

Enquête publique relative à un permis d'aménager concernant la zone dite du Mas de l'Âge,
prescrite par l'arrêté du maire de la commune de Couzeix (Haute-Vienne) n° 2023-286 du 11
décembre 2023

Période d'enquête : du lundi 8 janvier 2024 au jeudi 8 février 2024

Rapport, conclusions et avis

Fait à Magnac-Laval, le 6 mars 2024

Commissaire enquêteur : Benoist Delage

À l'attention de :

Monsieur le maire de la commune de Couzeix : 1 exemplaire

Monsieur le président du tribunal administratif de Limoges : 1 exemplaire

Préambule

Selon les dispositions du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement soumises à autorisation d'une taille significative nécessitent, préalablement à l'examen de la demande de permis et à la décision la concernant, une enquête publique. Cette enquête publique est réalisée selon une procédure prévue au code de l'environnement en tenant cependant compte de certaines obligations découlant du code de l'urbanisme. Le projet d'aménagement du site dit Le Mas de l'Âge à Couzeix est dans cette situation. L'enquête publique est conduite par un commissaire enquêteur sur la base d'un dossier. Il s'agit de permettre à la population de s'exprimer au sujet du projet. Le commissaire enquêteur se tient donc à la disposition du public, notamment en tenant plusieurs permanences.

Aux termes de l'article L123-15 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et qui examine les observations recueillies. Dans sa forme, le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public et du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur donne ensuite, séparément, ses conclusions motivées et son avis qui ne peut être que favorable, favorable sous réserves ou défavorable au projet.

Le présent dossier a donc pour objet de présenter le rapport d'enquête publique et les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur. Il comporte trois cahiers :

- Le premier cahier constitue le rapport d'enquête. Il comporte le rappel du projet et la composition du dossier, une présentation analytique des pièces du dossier et de celles fournies durant l'enquête et une analyse des observations recueillies durant l'enquête complétée des réponses du responsable du projet.
- Le deuxième cahier présente les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur.
- Le dernier cahier comporte les annexes du rapport, ici au nombre de trois.

Sommaire

PRÉAMBULE.....	1
SOMMAIRE.....	2
PREMIER CAHIER : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
1. GÉNÉRALITÉS À L'ATTENTION DU PUBLIC.....	4
1.1. <i>Historique de la législation sur les permis d'aménager</i>	4
1.2. <i>Cadre juridique de l'enquête</i>	4
1.2.1. Concertation préalable.....	4
1.2.2. Évaluation environnementale.....	4
1.2.3. Dossier d'enquête.....	5
1.2.4. Organisation de l'enquête.....	6
1.3. <i>Finalité de l'enquête publique</i>	6
2. PRÉSENTATION DU PROJET.....	7
2.1. <i>Historique du site</i>	7
2.2. <i>Justification du projet</i>	8
2.3. <i>Présentation du projet</i>	9
2.3.1. Projet.....	9
2.3.2. Accessibilité du site.....	10
2.3.3. Montage de l'opération.....	10
2.3.4. Adaptation du document d'urbanisme.....	11
2.3.5. Procédures connexes.....	11
2.3.6. Compatibilité avec les autres documents de programmation.....	12
2.4. <i>Concertations préalables</i>	12
2.4.1. Concertation conduite par la commune de Couzeix.....	12
2.4.2. Concertation réglementaire.....	12
2.5. <i>Pièces notables du dossier</i>	13
2.5.1. Notice.....	13
2.5.2. Étude d'impact.....	13
2.5.3. Dossier de demande de permis.....	14
2.6. <i>Mission régionale d'autorité environnementale</i>	16
2.6.1. Avis.....	16
2.6.2. Réponse.....	16
2.7. <i>Avis des personnes publiques morales consultées</i>	17
2.7.1. État - direction régionale des affaires culturelles.....	17
2.7.2. État - direction départementale des territoires.....	17
2.7.3. Conseil départemental de Haute-Vienne.....	18
2.7.4. Communauté urbaine Limoges métropole.....	18
2.7.5. Service départementale d'incendie et secours de Haute-Vienne.....	18
2.7.6. Société Enedis.....	18
2.8. <i>Observations diverses</i>	18
2.8.1. Recours à un architecte.....	18
2.8.2. Monument historique.....	19
2.8.3. Présence d'un commerce.....	19
2.8.4. Présence d'une ligne de la SA RTE.....	19
3. ILLUSTRATION PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	20
3.1. <i>Partie nord du site</i>	20
3.2. <i>Hangar d'aviation historique</i>	20
3.3. <i>Lbières</i>	21
3.4. <i>Intérieur boisé du site</i>	21
3.5. <i>Zone humide</i>	22
3.6. <i>Accès non principaux et vues vers l'extérieur</i>	22
3.7. <i>Bâtiment à l'intérieur du site mais hors zone d'aménagement</i>	23
4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	24
4.1. <i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	24
4.2. <i>Préparation et visite du site</i>	24
4.3. <i>Arrêté d'ouverture et d'organisation</i>	24

4.4.	<i>Composition du dossier soumis à l'enquête</i>	25
4.5.	<i>Registre</i>	27
4.6.	<i>Publicité</i>	27
4.6.1.	<i>Publicité dans la presse</i>	27
4.6.2.	<i>Publicité matérielle</i>	28
4.6.3.	<i>Publicité dématérialisée</i>	30
4.6.4.	<i>Certificat d'affichage</i>	31
4.7.	<i>Ouverture et déroulement</i>	31
4.8.	<i>Bilan des permanences</i>	32
4.9.	<i>Requêtes du public</i>	33
4.10.	<i>Procès-verbal de synthèse des observations</i>	33
4.10.1.	<i>Procès-verbal de synthèse</i>	33
4.10.2.	<i>Réponse de la commune</i>	36
SECOND CAHIER : CONCLUSIONS ET AVIS		45
1.	CONCLUSIONS MOTIVÉES	45
1.1.	<i>Sur le projet</i>	45
1.2.	<i>Sur la demande de permis d'aménager</i>	47
1.3.	<i>Sur la procédure et le dossier d'enquête</i>	47
1.4.	<i>Sur l'enquête et ses résultats</i>	48
2.	AVIS	48
ANNEXES		49
1.	DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	49
2.	MESSAGE ÉLECTRONIQUE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DU 5 MARS 2024	49
3.	PIÈCES JOINTES AU MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE	49
3.1.	<i>OAP Le Mas de l'Âge</i>	49
3.2.	<i>Extrait de la notice d'enquête publique</i>	50
3.3.	<i>Lettre de Jean-Claude Caudie</i>	50
3.4.	<i>Lettre aux riverains du 19 novembre 2021</i>	51
3.5.	<i>Plan de zonage du plan local d'urbanisme</i>	52
3.6.	<i>Message électronique de Cathy Neuvialle</i>	53
3.7.	<i>Plan des réseaux projetés</i>	53
3.8.	<i>Support de présentation de la réunion publique du 18 octobre 2021</i>	54

