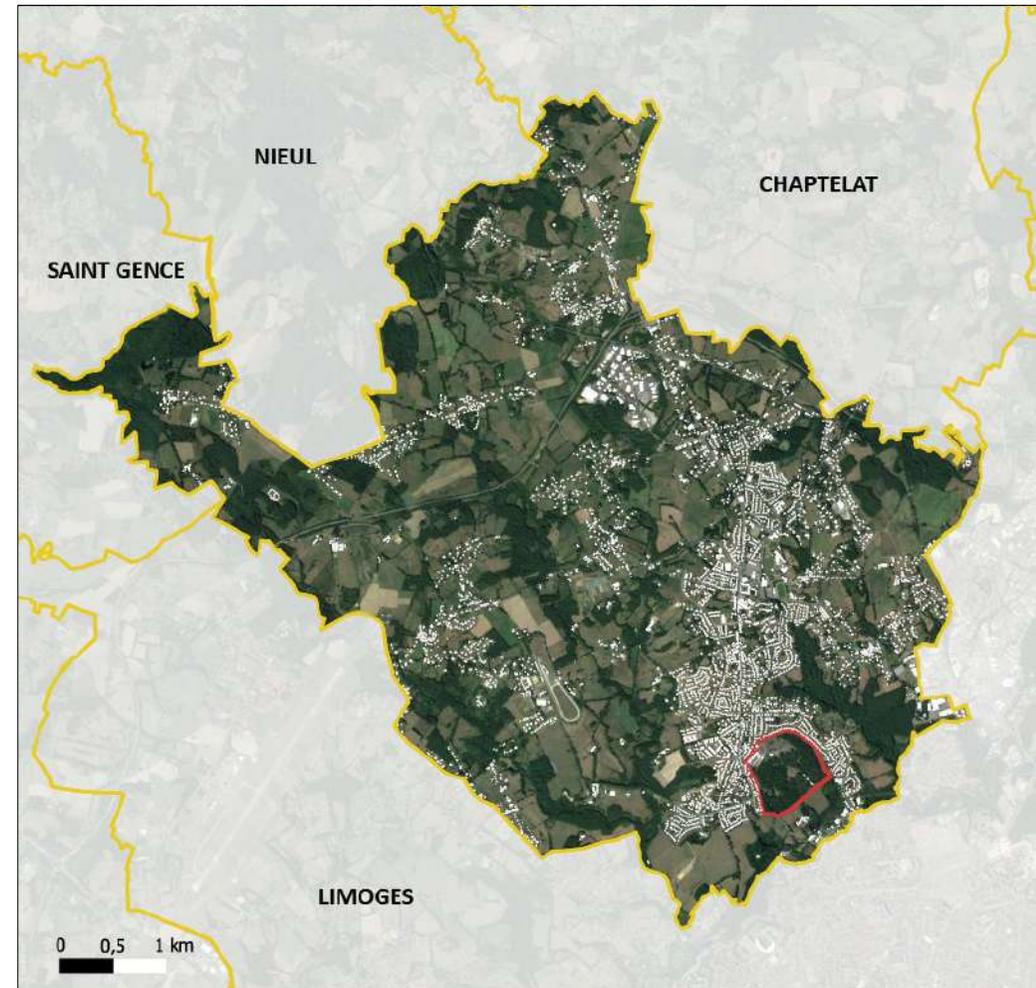
Initialement voué à accueillir de la population et des activités, le site est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui entre aujourd'hui en contradiction avec le projet que la commune et Limoges Métropole souhaitent porter.



### Le règlement graphique et l'OAP :

Il s'agit de deux pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement écrit sert à préciser la nature des constructions autorisées sur une zone précise et leur modalités d'implantation.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont des cahiers des charges destinés aux futurs aménageurs et portant sur des secteurs où il convient de préciser les conditions d'aménagement futurs.



## PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

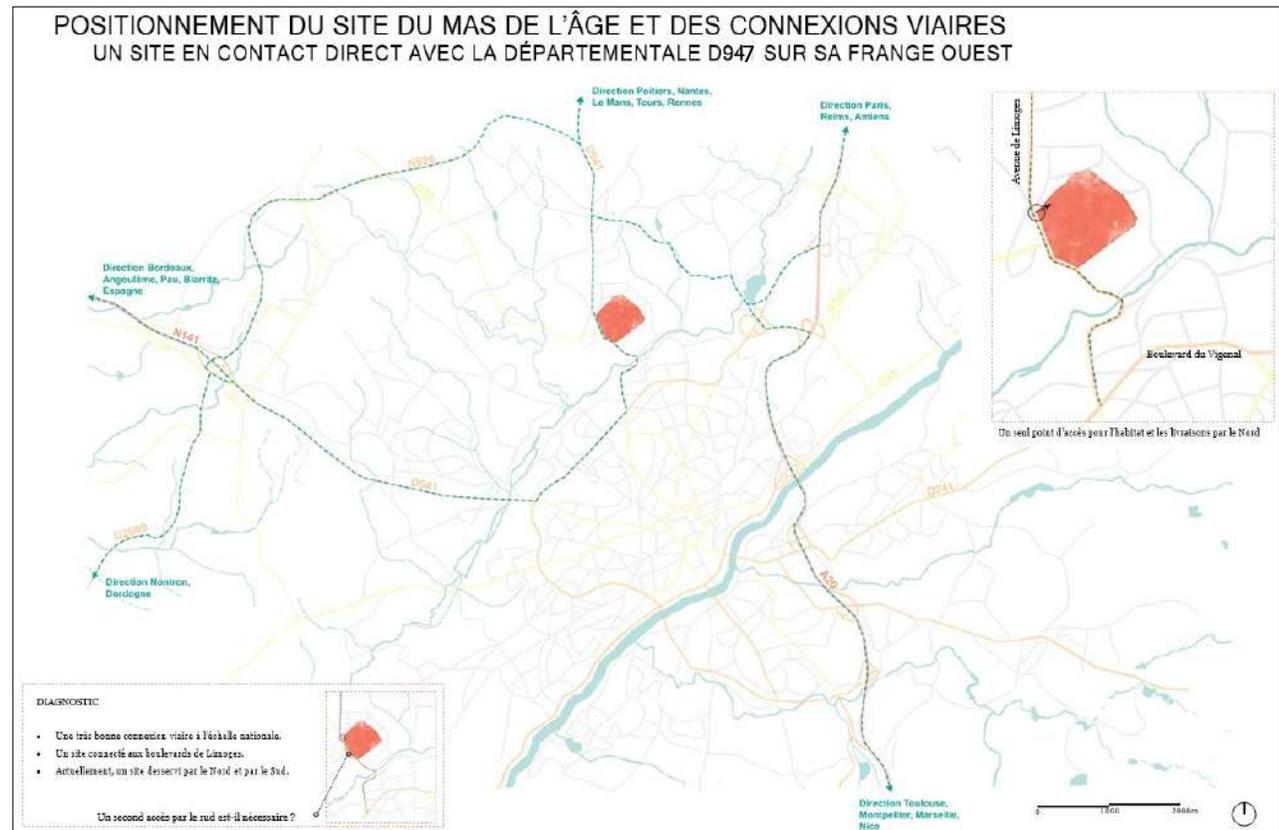
Le site du Mas de l'Age est stratégique à plusieurs égards.