Premier cahier ; Rapport d'enquête publique

1. Généralités à l'attention du public

1.1. Historique de la législation sur les permis d'aménager

L'autorisation d'aménager a son origine dans le traitement particulier réservé à la création de lotissement par les lois des 14 mars 1919 et 22 juillet 1924, consécutives à la multiplication des lotissements après la guerre. La loi du 15 juin 1943, généralisant le permis de construire, reprend le dispositif. L'évolution législative de soixante années suivantes, la loi d'orientation foncière en 1967 notamment, finira par distinguer le droit de l'urbanisme, dont relève le permis d'aménager, des règles de la construction. L'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret du 5 janvier 2007 clarifieront à leur tour les différentes autorisations d'urbanisme donnant une autonomie au permis d'aménager dont le domaine d'intervention dépasse la seule création de lotissement couvrant les aménagements de tourisme et de loisirs, les installations et travaux divers et les aménagements dans les secteurs protégés ou sensibles.

Aujourd'hui, le principe de la demande de permis d'aménager est fixé par l'article L300-2 du code de l'urbanisme. L'article L421-2 du même code fixe plus précisément le domaine du permis d'aménager qui est précisé par l'article R421-19.

1.2. Cadre juridique de l'enquête

Le cadre juridique combine des dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

1.2.1. Concertation préalable

Le 3° de l'article L103-2 du code de l'urbanisme prévoit que, préalablement au dépôt d'une demande de permis d'aménager, une concertation associant les habitants doit être conduite pour les projets d'aménagement modifiant substantiellement le cadre de vie, notamment en affectant l'environnement au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement. L'article R103-1 fixe la liste des opérations en question. Cependant, l'article L300-2 permet que soit conduite la même concertation, alors facultative, pour les opérations ne figurant pas dans cette liste. La concertation est organisée par les articles L103-2 à L103-7. L'article R300-1 dispose qu'un bilan doit être établi à l'issue de la concertation. Ce bilan doit être transmis au maître d'ouvrage dans le délai maximum de 21 jours après la clôture de la concertation.

Par ailleurs, la combinaison du 2° de l'article L121-15-1 et du II de l'article L122-1 du code de l'environnement permet également une concertation préalable qui cependant est exclusive de la procédure prévue par le code de l'urbanisme si cette dernière respecte les dispositions de 1°, 3° et 4° du II de l'article L120-1 du code de l'environnement.

1.2.2. Évaluation environnementale

L'obligation d'effectuer une évaluation environnementale concerne les projets définis par le II de l'article L122-1 du code de l'environnement. La liste des projets concernés est fixée par l'annexe à l'article R122-2 du même code. La rubrique 39 de cette annexe concerne les aménagements urbains. Les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est d'au Permis d'aménager Mas de l'Âge à Couzeix (Haute-Vienne)

moins 10 ha sont soumises à cette obligation au titre du b) de cette rubrique. Au titre de son c), il en est de même de celles créant une emprise au sol d'au moins 40 000 m² dès lors qu'elles ne sont pas situées en zone urbaine au sens de la réglementation.

Le contenu de cette évaluation, dite étude d'impact, est fixé par le III. du même article L122-1. Doivent y être retracés les effets sur la population, la santé, la biodiversité, notamment les espèces et habitats protégés, les terres, l'eau, le sol, le climat, les biens, le patrimoine, le paysage et l'interaction entre ces facteurs. Les risques d'accidents et de catastrophes et leurs effets doivent être pris en considération. Lorsque le projet présente plusieurs aspects, il doit être apprécié, quant à ses effets sur l'environnement, dans son ensemble. Selon le 2° du II de l'article L122-3, l'étude comprend au minimum :

- une description du projet, sa localisation, sa conception, ses dimensions et caractéristiques ;
- une description des incidences notables sur l'environnement ;
- une description des caractéristiques du projet et les mesures visant à éviter les incidences négatives sur l'environnement, les réduire et les compenser ;
- une description des choix alternatifs et les raisons du choix du projet retenu ;
- un résumé non technique de l'ensemble ;
- toute information concernant l'incidence du projet sur l'environnement et des mesures qu'il implique.

Le II de l'article R122-5 complète cette liste en imposant la description de l'état initial des caractéristiques techniques et de l'environnement du site et de leurs évolutions, le phasage opérationnel, le besoin en ressources naturelles, l'évolution environnementale sans réalisation du projet et une description des facteurs humains et naturels affectés. Le VI du même article ajoute les pièces prévues par les dispositions de l'article L300-1-1 du code de l'urbanisme soit :

- les conclusions de l'étude concernant le potentiel en énergie renouvelable de la zone ;
- les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone.

L'étude d'impact doit être versée sur le site informatique de l'État qui leur est dédié.

1.2.3. Dossier d'enquête

Le V de l'article L122-1 du code de l'environnement précise les pièces à produire. Il s'agit de l'étude d'impact, de la demande d'autorisation justifiant la procédure, de l'avis de l'autorité environnementale et des avis des personnes publiques associées dont la consultation est prévue par un texte ainsi que ceux des collectivités locales et de leurs groupements intéressés. S'y ajoute la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale. Ces avis doivent être mis à la disposition du public par voie électronique dès leur adoption ou dès le terme du délai fixé quant à leur adoption. Le VI du même article précise enfin, s'agissant de l'étude d'impact et de la réponse à l'avis de l'autorité environnementale, qu'elles doivent être mises en ligne au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête.

L'article R123-8 précise que le dossier, au cas considéré, comprend au moins :

- les pièces et avis exigés par la réglementation applicable aux demandes de permis d'aménager (R441-1 à R441-8-3 du code de l'urbanisme) ;
- lorsque l'édification de constructions par l'aménageur est prévue, les pièces prévues par les articles R431-9, R431-11 et R431-13 à R431-33 et aux a et b de l'article R431-10 du code de l'urbanisme ;

- la copie de la lettre par laquelle le préfet indique que le dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet ;
- le résumé non technique de l'étude d'impact ;
- l'avis de l'autorité environnementale ;
- la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ;
- la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour le faire ;
- le bilan de la concertation préalable et l'acte prévu par l'article L123-13 du code de l'environnement qui en découle ;
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

Le code de l'urbanisme prévoit la consultation :

- des gestionnaires de voies publiques impactées lorsque qu'il ne s'agit pas de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation elle-même (article R423-53) ;
- de l'architecte des bâtiments de France (article R423-54) ;