Sa desserte par le réseau routier lui confère un atout majeur.

En effet le site est connecté à l'artère principale de Couzeix : la route départementale 947, lui offrant une bonne connexion à l'échelle nationale. Elle lui donne un accès par le sud aux boulevards structurants de Limoges. Au nord, elle met en lien le site avec la RN520, cette dernière permettant d'accéder rapidement à la RN141 ainsi qu'à l'autoroute A20. Enfin, au nord de la commune, la RD947 devient la RN147 et permet d'accéder au nord du département de la Haute Vienne.

De part sa localisation stratégique, le site présente un fort intérêt pour :

- de l'accueil de nouveaux habitants puisque la liaison avec les centres villes de Couzeix et Limoges et leurs équipements et services sont rapides
- L'accueil d'activités économiques comme de services, grâce au lien avec les grands axes structurants de Limoges Métropole.

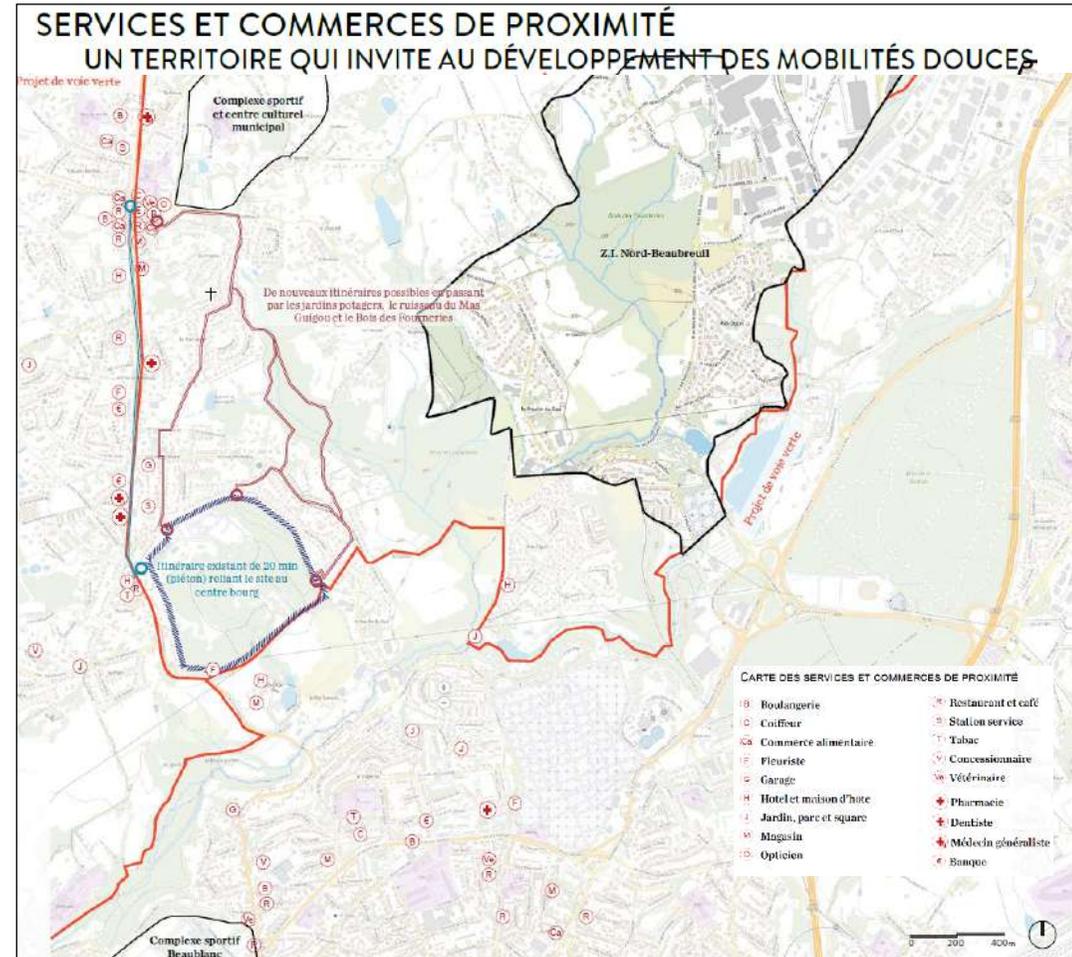


Extrait du COPIL réalisé par Bourrette Vaconsin – Novembre 2022

## PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

La zone du Mas de l'Age dispose d'une position stratégique également vis-à-vis des équipements, services et commerces présents à proximité. En effet, comme évoqué précédemment, cette dernière se situe au cœur du tissu urbain, à proximité du centre-ville. L'avenue de Limoges (RD947) et le centre-ville de Couzeix, recensent l'essentiel de l'activité de commerces de proximité et de services présents sur la commune de Couzeix.

Comme visible sur la carte, l'ensemble des commerces et services de proximité offerts par la commune est accessible à pied depuis le site. Il s'agit d'un espace privilégié pour la construction de logements (invitant à l'utilisation de mobilités douces) et pour l'implantation de nouveaux projets d'activités économiques.



Extrait du COPIL réalisé par Bourrette Vaconsin – Novembre 2022

## PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

### ○ Contexte historique du site :

La zone du Mas de l'Age est une zone particulière au passé riche et ancré dans l'histoire de la commune.

Il s'agit d'un ancien site militaire de 42 ha, délaissé en décembre 2011 par l'armée après déclassement du domaine public et racheté par la commune en 2012.

Le site a tout d'abord été utilisé comme station d'atterrissage pour avions, à partir de 1913. C'est à cette époque qu'un hangar est édifié pour les aviateurs civils et militaires. Ce hangar, aujourd'hui désaffecté, existe toujours. En 1933, les aviateurs quittent Couzeix pour s'installer sur le tout nouvel aérodrome de Limoges-Feytiat. La station d'atterrissage devient un terrain de manœuvre pour l'Armée de Terre, qui l'utilise comme école de conduite mais également comme centre d'entraînement pour la brigade cynophile de l'armée. Puis, progressivement, le site a été déserté par l'armée quand celle-ci a commencé sa vaste restructuration.

Les espaces au sein du site d'étude peuvent être scindés en 2 :

- Une partie imperméabilisée au Nord, qui jouxte le tissu urbain de la commune de Couzeix sur environ un tiers du site. En partie artificialisée, elle était anciennement utilisée pour des manœuvres ou du stockage de matériel. Aujourd'hui encore, des bâtiments sont présents au Nord Ouest et sont réutilisés par les services techniques de la commune de Couzeix (excepté le hangar et la maison isolée).
- La zone Sud qui s'étend sur une grande partie du site, constitue un espace naturel occupé par un grand boisement d'environ 34 ha ; un véritable poumon vert situé entre l'urbanisation de Limoges et celle de Couzeix.



## PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

## ○ Contexte historique du site :

Depuis le délaissement du site du Mas de l'Age par l'armée, ce dernier a beaucoup évolué.