1.2.4. Organisation de l'enquête

L'organisation de l'enquête publique est fixée par la section 1 du chapitre III du Titre II du Livre 1^{er} de la partie législative du code de l'environnement, soit ses articles L123-1 à L123-18, et par la section 2 du chapitre III du Titre II du Livre 1^{er} de la partie réglementaire du code de l'environnement, soit ses articles R123-2 à R123-27. L'article L123-1 du code de l'environnement précise l'objet de l'enquête, à savoir informer le public, lui permettre de participer et prendre en compte les intérêts des tiers afin d'éclairer le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'article suivant L123-2 indique que les permis d'aménager concernant des opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 40 ha sont soumis à évaluation environnementale (rubrique 39 b) de l'annexe à l'article R122-2. La procédure et le déroulement de l'enquête sont les objets des articles L123-3 à L123-18. L'article L123-3 implique que l'ouverture et l'organisation de l'enquête relèvent de la commune (de même que l'article R423-57 du code de l'urbanisme). Le tribunal administratif désigne un commissaire enquêteur pour la conduire (2^e alinéa de l'article L123-4). Cette enquête a une durée qui ne peut être inférieure à 30 jours, le projet ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, durée qui peut être prolongée par décision motivée du commissaire enquêteur (article L123-9) dans la limite de 15 jours. Les articles L123-10 à L123-13 précisent les conditions de publicité et de déroulement de l'enquête :

- la publicité assurée, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, par un avis porté à la connaissance du public par affichage sur les lieux concernés, par voie dématérialisée et par insertion dans la presse locale (article L123-10) ;
- l'accès au dossier d'enquête (articles L123-11 et L123-12) ;
- et les modalités permettant au public de s'exprimer (I de l'article L123-13).

1.3. *Finalité de l'enquête publique*

Les observations et propositions parvenues durant l'enquête doivent être prises en considération tant par le maire, pour accorder ou refuser l'autorisation sollicitée, que par le Permis d'aménager Mas de l'Âge à Couzeix (Haute-Vienne)

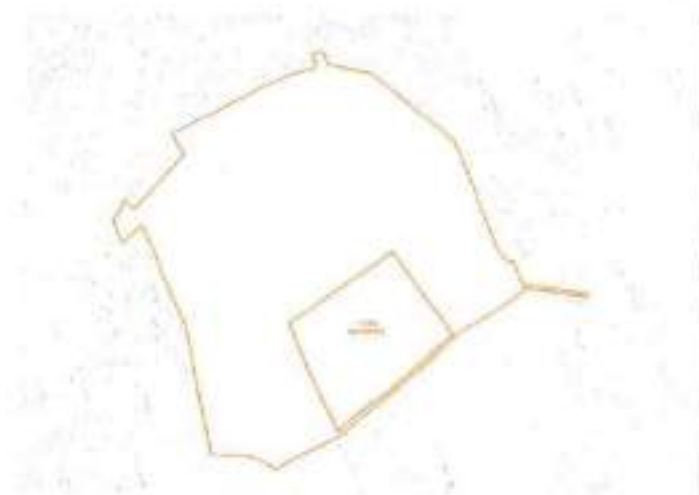
maître d'ouvrage, c'est-à-dire la communauté urbaine Limoges Métropole.

L'autorisation considérée est la délivrance du permis d'aménager à la communauté urbaine Limoges métropole. Conformément au second alinéa de l'article L123-16 du code de l'environnement, si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le projet doit faire l'objet d'une décision motivée de l'organe du responsable du projet.

2. Présentation du projet

La commune de Couzeix est l'une des 21 commune de la communauté urbaine Limoges métropole. Avec environ 10 000 habitants, elle est la 3^e commune. Sa superficie est de près de 31 km². Elle se situe au contact immédiat de Limoges, à son plein nord. La zone, dit Mas de l'Âge, est située au sud de la commune, à proximité de la limite nord de la commune de Limoges.

Le périmètre de la demande de permis d'aménager couvre les parcelles DY200, DY201, DY202, DY156, EA2, EC1, EC2, EC3 et ED176. La surface cadastrale totale est de 345 267 m². La parcelle EC4 de 62 122 m² est enclavée dans le périmètre sans être incluse dans le projet.



2.1. Historique du site

Les photographies aériennes du sud de la ville de Couzeix montrent une urbanisation massive entre les années 1950 et 2020. Il s'agit de la partie de la ville de Couzeix la plus accessible depuis Limoges grâce à la présence de la route départementale n° 947, ancienne route nationale assurant l'accès à Limoges depuis Poitiers. Le site a été préservé en raison de son origine militaire et aéronautique. La commune l'a acquis en 2012.

C'est le premier terrain d'aviation établi à Limoges à la fin des années 1920. Il semble qu'il ait été fréquenté par Maryse Bastié, née à Limoges à la fin du XIX^e siècle et qui durant les années 1930 détiendra des records mondiaux et sera une des premières femmes pilotes dans l'armée de l'air au début de la Seconde guerre mondiale. Il a servi plus récemment à l'exercice au tir et au passage des permis de conduire militaires. Les bâtiments visibles au sud de la zone ont aujourd'hui disparu à l'exception d'un seul invisible sous le couvert arbustif. Au nord, subsiste des bâtiments de type industriel utilisés par la commune, sans intérêt

particulier, un bâtiment isolé et, surtout, un hangar qui serait le premier hangar d'aviation de l'agglomération et qui bénéficie d'une protection reconnue implicitement par la commune.



Carte 1950



Vue aérienne (1950-1965)



Vue aérienne 2020

Il y a 70 ans, l'ensemble apparaît être une prairie alors qu'aujourd'hui il a les caractéristiques d'une forêt sur l'essentiel de sa surface, avec une zone humide en son centre. Cet intérêt d'enclave de verdure justifie le choix qu'a fait la commune de déclasser cet espace clôturé tout en le gardant ouvert au public. Il conserve néanmoins une vaste surface libre, en partie artificialisée, au nord.

L'urbanisation largement pavillonnaire, très importante sur le dernier demi-siècle, s'est développée en fer-à-cheval à l'ouest, au nord et à l'est du site. Un commerce (salon de coiffure) est implanté dans le périmètre d'aménagement, au nord, à l'entrée du site (avenue de Limoges).

2.2. Justification du projet

La commune et la communauté urbaine Limoges métropole ont convenu que le site, communal depuis 2012 et désaffecté et déclassé par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2023, justifiait une démarche de valorisation autour des thématiques d'habitat et d'activités économiques. Le projet s'inscrit dans l'objectif de satisfaire des besoins sociaux et économiques. Il s'est orienté, compte tenu de la situation du terrain et de son originalité, vers une conversion de cette friche militaire en deux parties.

Le sud conserverait une vocation naturelle, en favorisant la diversité des espèces, tout en offrant aux habitants un espace de promenade et d'activité. Sa gestion serait communale. Le projet vise à conserver au mieux ce cœur boisé et à éviter les impacts sur la zone humide.

Le nord serait réhabilité et aménagé par la communauté urbaine en offrant des surfaces d'habitation et des surfaces d'activités, lots à céder, et des espaces publics de desserte en établissant des voies d'accès douces reliant la partie urbanisée au nord au parc naturel conservé au sud.

Les objectifs annoncés sont :

- Valoriser une emprise laissée par l'armée bénéficiant d'une situation stratégique.
- Proposer des logements diversifiés (petite surface, locatif, social, ...) aux habitants actuels et futurs de la commune et de la communauté d'agglomération.
- Satisfaire les besoins de surface pour les activités économiques dont un projet nécessitant une surface de 4 ha.

- Proposer un lieu public de rassemblement, de rencontre et de lien social ouvert au public.
- Concevoir un quartier intégré au paysage de la coulée verte du Val de l'Aurence avec des espaces verts nombreux arborés localisés dans le tissu urbain, favorisant les économies d'énergie et limitant la production de gaz à effet de serre.

2.3. Présentation du projet

2.3.1. Projet

Le projet d'aménagement ne concerne que la partie nord du site, d'une surface de 90 963 m² comportant la totalité des parcelles DY200, DY201, DY202, DY156, EC1, EC2 et ED176 et pour partie la parcelle EC3.

L'aménagement proposé consiste en la création d'une voie ouverte à tous les types de circulation reprenant en partie la voirie existante puis s'en écartant vers le sud, en s'embranchant sur l'avenue de Limoges. Le pavillon existant sur la parcelle DY156 serait détruit pour aménager un accès sur la rue Auguste Renoir, au n° 28 de cette rue. À l'intérieur du site, la voirie dessert les cinq lots, eux-même subdivisés en huit lots au maximum. La surface totale de plancher serait de 45 000 m².

Au nord, une lisière boisée constituerait une voie de circulation douce. Cette trame végétale constituerait un masque pour les habitations riveraines. Le lot n° 4, permettant une surface de plancher de 17 000 m² pour une surface totale de 45 000 m², aurait une vocation industrielle. L'industriel qui en aurait l'usage est déjà connu. Le lot n° 5, situé immédiatement à l'entrée du site depuis l'avenue de Limoges et d'une surface de 4855 m², serait inconstructible et dédié à l'infiltration des eaux pluviales des lots 1 (7790 m²), 2 (2760 m²) et 3 (4270 m²). Ces trois lots accueilleraient des logements, dont des logements sociaux, pour un total pouvant atteindre 19 000 m² de plancher et des activités sportives et de santé pour un total de 2500 m² de plancher. Le hangar historique conservé ne se situe dans aucun de ces lots. Deux scénarii d'aménagement sont évoqués.



Le phasage provisoire du projet prévoit que soit réalisé en premier l'aménagement du lot n° 4 afin de permettre l'installation aussi rapide que possible de l'industriel candidat. Il est prévu la réalisation d'empierrement et de revêtement provisoire. L'aménagement d'un carrefour d'accès temporaire est également compris. Il est prévu que cette phase soit achevée au début de l'année 2025. La deuxième phase en 2025 sera consacrée à viabiliser

l'ensemble du périmètre et sera poursuivie par une phase définitive s'achevant au début de l'année 2026 et portant sur les aménagements paysagés et de voirie.

2.3.2. Accessibilité du site

Compte tenu de l'orientation du projet vers l'habitat et l'activité économique, son accessibilité est un point important bien que peu évoqué dans le dossier. Cependant, l'avenue de Limoges, route départementale n° 947, est à l'évidence un axe majeur concernant la circulation automobile au nord de la commune de Limoges. L'accès au site semble ainsi facile pour les moyens de transport individuels motorisés.

Pour les transports en commun, la ligne 11 d'autobus présente une fréquence de circulation satisfaisante pour ce type de transport urbain. La fréquence des lignes 38 et 39 est par contre insuffisante pour offrir une quelconque utilité pour le site. Le plan de déplacement urbain de Limoges ne présente pas de projet permettant de considérer que cette situation s'améliorera simultanément avec le développement du projet d'aménagement.

L'absence d'itinéraire doux sécurisé entre Couzeix et Limoges est notable. Il est cependant indiqué qu'une piste cyclable est en création le long de la route départementale n° 947.

2.3.3. Montage de l'opération

Le montage prévoit la cession par la commune de la totalité des parcelles par la commune qui réalisera la totalité des aménagements puis rétrocédera la partie sud conservée comme espace vert à la commune. L'accès à cet espace vert se ferait par les accès existant au sud-est de la parcelle EC3, au droit de la rue Auguste Renoir se terminant en impasse et par la parcelle EA2 qui constitue, au plan local d'urbanisme, un emplacement réservé. Il serait complété par des itinéraires créés sur la partie à aménager, notamment par le sud, l'ouest et l'est du lot n° 4. Le hangar d'aviation historique serait également rétrocédé à la commune.



Découpage entre commune, communauté urbaine et lots cédés

La maîtrise d'oeuvre du projet a été confiée par la commune à la communauté urbaine par délibération du conseil municipal du 8 mars 2023 et par délibération du conseil communautaire du 2 mars 2023. Cette dernière précise les principes financiers de l'opération. La cession de l'ensemble du site à la communauté urbaine a été décidée par délibération du même conseil municipal du 10 novembre 2023.

Le projet lui-même a été adopté par la communauté urbaine par délibération du 24 novembre 2023. Le 21 décembre suivant, le même conseil communautaire décide d'insérer le projet dans le mécanisme de projet urbain partenarial au sens du II de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

2.3.4. Adaptation du document d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme applicable ne permet pas la réalisation du projet que propose la communauté urbaine Limoges métropole. Une révision du document a donc été engagée par délibération du conseil communautaire du 2 décembre 2021.

L'enquête publique a été réalisée du 4 janvier 2024 au 4 février 2024 et sera inscrite au conseil communautaire du 11 avril 2024. Les conclusions du commissaire enquêteur, déposées le lundi 4 mars 2024, sont favorables sans réserve. Le dossier est inscrit à l'ordre du jour du conseil communautaire du 11 avril 2024 (pièce jointe n°2).