A l'origine situé en périphérie de l'urbanisation du bourg de la commune, le site était en totalité utilisé par l'armée pour ses activités. On peut voir sur la photo ci-contre les voies empruntées et les bâtiments existants.

Depuis, le site a totalement changé de visage.

On constate aujourd'hui une très nette restriction du terrain utilisé, cantonné à la partie Nord.

Le délaissement des autres parcelles a permis un reboisement naturel au Sud et à l'extrême Est du Site, constituant aujourd'hui une réserve de biodiversité. L'utilisation faite aujourd'hui de la partie boisée du site revêt un caractère essentiellement de loisirs, les riverains se servant des anciennes allées comme de chemins de randonnée.

Le Mas de l'Age entre 1950-1965



Le Mas de l'Age aujourd'hui



*Limoges Métropole - 2022*

L'urbanisation s'est également développée sur le pourtour du site et particulièrement à l'Est depuis les années 1950, ce qui place le Mas de l'Age au cœur du tissu urbain de la commune.

## PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

### o Occupation actuelle du site :

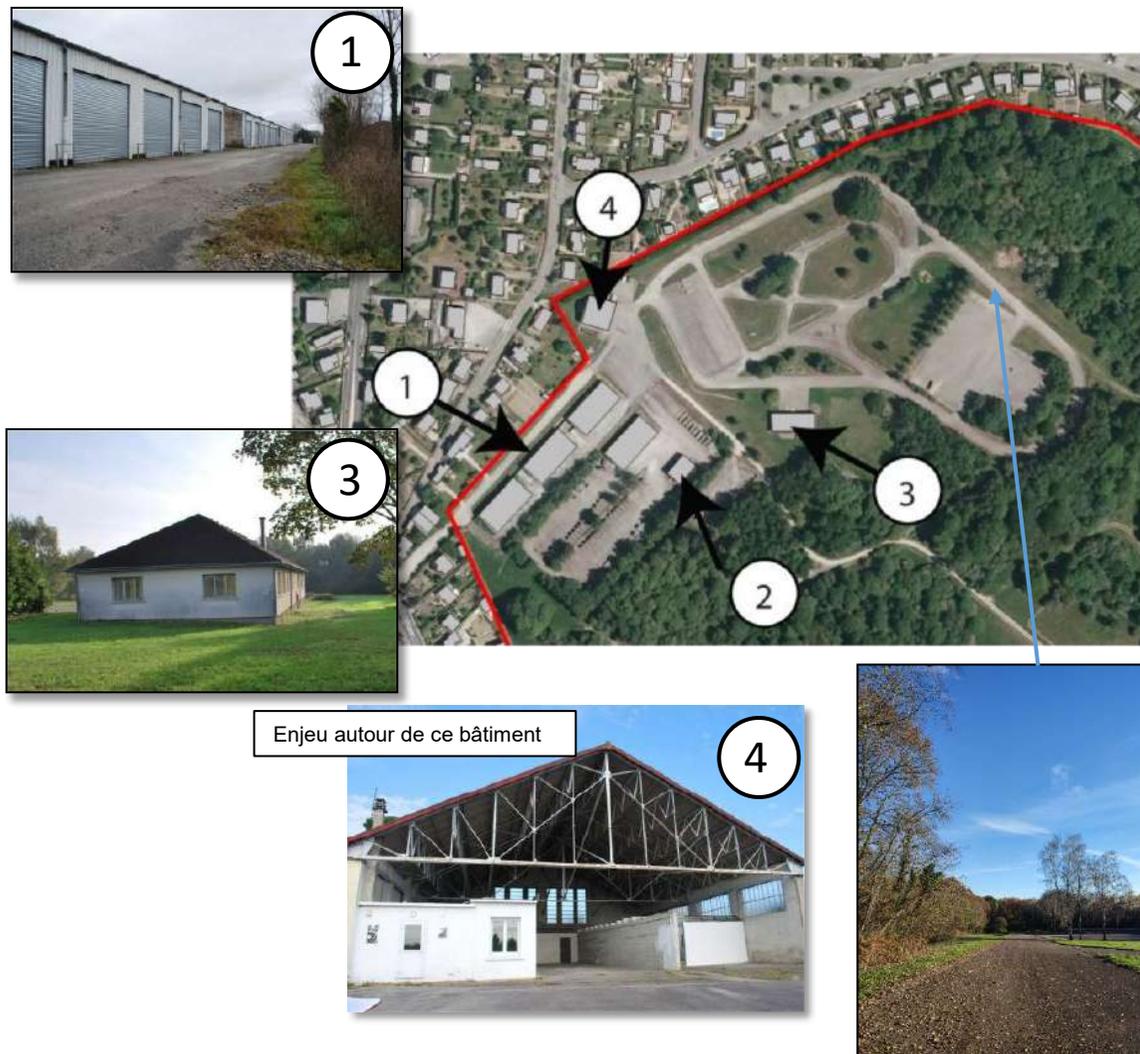
#### Partie Nord :

Seul le haut du site accueille des constructions. Plusieurs bâtiments sont recensés :

(n°1 sur la carte) 3 garages identiques alignés d'une superficie de 648m<sup>2</sup> chacun : ces bâtiments sont situés le long de la voie principale d'accès au site. Le garage qui leur fait face occupe quant à lui une surface de 634m<sup>2</sup>.

S'y trouvent aussi un garage/ atelier, d'une surface de 183m<sup>2</sup> (n°2 sur la carte), un bâtiment, anciennement administratif de l'armée (abritant autrefois des bureaux, sanitaires...) d'une surface de 364m<sup>2</sup> isolé par rapport aux autres constructions sur le site (n°3), ainsi qu'un hangar de 369m<sup>2</sup>, dont la surface au sol a été re-divisée afin d'y accueillir un secteur habitable et un secteur abritant des chenils (n°4).

L'ensemble des bâtiments disposent d'un bon état général. Malgré tout, ces bâtiments peuvent être déconstruits car ils ne semblent pas adaptés à la vocation future du site. A l'heure actuelle, les anciens bâtiments, excepté le hangar et la maison isolée, sont utilisés par les services techniques de la commune de Couzeix.



## PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

### ○ Occupation actuelle du site :

#### Partie Sud :

La partie Sud du site se compose de plusieurs types d'espaces naturels, majoritairement des espaces boisés et des prairies. Ils sont traversés par des sentiers piétonniers plus ou moins intimistes et concentrent des espèces à fort intérêt ou protégées qu'il est nécessaire de préserver des nuisances.

Au sein de ces espaces naturels on compte plusieurs petits bâtiments isolés dans les boisements, en plus ou moins mauvais état, comme celui du stand de tir, au sud du site. Il s'agit de vestiges du passé militaire du site.



Limoges Métropole - 2022

## REGLEMENTATION EN VIGUEUR DE LA ZONE DANS LE PLU

En raison de sa localisation en cœur de bourg, de son artificialisation déjà engagée, de sa bonne desserte aux différents pôles de vie, la commune a fait le choix, lors de la révision de son PLU en 2016, de définir la zone du Mas de l'Age comme un secteur pouvant participer à son développement urbain et être utilisée pour accueillir de nouveaux habitants.

La commune avait inscrit de nombreux objectifs dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables auxquels le projet du Mas de l'Age répond pleinement :

- La création de logements adaptés aux besoins de la commune et notamment de logements sociaux.
- ⇒ **Le projet du Mas de l'Age répond pleinement à cet objectif puisqu'il prévoit une part de logements sociaux.**

- La restructuration du Mas de l'Age et sa mise en lien avec les quartiers alentours, le centre-ville et la route de Limoges
- ⇒ **Le projet présenté aborde la question de la connexion du site avec le tissu urbain environnant.**

- La densification du centre de la commune de Couzeix en maintenant une cohérence entre les nouvelles poches d'urbanisation et les coulées vertes présentes le long du ruisseau du Mas Gigou et autour du Mas de l'Age.
- ⇒ **Le projet présenté comprend une réflexion portée sur la valorisation des milieux naturels proches du Mas de l'Age et du traitement des lisières qui forment la connexion entre milieux urbains et milieux naturels**

- Le maintien d'environ 75% de la surface de l'ancien site militaire en espace naturel afin de maintenir ce poumon vert en agglomération.
- ⇒ **Sur le site du Mas de l'Age, 70% des espaces sont en zone Naturelle au PLU.**

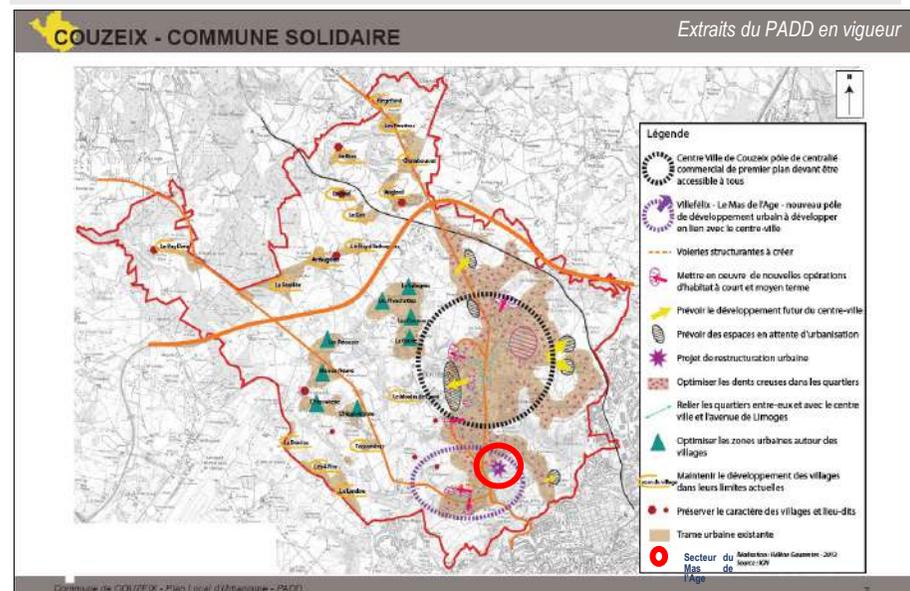
- La modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.
- ⇒ **Le projet porté sur le Mas de l'Age entre pleinement dans la volonté de réduire la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers. Le projet a été pensé de façon à respecter la limite de la zone urbaine existante, met en place la revalorisation d'une friche et prévoit, de plus, de renaturer certains espaces.**



### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le PADD est la pièce phare d'un Plan Local d'Urbanisme puisque c'est dans celle-ci que la collectivité va exposer son projet de territoire et les objectifs qu'elle souhaite atteindre pour les années futures.

C'est à partir de ce document que sont ensuite définis les différents règlements (graphiques et écrits) et les OAP du PLU, qui doivent permettre la mise en application des objectifs du PADD.



## REGLEMENTATION EN VIGUEUR DU MAS DE L'AGE DANS LE PLU

### Les règlements graphiques et écrits en vigueur :

La volonté de la commune lors de la révision générale de son PLU, était d'autoriser un usage économique sur les anciens bâtiments militaires existants, tout en développant une offre résidentielle sur le reste de la zone.

Le site est donc actuellement réglementé de la façon suivante :

- Au nord du site on trouve une zone urbaine dédiée à l'activité économique (Ui), placée sur les anciens bâtiments, tandis que le reste du site aménageable est en zone à urbaniser (1AU), c'est-à-dire qu'elle est ouverte à l'urbanisation.
- Au sud, les boisements, zones humides et espaces agricoles sont quant à eux placés en zones Naturelles et Agricoles au sein desquelles les nouvelles constructions sont très limitées voire interdites.

### Superficies des zones du Mas de l'Age

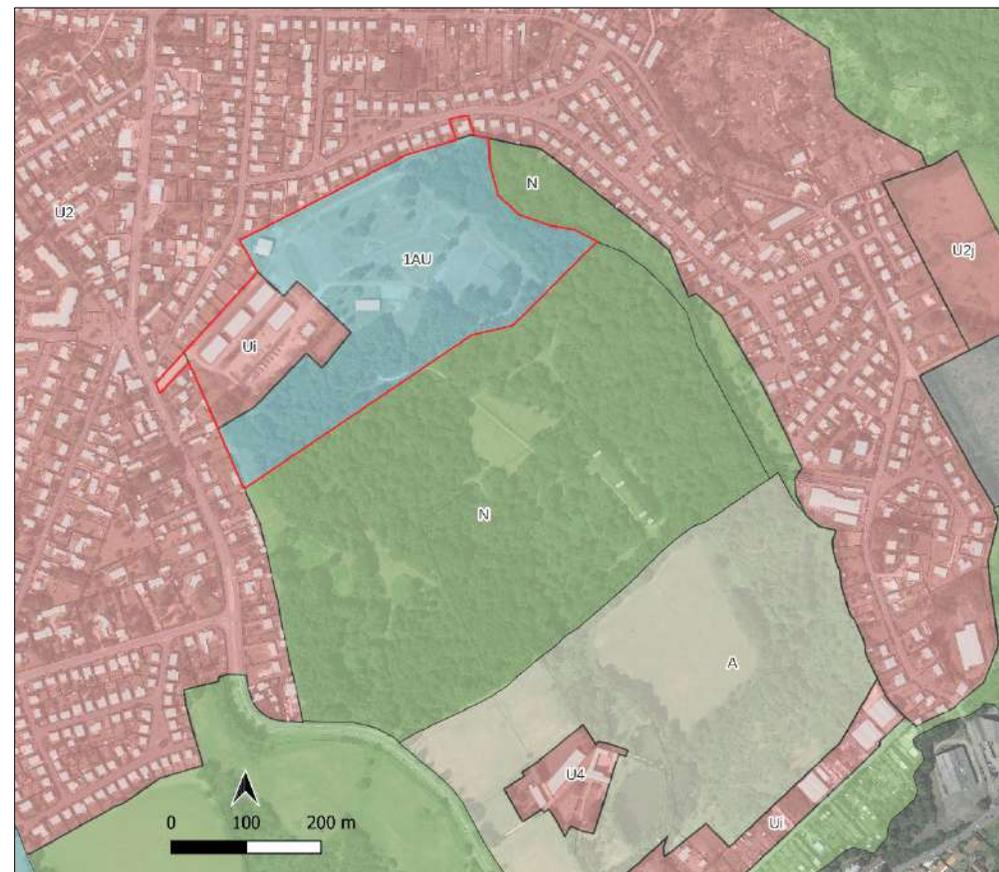
Zone industrielle (Ui)	23 740,734m <sup>2</sup>
Zone à urbaniser (1AU)	100 634,323m <sup>2</sup>
Zone naturelle (N)	288 292,857m <sup>2</sup>



### Le règlement graphique :

Le règlement graphique se traduit par un plan de la commune où chaque parcelle est classée dans une zone réglementaire. Il existe 4 grandes zones :

- Urbaines (U) déjà urbanisées et pouvant recevoir encore de nouvelles constructions
- À urbaniser (AU), zones non aménagées et pouvant recevoir de nouvelles constructions
- Agricoles (A) , zones à dominante agricole dont les nouvelles constructions sont principalement limitées aux exploitations agricoles
- Naturelles (N), zones définies sur les milieux naturels et dont les possibilités de construire sont réduites au maximum voire totalement interdites.