Situation actuelle

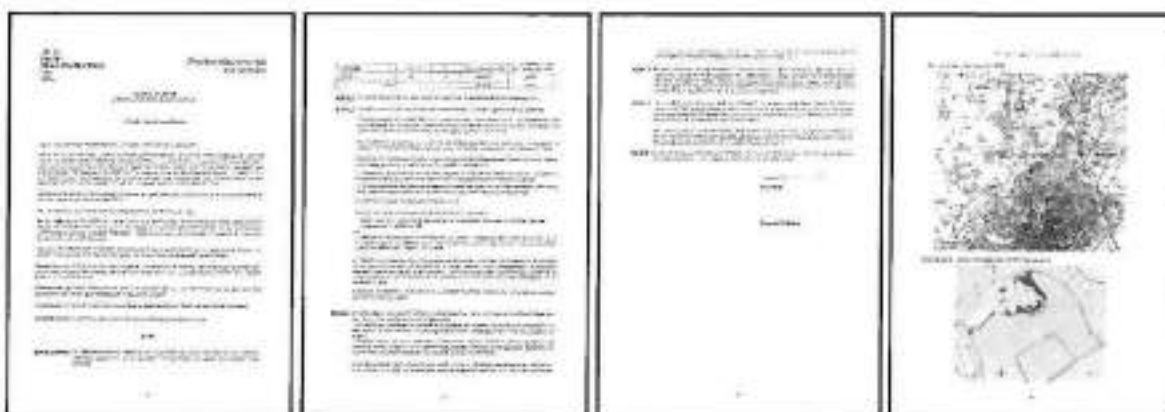


Situation future

2.3.5. Procédures connexes

Le permis d'aménager vaut permis de démolir en application des dispositions de l'article L441-1 du code de l'urbanisme.

Par délibération du conseil municipal du 10 novembre 2023, il a été décidé d'autoriser le défrichement d'une partie de la parcelle EC3 pour 1,9604 ha, la demande devant être déposée par la communauté urbaine. L'autorisation de défrichement a été délivrée le 19 décembre 2023 par arrêté préfectoral n° 87-30429.



2.3.6. Compatibilité avec les autres documents de programmation

Ni le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle-Aquitaine, ni le plan climat air énergie territorial de Limoges métropole ne semblent comporter de disposition contraire à ce projet.

Le projet s'insère dans les objectifs 1, 10, 15, 16 et 23 du document d'orientation et d'objectif du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Limoges.

La seule servitude qui semble s'appliquer à la zone du permis d'aménager est une servitude d'alignement le long de la route départementale n° 947. Il s'agit d'une petite partie de ladite zone qu'il est prévu d'aménager en accès à feux tricolores et qui, en tant que voie de circulation, s'insère dans le domaine public dont la compétence est attribuée à la communauté urbaine.

2.4. Concertations préalables

2.4.1. Concertation conduite par la commune de Couzeix

Il est apparu au commissaire enquêteur, lors de l'examen du dossier, que la commune avait procédé à une concertation avec la population lors de la définition du projet d'aménagement. Il a alors été indiqué oralement qu'une réunion publique avait été tenue. La commune a été questionnée à ce sujet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

2.4.2. Concertation réglementaire

Le projet a fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme. Elle a été décidée par délibération du conseil communautaire du 2 mars 2023. Le bilan de cette concertation a fait l'objet de la délibération du conseil communautaire 29 septembre 2023.

Cette concertation s'est déroulée du 19 juin 2023 au 21 juillet 2023. Elle n'a occasionné que deux observations. Elles portaient sur l'implantation de l'usine, l'impact sur l'environnement, les nuisances sonores et le traitement des eaux pluviales. La communauté urbaine indique y avoir répondu. Il a été demandé des précisions au sujet des observations dans le cadre du

procès-verbal de synthèse.

2.5. Pièces notables du dossier

Le dossier comporte un sommaire très utile permettant au public d'identifier l'emplacement des pièces qu'il pourrait rechercher. Figurent également au dossier les délibérations de la commune et de la communauté urbaine afférentes à l'opération et les avis des personnes morales prévus par les textes ou concernés par l'opération et celui de la mission régionale d'autorité environnementale et la réponse du maître d'ouvrage.

2.5.1. Notice

Le dossier comporte une notice comportant, entre autres, les éléments prévus par le 3^e de l'article R123-8 du code de l'environnement. Cette notice au surplus présente le projet et les raisons de son choix, en décrit les caractéristiques, les avantages et les inconvénients et synthétise les résultats de l'étude d'impact. Il s'agit d'un document très bien fait qui permet au public d'acquérir une vision globale, complète et accessible du projet.

2.5.2. Étude d'impact

La communauté urbaine Limoges métropole a confié la réalisation de l'étude d'impact à l'agence Centre du cabinet Thema environnement sis à Chambray-lès-Tours (Indre-et-Loire). Elle date du 13 octobre 2023.

L'étude comporte un résumé non technique de 31 pages se terminant par une synthèse des effets du projet. Elle se poursuit par une longue analyse de l'état initial du site et des facteurs susceptibles d'être affectés par le projet (300 pages). Le projet est ensuite décrit en une trentaine de pages, analysé quant à ses effets (165 pages). Il se termine sur plusieurs chapitres dont les principaux consistent à assurer le suivi des mesures environnementales. Les enjeux qui apparaissent significatifs sont ceux concernant le paysage, la continuité écologique et la zone humide ainsi que la présence d'espèces végétales animales (oiseaux, chiroptères, amphibiens et reptiles) à statut patrimonial. L'enjeu économique est estimé comme fort.

Il est à noter qu'aucun zonage de protection écologique n'existe à moins de 2,5 km. Dans un rayon de 10 km se trouvent neuf zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I et une de type II auxquels s'ajoutent 2 espaces naturels sensibles. Le premier site Natura 2000, une zone spéciale de conservation (chiroptères), est à 12,5 km au nord-est. Le site de la vallée de l'Aurence, inscrit depuis 1983, est longé au sud, sur environ 200 m, sans cependant être touché.

Quatre espèces florales remarquables ont été observées en 2016 mais l'inventaire note la présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes. Cinq espèces d'amphibiens strictement protégés sont présentes de même que trois espèces de reptiles, une quarantaine d'espèces aviaires, deux espèces de mammifères terrestres et seize espèces de chiroptères. S'agissant de ces derniers, il est à noter que 90 % des contacts concernent la pipistrelle commune, quasi menacée. Un bâtiment dans le centre nord du site sert d'abri à ces animaux. Outre cette espèce, la barbastelle d'Europe et le murin de Bechstein présentent des enjeux

forts dans le site. Plusieurs types de boisement (chêne, hêtre, bouleau verruqueux, sureau yèble) présentent un enjeu fort quant à l'habitat qu'ils constituent. Les zones humides retenues se situent hors du projet d'aménagement.

En ce qui concerne les risques naturels, seuls sont notables les risques d'inondation de cave, ceux liés au radon et, dans une moindre mesure et partiellement, ceux liés au comportement des argiles. La présence de la route départementale n° 947 à proximité génère un risque technologique lié au transport de matières dangereuses. Cette route définit également un secteur affecté par le bruit qui cependant ne touche, en ce qui concerne la zone d'assiette de la demande de permis, qu'une petite surface à l'entrée du site sur ladite route départementale (avenue de Limoges).