- Zone à urbaniser (AU)
- Zone agricole (A)
- Zone urbaine (U)
- Zone naturelle (N)

Extrait du règlement graphique en vigueur  
- Limoges Métropole - 2022

## REGLEMENTATION EN VIGUEUR DU MAS DE L'AGE DANS LE PLU

### ○ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur :

Dans le but de garantir un aménagement de qualité et cohérent sur l'ensemble du site, une Orientation d'Aménagement et de Programmation avait été réalisée.

Elle permettait de rappeler les objectifs de la zone et de définir les grandes lignes de l'aménagement futur du site, le projet précis n'étant pas encore défini à ce moment là. En effet le site devait faire l'objet d'une étude plus précise dans le but de réaliser un écoquartier.

### FICHE n°15 - LE MAS DE L'AGE

**Parcelles concernées** – parcelle 3 section EC

**Superficie totale de la zone** – 12 hectares

**Vocation future de la zone – mixte** : mixité fonctionnelle (bureaux, lieux associatifs, etc.) et mixité d'habitat (pavillonnaire, individuel groupé, collectif, etc.) en accession libre, sociale, locatif libre et locatif social,

**Nombre de logement minimum souhaité** - densité brute - 20 logements/ha

**Type d'assainissement** – collectif

**Station d'épuration** – possibilité de raccordement au réseau de collecte des eaux usées de Limoges Métropole

#### LE SITE

Le site du Mas de l'Age se situe à l'entrée Sud de la commune de Couzeix. Il s'agit d'un ancien site à vocation militaire que la Commune a acquis récemment.

En raison de son passé historique, l'emprise du site est clôturée et une seule entrée/sortie du site existe. Cet accès se fait à partir de la RD 947 (Avenue de Limoges).

Véritable poumon vert situé entre l'urbanisation de Limoges et celle de Couzeix, cet ancien site militaire s'étend sur 42 hectares au total. La partie Nord, jouxtant l'urbanisation sera aménagée selon les principes d'un écoquartier, le reste sera maintenu en espace naturel.

La commune, dans le cadre de l'aménagement d'un futur éco-quartier a mandaté un groupement de bureaux d'études afin de réaliser un état initial et des hypothèses de développement. Ces travaux sont en cours. Il est donc trop tôt pour indiquer une densité de logements souhaités sur le secteur.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- Structurer un nouveau quartier tout en l'accrochant à l'existant
- Des solutions pour désenclaver le secteur devront être imaginées : liaison piétonne à travers le lotissement existant, liaison véhicule à travers la création d'un nouvel accès, etc.
- Une réflexion devra être menée sur le maillage à réaliser afin d'offrir des ambiances variées et des espaces complémentaires
- Le projet devra s'inscrire dans la géographie pour esquisser les grandes lignes de l'aménagement
- Le projet devra tirer parti de son côté naturel pour aller au-delà des simples espaces verts d'agrément.

43

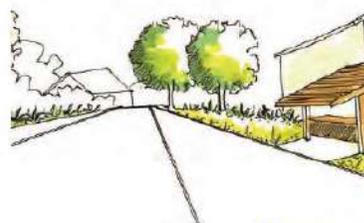


Extrait du dossier d'OAP en vigueur

## REGLEMENTATION EN VIGUEUR DU MAS DE L'AGE DANS LE PLU

### o L'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur :

Comme le montre l'extrait ci-contre de l'OAP en vigueur, il avait été fait le choix de maintenir une partie des bâtiments existants, d'intégrer des espaces verts au sein de l'écoquartier prévu et de revaloriser le boisement sur la partie sud du secteur. Les accès à la zone devaient se faire alors via la RD947 au Nord Ouest et au Sud Est par la rue du Moulin du Gué.



Extrait du dossier d'OAP en vigueur

### PRESENTATION DU PROJET ACTUEL

#### ○ Evolution du contexte :

Aujourd'hui la vision de la commune sur l'aménagement de ce site majeur a évolué. Il existe en réalité un cumul de différents projets portant sur cet espace :



#### L'arrivée de projets économiques :

La commune est concernée par un projet d'implantation d'une activité économique. En effet, la localisation du Mas de l'Age est intéressante pour ce dernier, notamment par sa proximité avec Limoges, sa desserte routière mais aussi la qualité du cadre de travail qu'elle peut offrir aux futurs employés. Son implantation pourrait générer des emplois pour la commune et le territoire intercommunal et être bénéfique, tant en termes de retombées économiques que de dynamisme démographique et de visibilité du territoire à une échelle plus grande.



La commune souhaite également autoriser l'installation de **structures médicales et sportives** portées par des acteurs privés. Ces implantations permettraient alors d'étoffer l'offre en équipements et services de proximité et de rendre le site du Mas de l'Age attractif.



#### La participation du site à la convention passée entre l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et Limoges Métropole:

A tous ces projets s'ajoute également la création d'une offre résidentielle, en partie à vocation de logements sociaux, en réponse aux objectifs et actions définis dans la convention passée entre l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et Limoges Métropole.



#### La création d'un site communal de rencontres et de loisirs:

La commune a déjà mené une campagne de concertation auprès de sa population pour connaître les attentes des habitants en termes d'utilisation du site. L'idée majeure qui est ressortie de cette concertation est la préservation de la vocation actuelle de lieu de promenade. Le développement du site devra donc se faire en intégrant l'idée que le lieu doit rester accessible à tous, permettant les loisirs et rencontres.



Le but est de garantir un **aménagement de qualité du site**, pour permettre la **bonne cohabitation** entre les habitations, les activités économiques et les équipements publics installés, pour **optimiser le potentiel** de la zone et **garantir une insertion optimale des projets** dans le contexte environnemental et paysager existant. L'objectif final étant pour la commune et l'intercommunalité d'avoir une **mixité d'usages** sur ce site tout en préservant la **qualité de vie** des riverains et habitants de la commune.

## PRESENTATION DU PROJET ACTUEL

### ○ Historique du projet :

Le projet imaginé sur le site du Mas de l'Age a évolué au fur et à mesure de la réflexion menée par les différentes parties impliquées, dans un **système de co-construction** entre la mairie de Couzeix, Limoges Métropole et des porteurs de projet privés.

Les études menées, notamment environnementales, ont permis également d'adapter le projet en fonction des résultats obtenus, et ce, dans une démarche d'évitement et de réduction des incidences des projets sur l'environnement et le cadre de vie.

### 1<sup>er</sup> principe acté : le respect de l'emprise des zones constructibles

Le premier principe auquel se sont soumis la mairie de Couzeix et Limoges Métropole est le **respect de la zone Naturelle du PLU** qui a pour but de protéger les milieux naturels. Cela entre pleinement dans la logique d'évitement des impacts sur l'environnement.

Les projets ont donc été définis en fonction de ce périmètre stricte (pointillé orange sur la carte).

### 1<sup>ER</sup> PRINCIPE : RESPECT DES LIMITES DE ZONES URBAINES ET À URBANISER



Esquisse du plan d'aménagement comprenant les grands principes  
Limoges Métropole - 2022

## PRESENTATION DU PROJET ACTUEL

### ○ Historique du projet :

#### 2<sup>nd</sup> principe acté : La préservation des zones humides

Le projet initial était de maintenir la zone Ui sur la partie Nord Ouest de la zone correspondant aux espaces de stockage historiques du site militaire, voire de l'agrandir en fonction du besoin de l'entreprise, le but étant de faciliter l'accès à la RD947. Cependant, des relevés naturalistes et pédologiques ont mis en évidence la présence de zones humides souterraines, non identifiées lors des études précédentes, en limite Sud Ouest de la zone 1AU et à l'Est du site sur la zone Naturelle (voir plan ci-contre).

Le choix a été fait de modifier la localisation de la zone Ui. **En conséquence, les zones 1AU et Ui ont été inversées. De plus les périmètres de zones humides seront rendus inconstructibles pour assurer leur protection.**



Plan figurant la localisation des zones humides.  
Théma environnement- 2022

#### 2EME PRINCIPLE : INVERSION DES SECTEURS D'IMPLANTATION ET PRESERVATION DES ZONES HUMIDES



Esquisse du plan d'aménagement comprenant les grands principes  
Limoges Métropole - 2022

## PRESENTATION DU PROJET ACTUEL

### ○ Explication de l'historique du projet :

#### 3<sup>ème</sup> principe acté : La réutilisation des espaces déjà imperméabilisés.

Ce principe permet de ne pas augmenter de façon considérable l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Sur ce principe, les grandes esplanades artificialisées seront utilisées pour les espaces publics, les aires de stationnement ou encore l'implantation des bâtiments.



Grandes plateformes imperméabilisées du site  
Limoges Métropole - 2022

#### 4<sup>ème</sup> principe acté : L'implantation d'espaces publics

Les espaces publics imaginés pour le site seront implantés entre l'espace d'habitat et l'activité économique afin de créer une zone tampon et de favoriser la bonne cohabitation de ces deux usages. Cette répartition permet également une meilleure lisibilité du site pour le promeneur grâce à une séparation des différents usages. Enfin cette implantation des espaces publics garantit la continuité des liaisons piétonnes existantes et maintien ainsi l'usage récréatif du site.

#### 5<sup>ème</sup> principe acté : le principe de desserte

La commune de Couzeix est propriétaire de plusieurs parcelles situées sur le pourtour du site notamment au niveau de l'entrée principale du site sur la route de Limoges ainsi que le long de la rue Auguste Renoir. En prenant en compte ces éléments, il a été fait le choix de desservir la zone par une voie principale traversante afin de connecter au mieux le site au tissu urbain environnant et d'assurer une desserte interne efficace, évitant les impasses.

### 4<sup>ème</sup> ET 5<sup>ème</sup> PRINCIPES : LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRINCIPE DE DESSERTE



Esquisse du plan d'aménagement comprenant les grands principes  
Limoges Métropole - 2022



## PRESENTATION DU PROJET ACTUEL

### Explication de l'historique du projet :

#### 6<sup>ème</sup> principe acté : Le traitement des lisières.

Le dernier grand principe et non des moindres est celui du traitement des lisières du site et des zones tampon qui permettront de garantir l'insertion du nouvel aménagement dans son environnement et de le rendre acceptable par les riverains. Les habitations situées sur les limites est et ouest du site sont préservées de la proximité des futures activités grâce à la présence de la végétation. Les enjeux sont plus forts au niveau des limites nord du site, là où les habitations sont en contact direct avec le futur aménagement. A cet endroit la lisière devra être revégétalisée pour limiter les vues sur l'aménagement futur. Les autres lisières sensibles sont bien sûr celles qui bordent le boisement de Mas de l'Age. Les lisières à ces endroits devront être des espaces de transition entre milieux urbains et milieux naturels, et donc proposer une végétation adaptée et progressive (arbustes, arbres). De façon générale, les lisières existantes devront être au maximum préservées.



Vue sur le site depuis la rue Auguste Renoir  
Limoges Métropole - 2022

Suite à la définition de ces différents grands invariants dans le projet imaginé, les modifications à apporter au règlement graphique du PLU et à l'OAP ont pu être dessinées.

Le chapitre suivant les présente.

#### GEME PRINCIPE : TRAITEMENT DES LISIÈRES



Esquisse du plan d'aménagement comprenant les grands principes  
Limoges Métropole - 2022



# **III – MODIFICATIONS ENVISAGEES SUR LE PLU DE LA COMMUNE**

## MODIFICATIONS ENVISAGEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

### ○ Redéfinition du zonage:

Comme expliqué précédemment, le zonage instauré sur le Mas de l'Age et notamment sur sa partie aménagée au Nord est scindé en deux, avec une zone Ui (zone urbaine à destination des activités économiques) sur la partie Ouest et une zone 1AU (zone de développement urbain) sur le reste du secteur, prévoyant un aménagement majoritairement à vocation de logements et activités compatibles avec le règlement de zonage existant.

### ○ Justifications du choix du nouveau zonage:

Il a été fait le choix, comme présenté sur la carte page suivante, de procéder à une inversion des deux zones. Cela est dû à l'évolution du projet au fur et à mesure de la réflexion portée sur le site, des résultats d'études déjà menées (voir explications précédentes) et du processus « Eviter-Réduire-Compenser » qui permet la limitation des impacts de projets sur l'environnement.

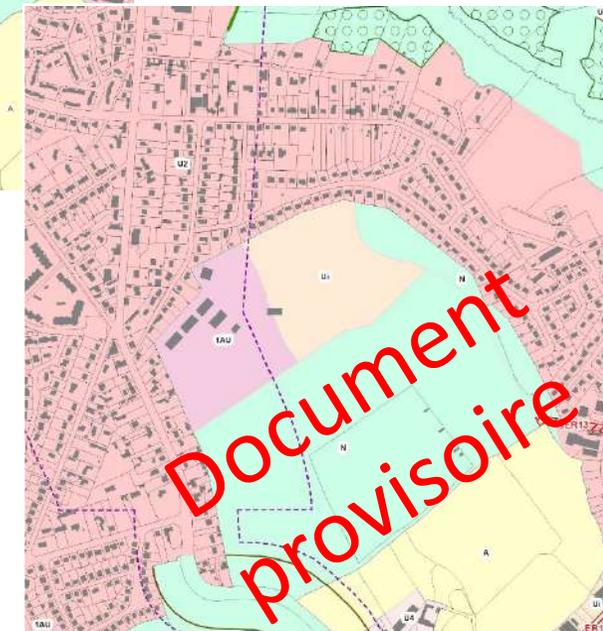
La modification du règlement graphique a pour conséquence une évolution des surfaces de zones.