La méthodologie éviter-réduire-compenser retenue dans l'étude débouche sur 2 mesures d'évitement (ME), 11 mesures de réduction (MR), 1 mesure de compensation (MC) et 3 mesures d'accompagnement (MA). Il s'agit des propositions suivantes :

- ME1 : Adaptations des emprises du projet pour éviter toute intervention sur des secteurs à enjeu écologique.
- ME2 : Mise en défens des secteurs sensibles exclus de l'aménagement.
- MR1 : Mise en place de barrières amphibiens.
- MR2 : Adaptation du calendrier de démarrage des travaux aux périodes les plus sensibles pour les espèces.
- MR3 : Suivi de l'abattage des arbres.
- MR4 : Bouchage des ouvertures des bâtiments avant démolition.
- MR5 : Transfert de la station de tubénaire tachetée au sein du site.
- MR6 : Gestion des espèces invasives.
- MR7 : Réutilisation des résidus de défrichage pour créer des stations d'accueil pour la petite faune.
- MR8 : Étoffement de la strate arbustive sur de nouvelles lisières boisées pour maintenir un linéaire d'écotone favorable aux reptiles et aux petits mammifères.
- MR9 : Aménagements paysagers de qualité incluant haies, bosquets et arbres isolés.
- MR10 : Mise en place de nichoirs à oiseaux cavernicoles.
- MR11 : Mise en place de gîtes à chiroptères.
- MC1 : Mise en place d'un gîte de transition pour les pipistrelles.
- MA1 : Mise en place d'un plan de gestion de l'éclairage.
- MA2 : Gestion différenciée des espaces verts.
- MA3 : Perméabilité des clôtures à la petite faune.

2.5.3. Dossier de demande de permis

Le dossier de demande de permis d'aménager est, conformément à la procédure, joint au dossier soumis à l'enquête. Il comporte les pièces réglementaires. Un récépissé de dépôt, joint au dossier, a été délivré le 6 octobre 2023 sous le n° PA 87 050 23D4011. Des pièces complémentaires ont été demandées le 27 octobre 2023. Il s'agit des pièces suivantes :

- PA14-1 : étude d'impact actualisée et avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet (2° de l'article R441-5 du code de l'urbanisme) ;
- PA16 : lettre du préfet justifiant la complétude de la demande d'autorisation

- de défrichement (article R441-7 du code de l'urbanisme) ;
- PA17 : extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement (article R431-23-2 du code de l'urbanisme).

Les deux pièces PA14-1 ont été jointes au dossier. Les deux pièces PA16 (voir ci-dessous) et PA17 ont été fournies au commissaire enquêteur.



Pièce PA16

La pièce PA17 est la convention de projet urbain partenarial. Elle précise que le projet porte « sur une partie du site dit du Mas de l'Âge (parcelle cadastrée section EC n° 03p) d'une surface d'environ 43 000 m² ». Son article 6 stipule que, conformément au code de l'urbanisme, « la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 4 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention ».

La notice de présentation présente le parti d'aménagement, notamment :

- l'intérêt général du projet autour de sa mixité, c'est-à-dire l'association de la densification des secteurs artificialisés et de la reconversion des friches avec une politique de l'habitat permettant la reconstitution de l'habitat social et l'ancrage local d'une activité industrielle du projet, tout cela en préservant les intérêts environnementaux et naturels ;
- la préservation du site naturel en valorisant les surfaces déjà minéralisées pour implanter les différentes opérations ;
- le réemploi des anciennes voies de circulation du site militaire ;
- une trame de voirie différenciée selon les usages, dont une voie principale permettant l'enchaînement des différentes séquences d'aménagement ;
- l'utilisation d'écrans visuels végétaux le long de certaines voies, entre les différents espaces, eux-mêmes et avec les espaces extérieurs ;
- la récupération systématique des eaux de ruissellement permettant d'envisager une situation sans rejet avec une gestion à la parcelle par infiltration ;
- une esplanade - parvis, place et aire de jeux - donnant un centre matériel au quartier ;
- l'utilisation de matériaux sobres.

L'examen du document montre cependant que la parcelle ED176 de 979 m² a été omise dans la liste des parcelles concernées par la demande . Or, tous les documents graphiques fournis montrent que cette parcelle est partiellement utilisée pour ménager un accès satisfaisant aux 5 lots du projet. Il s'en déduit qu'il convient de considérer que cet oubli est une erreur matérielle et, en conséquence, d'ajouter la parcelle ED176 et sa surface à la demande. Ainsi, la surface totale concernée est de 345 267 m² et non 344 288 m² comme indiqué.

2.5. *Mission régionale d'autorité environnementale*

2.6.1. Avis

Après avoir rappelé le projet, son contexte et la procédure suivie, l'avis du 12 décembre 2023 précise que l'étude d'impact concernant la procédure d'installation classée pour la protection de l'environnement apportera une mise à jour des impacts du projet.

L'avis fait quelques remarques, essentiellement des demandes visant à compléter le dossier :

- L'évaluation des impacts du projet en ce qui concerne la pollution des sols étant insuffisante, il est demandé d'ajouter l'étude site et sols pollués en raison de pollutions à l'état de trace par des métaux et des hydrocarbures, en précisant la méthodologie utilisée.
- Un bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet devrait être présenté.
- Une présentation simple des gains écologiques permis par la mise en place d'un gîte en bois posé sur un mât pour accueillir une population de pipistrelles communes d'une dizaine de juvéniles préalablement à la démolition d'un bâtiment devrait être faite.
- Une présentation de la compensation liée à l'autorisation de défrichement nécessaire au projet devrait être ajoutée.
- Des précisions concernant la compatibilité du sol avec les usages d'habitation et de loisirs spécifiques (jardins, espaces de jeu, ...) devraient être apportées en ce qui concerne les concentrations en hydrocarbures aromatiques et aliphatiques.
- Des mesures correctives en cas de dépassement des seuils acoustiques doivent être prévues.
- Une attention particulière au traitement des eaux stagnantes favorables au moustique tigre en phase de travaux doit être prévue pour limiter les risques sanitaires occasionnés par cet animal.
- Le contrôle de la prolifération éventuelle de la berce du Caucase doit être prévu, sa sève présente un risque pour la santé humaine.

Bien que l'avis ne soit pas explicite, ce qui est regrettable, le commissaire enquêteur observe que, globalement, l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale est favorable au projet.