La délimitation des zones a été étudiée de façon à répondre aux besoins de chacun des porteurs de projet.



Zonage établi par le PLU en vigueur

Zonage :	Prescriptions du PLU :
1AU	Voie sonore
U2	Zone d'inconstructibilité liée aux voies à grandes circulations
U3	Eléments du paysage remarquable
U4	Espaces Boisés Classés
Ui	Emplacements réservés
A	
N	



Zonage du PLU modifié

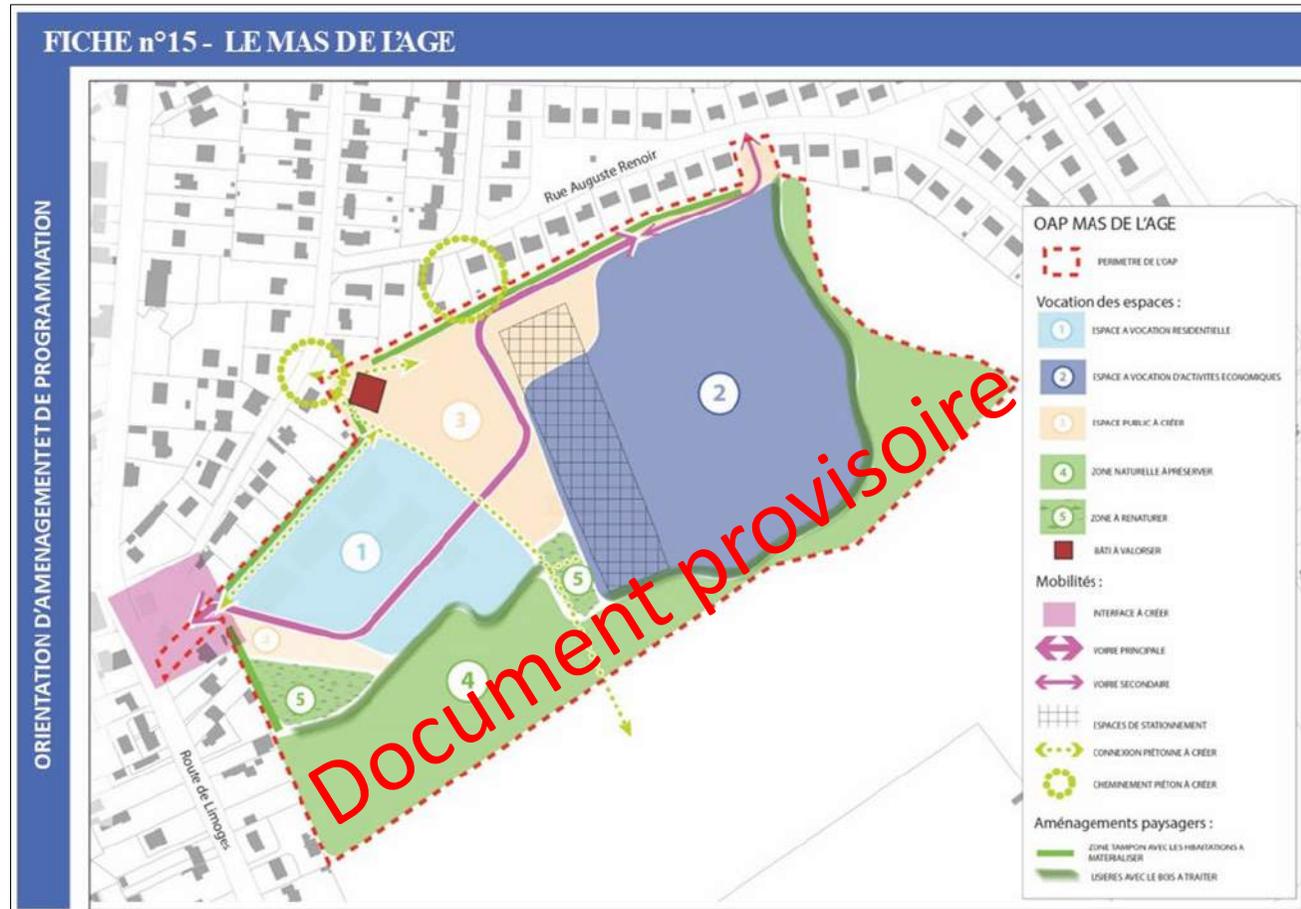
Zones du Mas de l'Age	Zonage en vigueur	Zonage modifié
Zone Ui	2,4 ha	6,4 ha
Zone 1AU	10 ha	6 ha
Total	12,4 ha	12,4 ha

## MODIFICATIONS ENVISAGEES SUR L'OAP

### ○ Redéfinition de l'OAP :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site du Mas de l'Age est modifiée comme suit :

- Une carte est créée pour traduire les grands principes d'aménagement du secteur et les spatialiser. Elle a pour but de rester schématique.
- Une partie textuelle qui traduit les ambitions la commune de Couzeix et de Limoges Métropole en terme d'aménagement pour ce site. Le contenu de cette partie de l'OAP n'est pas imposé, c'est à la collectivité de choisir le degré de précision qu'elle souhaite apporter en terme de réglementation. Il a été fait le choix pour cette OAP de créer un contenu détaillé, encadrant l'ensemble des thématiques abordées précédemment.



Esquisse du plan d'aménagement comprenant les grands principes  
Limoges Métropole - 2022

## NATURE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES SUR L'OAP

### ○ Redéfinition de l'OAP :

L'objectif de cette première page de l'OAP est de présenter le site, les enjeux qui le concernent ainsi que les objectifs auxquels il répond.

Voici les thématiques qui sont abordées dans l'OAP :

#### **Thématique de la « Destination de la zone » :**

Ce paragraphe a pour but d'expliquer la répartition des zones de projet au sein du site du Mas de l'Age. Ces différentes zones sont identifiées par les « espaces » représentés sur le schéma d'aménagement. 3 grands espaces sont identifiés : un destiné à l'habitat, un deuxième destiné aux équipements et espaces publics. Le troisième espace sera dédié aux activités économiques.

Au sein de chacun de ces espaces la nature des constructions sera donc encadrée.

#### **Thématique de la « Mixité sociale » :**

Ce paragraphe reprend les éléments notés en première page de l'OAP. Il permet de fixer le nombre de logements sociaux, déterminé par la convention ANRU.

#### **Thématique des « Qualité architecturale et formes urbaines » :**

Ce paragraphe permet de préciser la réglementation en terme de formes urbaines attendues et de garantir ainsi une meilleure intégration paysagère du projet dans son environnement. L'OAP peut encadrer la volumétrie des bâtiments (hauteur notamment) ainsi que les matériaux et teintes utilisés.

#### **Paragraphe du « Principe de desserte viaire » :**

Il est important dans une OAP de préciser le schéma de desserte viaire envisagé, notamment sur des secteurs de grandes envergures. C'est la garantie d'obtenir un aménagement fonctionnel et connecté avec le tissu urbain environnant.

#### **Paragraphe des « Mobilités douces » :**

La valorisation des mobilités douces est un parti fort du programme d'aménagement envisagé pour le Mas de l'Age. Il est donc primordial d'encadrer au niveau de l'OAP les aménagements qui pourront porter les cheminements piétons, vélos et autres qui y participent. Plusieurs sentiers sont repérés sur le schéma d'aménagement afin de les inclure pleinement dans l'aménagement viaire du site.

#### **Paragraphe des « Stationnements » :**

La question du stationnement est déjà encadrée de façon précise dans le règlement écrit. Cependant le projet d'aménagement prévoyant des aires de stationnement importantes en terme de superficie et structurant le futur quartier, il est nécessaire d'encadrer leur localisation.

#### **Paragraphe des « Aménagements paysagers » :**

Le traitement paysager et végétal des zones 1AU et Ui est déjà encadré par le règlement écrit. Cependant il est nécessaire d'apporter à travers l'OAP des précisions supplémentaires notamment sur le traitement des lisières.



## **IV – LES ETUDES ET PROCEDURES ASSOCIEES**

## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU PLU

### ○ Qu'est-ce qu'une évaluation environnementale ?

L'évaluation environnementale est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par les documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales...) qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables (directement ou à travers les projets qu'ils permettent) sur l'environnement. Elle considère l'ensemble des grandes thématiques environnementales (préservation de la biodiversité, la consommation d'espaces, la ressource en eau, le paysage, l'air, etc.) mais aussi le cadre de vie.

Cette étude a pour but d'établir un état initial de l'environnement, afin d'appréhender au mieux la sensibilité du site concerné, puis d'identifier les éventuelles incidences que le projet porté pourra avoir sur l'environnement et le cadre de vie. Cette évaluation ne peut être considérée comme exhaustive car le PLU étant un outil de planification, les caractéristiques précises des projets ne sont pas encore forcément connues. Néanmoins elle reste un outil d'aide à la décision puisqu'elle permet d'établir les grandes lignes des impacts du projet.

Cela permet alors de mettre en place ce que l'on appelle la séquence « Eviter – Réduire - Compenser » et de faire évoluer le projet afin de limiter au maximum les retombées négatives pour l'environnement.

En dernier recours il est possible pour le porteur de projet de recourir à des compensations, lorsque les incidences ne peuvent être évitées.

### ○ Pourquoi une évaluation environnementale ?

La procédure d'évaluation environnementale est régie par le Code de l'Urbanisme, notamment à travers ses articles L104-1 à L104-8.

La procédure de modification du PLU de Couzeix répond aux critères la soumettant à une procédure d'examen au cas par cas (cette procédure permet à l'autorité environnementale de déterminer s'il est nécessaire de procéder à une évaluation

environnementale).

Au vu de la sensibilité environnementale du site du Mas de l'Age, de l'ampleur du site, des caractéristiques des projets portés, etc, **la collectivité a fait le choix de procéder à une évaluation environnementale dès le début de la procédure de modification du PLU.**

**L'évaluation environnementale a été réalisée par un bureau d'études extérieur. Les inventaires faune, flore et habitat naturels ont été réalisés sur la période de mars à juin 2022.**



Il doit bien être rappelé que la présente évaluation environnementale est liée à la procédure de modification du PLU, c'est-à-dire à la redéfinition des zones Ui et 1AU sur le site et de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Ces éléments sont des outils de planification et ne permettent en aucun cas d'établir de façon certaine les caractéristiques des projets qui seront portés par la suite. L'évaluation environnementale ne peut donc pas établir de façon exhaustive et précise le relevé des incidences.

Les projets portés sur le Mas de l'Age font l'objet **d'études d'impacts**, tant pour l'aménagement global du site que pour l'implantation de l'entreprise, qui seront étudiées lors de la délivrance des différentes autorisations d'urbanisme.



## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU PLU

### ○ Conclusion de l'évaluation environnementale

L'évaluation menée par le bureau d'études spécialisé a abouti aux conclusions suivantes :

#### • Evaluation des incidences sur les continuités écologiques

L'incidence de la modification du PLU sur les continuités écologiques est nulle.

#### • Evaluation des incidences sur les habitats naturels et la flore

La modification du PLU concerne certains habitats naturels qui présentent des enjeux écologiques importants (les boisements).

L'incidence de la modification sur ces habitats peut être importante si aucune mesure n'est mise en place. Dans la mesure où l'OAP protège ces espaces, l'incidence de la modification du zonage sur les habitats naturels et la flore concernera uniquement les espaces ouverts de prairie et de zones rudérales. Elle est donc qualifiée de faible.

#### • Evaluation des incidences sur l'avifaune

Sept espèces patrimoniales ont été identifiées sur le site d'étude, et sont réparties sur les trois cortèges identifiés sur le site : cortège forestiers, cortège des milieux ouverts et semi-ouverts et cortège des milieux anthropisés.

La modification du PLU permet de conserver ces différents cortèges. La protection des boisements dans l'OAP permettra le maintien de l'habitat d'espèces patrimoniales identifiées notamment le Pic Epeichette.

L'incidence de la modification sur l'avifaune sera faible si des mesures sont prises dans l'OAP.

#### • Evaluation des incidences sur les chiroptères

Les principaux enjeux liés aux chiroptères se situent sur les boisements et au niveau des lisières notamment sur le sud-ouest et à l'est du site.

Comme évoqué précédemment, il est prévu de préserver les boisements, par conséquent l'incidence de la modification sur les chiroptères est qualifiée de faible.

#### • Evaluation des incidences sur la faune terrestre

L'incidence de la modification sur la faune terrestre est qualifiée de faible.



## LES PROCEDURES LIEES AU PROJET

Au vu de l'ampleur du projet de réaménagement du site du Mas de l'Age, de ses caractéristiques et du contexte dans lequel il s'inscrit, les études préalables aux premières phases de travaux sont nombreuses. Elles ont pour but de garantir la faisabilité du projet mais aussi d'assurer la conformité juridique du projet.

Les acteurs qui accompagnent les collectivités sont multiples. En effet, Limoges Métropole coordonne, avec la ville de Couzeix, les différents acteurs du projet : l'Office National des Forêts, l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, la Direction Départementale des Territoires de la Haute Vienne, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, entre autres, ainsi que les bureaux d'études externes dont ceux spécialisés en environnement.

Aujourd'hui sont donc menés en parallèle de la présente modification du PLU l'évaluation environnementale du projet (comprenant une étude d'impacts) et le montage des dossiers qui seront déposés auprès des services de l'Etat pour l'obtention des autorisations environnementales et d'urbanisme.

Si vous souhaitez des renseignements à propos de l'avancée de ces études ou du projet en lui-même, vous pourrez consulter les documents mis à la disposition du public lors de la concertation préalable menée pour le projet. Vous serez avertis de sa tenue par voie de presse et sur les sites de Limoges Métropole et de la commune de Couzeix notamment.