2.6.2. Réponse

La communauté urbaine Limoges métropole a répondu le le 21 décembre 2023 à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale comme le prévoit l'article L122-1 du code de l'environnement. Il y est répondu point par point aux observations de la mission régionale d'autorité environnementale. Notamment, il est précisé qu'un bilan des émissions de gaz à

Permis d'aménager Mas de l'Âge à Couzeix (Haute-Vienne) Page 16 sur 59

effet de serre sera établi. Une synthèse vulgarisée de la mise en place d'un gîte pour la pipistrelle commune sera ajoutée à la notice.

2.7. *Avis des personnes publiques morales consultées*

2.7.1. État - direction régionale des affaires culturelles

Le service régional de l'archéologie accuse réception du dossier d'aménagement au 9 octobre 2023 par courrier du 7 novembre 2023 qu'il a émis une prescription de diagnostic par un arrêté n° 75-2023-0470 du 4 avril 2023 à la suite d'une demande déposée par la communauté urbaine Limoges métropole¹. Cet arrêté précise la zone concernée par la prescription en question. L'arrêté en question est joint au courrier et ainsi au dossier d'enquête. Par courrier du 21 décembre 2023 adjoint au dossier le 17 janvier 2024 par le commissaire enquêteur soussigné, le préfet de région informe le porteur du projet que le terrain est libéré des contraintes liées à l'archéologie préventive.

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Haute-Vienne précise par courrier du 13 décembre 2023 que le dossier d'aménagement ne se situe pas en (co)visibilité avec un monument historique et que dès lors les articles L621-30, L621-32 et L632-2 ne trouvent pas à s'appliquer. En conséquence, l'avis d'un architecte des bâtiments de France n'est pas requis.

2.7.2. État - direction départementale des territoires

Le service eau-environnement-forêt de cette direction accuse réception du dossier et le déclare recevable par courrier du 3 novembre 2023 et en délivre récépissé. Il est précisé que le projet est concerné par les dispositions de l'article L214-3 du code de l'environnement, relevant de la rubrique 2.1.5.0 prévue par l'article R214-1 du même code. En conséquence, il devra respecter les prescriptions fixées. Le document renvoie alors à l'adresse électronique de l'Ineris qui a son tour vise les décrets n° 2022-1485 et n° 2023-907. La déclaration de recevabilité est jointe au courrier et ainsi au dossier d'enquête.

Le service urbanisme et habitat informe par courrier du 15 novembre 2023 que :

- s'agissant de l'eau et des milieux aquatiques, qu'un dossier de déclaration relatif à la gestion des eaux pluviales a déjà été déposé et qu'il est en cours d'instruction ;
- s'agissant de l'assainissement et des prélèvements, que le réseau d'assainissement n'étant pas conforme réglementairement, les raccordements devront l'être dès le stade du permis de construire et que l'installation de 3 forages piézométriques devront faire l'objet de la déclaration réglementaire prévue par la rubrique 1.1.1.0 de l'article R214-1 du code de l'environnement à titre de régularisation ;
- s'agissant de la forêt, que si la déclaration de défrichement prévue par les articles L341-7 et suivant du code forestier a été déposée, pour une surface d'environ 2,0 ha, puis complétée, elle reste incomplète et que le permis d'aménager ne pourra pas être accordé, selon l'article L341-7 du même code, qu'après l'obtention de l'autorisation de défrichement et qu'enfin les précisions de la demande d'aménagement, portant sur

¹ Le dossier comporte un courrier de même date et de même contenu accusant réception du dossier de permis de construire au 27 octobre 2023.

- environ 0,4 ha, sont incohérentes avec la demande d'autorisation de défrichement ;
- s'agissant de la nature, les incidences Natura 2000 sont conformes à la réglementation ;
- s'agissant de l'urbanisme, une modification effective du plan local d'urbanisme est nécessaire, condition à la délivrance du permis d'aménager.

2.7.3. Conseil départemental de Haute-Vienne

Le Conseil départemental de Haute-Vienne précise par courrier du 11 octobre 2023 que l'aménageur devra veiller à l'accès aux parcelles depuis la route départementale n° 947, que l'évacuation des eaux pluviales devra éviter le fossé et qu'une demande devra être faite auprès de ses services et les demandes d'autorisation préalables devront être déposées.

2.7.4. Communauté urbaine Limoges métropole

Par un avis du 29 décembre 2023, cet établissement public informe de l'avis favorable de ses directions du cycle de l'eau, de la voirie, de la prévention et des déchets, des transports et des déplacements et du développement économique. Des précisions sont apportées :

- par le service de l'eau, en ce qui concerne la conformité au cahier des charges du service, la fourniture des plans des raccordements, la description des équipements installés, l'installation des poteaux d'incendie, des vannes et des équipements de comptage et les prescriptions de réalisation de travaux d'adduction en eau potable ;
- par le service de l'assainissement en ce qui concerne la conformité au cahier des clauses techniques générales, la fourniture des plans de récolement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du dossier d'autorisation concernant la gestion de l'eau, les documents nécessaires préalables à la mise en service et les raccordements particuliers à respecter et leurs conditions de réalisation.

La réponse indique par ailleurs que le coût des travaux sera à la charge du demandeur.

2.7.5. Service départementale d'incendie et secours de Haute-Vienne

Le service départemental d'incendie et de secours du département a émis un avis technique le 16 octobre 2023. Cet avis se limite à rappeler les prescriptions réglementaires concernant la défense contre l'incendie et les conditions d'accès de ses engins.

2.7.6. Société Enedis

La réponse du 17 novembre 2023 du gestionnaire du réseau de distribution d'électricité précise que l'alimentation électrique nécessitée par le projet implique des aménagements dont le coût est estimé à 3175,08 euros. Les dispositions de l'article 29 de la loi n° 2023-1075 sont rappelées et qui conduisent à exonérer l'aménageur, collectivité en charge de l'urbanisme, de ces frais.

2.8. *Observations diverses*

2.8.1. Recours à un architecte

La combinaison des articles L441-4 et R441-4-2 du code de l'urbanisme implique que le Permis d'aménager Mas de l'Âge à Couzeix (Haute-Vienne)

projet d'aménagement doit avoir fait appel à des compétences en architecture, urbanisme et paysage. Le président de la communauté urbaine Limoges métropole a certifié avoir fait appel à la société Bouriette-Vaconsin domiciliée à Bordeaux (Gironde), 69, cour de Luze.

2.8.2. Monument historique

Le Mas de l'Âge est un ensemble de bâtiments partiellement protégé depuis un arrêté du 18 février 1975 (Mérimée PA00100292). Le bâtiment le plus proche est situé à environ 120 m de la limite sud du site d'assiette. Cependant, le projet d'aménagement ne prévoit aucun projet d'occupation de la partie sud du site. Il apparaît que les bâtiments envisagés se situent au minimum à 600 m, soit au-delà du périmètre de protection des monuments historiques de 500 m, et que la trame arbustive conservée interdira toute covisibilité comme le précise, de façon cependant un peu surprenante, l'avis de l'architecte des bâtiments de France.



Vue sur le Mas de l'Âge de la lisière sud du site

2.8.3. Présence d'un commerce

Lors de l'examen du dossier, il a été noté par le commissaire enquêteur qu'un salon de coiffure existait à l'intérieur du périmètre de la demande de permis d'aménager, au carrefour de l'avenue de Limoges et de la rue du Rougeron. La commune a été interrogée à ce sujet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

2.8.4. Présence d'une ligne de la SA RTE

Le dossier indique qu'une ligne électrique gérée par la SA RTE est présente au sud du sud, entre la parcelle EC3 et le Mas de l'Âge. Il s'agit d'une ligne HTB à 90 kV. La servitude de 30 m écorne légèrement ladite parcelle entre les pylônes 14 et 15, hors de la zone du projet.



Pylône 15



Servitude

3. Illustration photographique du site

3.1. Partie nord du site



3.2. Hangar d'aviation historique



3.3. Lisières



3.4. Intérieur boisé du site



3.5. Zone humide



3.6. Accès non principaux et vues vers l'extérieur



Accès route départementale n° 947



Accès par la parcelle EA2



Accès rue Auguste Renoir (n° 64-66)



Accès fermé rue Auguste Renoir (n° 58-60)



Vues entre deux pavillons rue Auguste Renoir



Vues vers l'extérieur

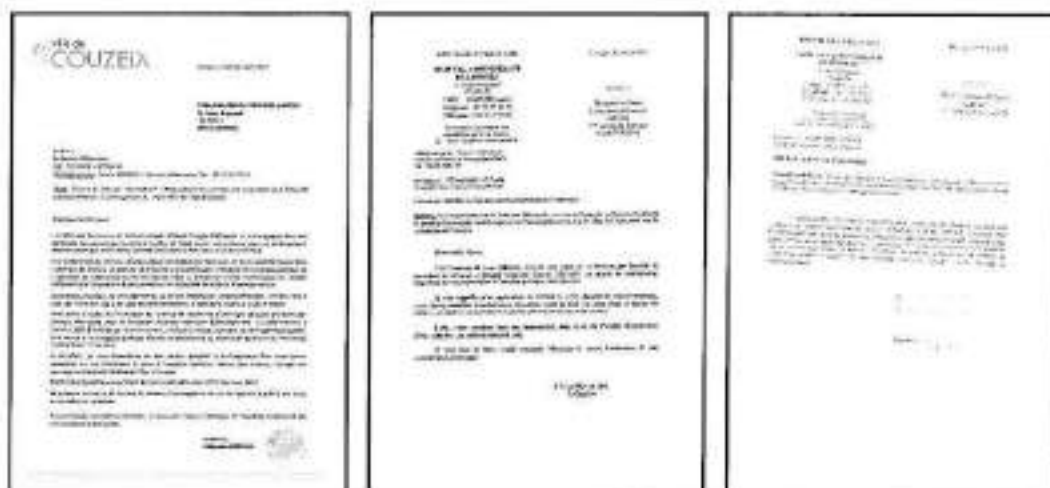
3.7. Bâtiment à l'intérieur du site mais hors zone d'aménagement



4. Déroulement de l'enquête

4.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le maire de la commune de Couzeix s'est adressé au président du tribunal administratif de Limoges par courrier le 20 octobre 2023 afin que soit désigné un commissaire enquêteur pris dans la liste départementale. Par décision n° E23000089/87 PAM du 26 octobre 2023, Benoist Delage, le commissaire enquêteur soussigné, a été désigné. Ce dernier a adressé au tribunal le 14 novembre 2023 une déclaration sur l'honneur précisant qu'il n'est pas intéressé à titre personnel ou en raison de ses fonctions à l'affaire en question.



4.2. Préparation et visite du site

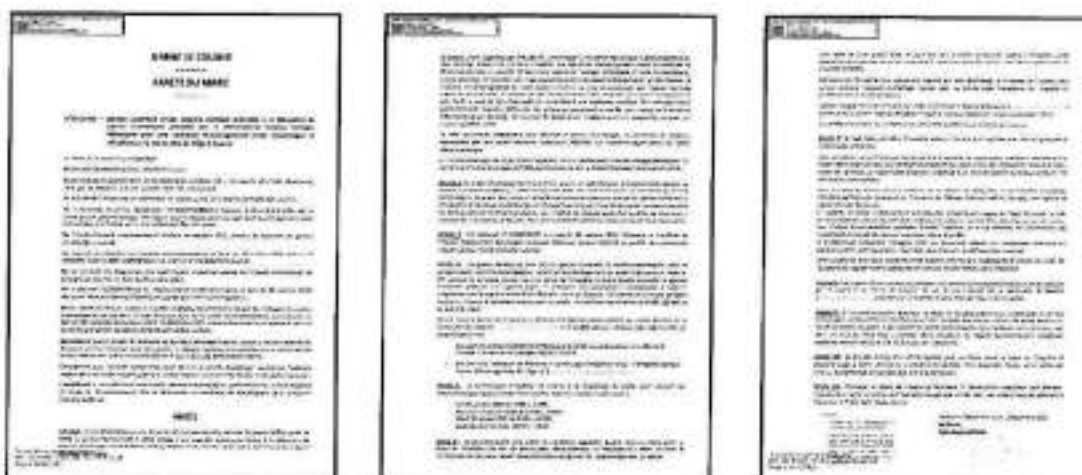
Une réunion préparatoire a été tenue le jeudi 23 novembre à 14 heures à la mairie avec le service urbanisme de la commune et le service concernée de la communauté urbaine. À la suite de cette réunion d'organisation, le site a été visité une première fois. Les emplacements des panneaux d'affichage ont été déterminés à cette occasion. Ils sont situés aux trois points d'accès au site identifiés durant cette visite.

Le commissaire enquêteur est retourné sur le site et il a alors constaté que des accès supplémentaires existaient le long de la rue, un ouvert entre les n° 64 et 66 de cette rue, et un fermé à son extrémité entre les n° 58 et 60 (parcelles DZ30 et DZ31).

4.3. Arrêté d'ouverture et d'organisation

Le maire de la commune a pris le 11 décembre 2023 l'arrêté municipal n° 2023-286 portant ouverture et organisation de l'enquête publique préalable à la délivrance du permis d'aménager déposé par la communauté urbaine concernant le projet d'aménagement mixte économique et d'habitat sur le site du Mas de l'Âge.

Cet arrêté comporte les éléments précisés par les articles R123-9 et R123-10 du code de l'environnement.



L'arrêté a été pris après consultation du commissaire enquêteur le 23 novembre 2023 après-midi et constitution du dossier. Il a été publié le 14 décembre 2023 soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête comme le dispose le I de l'article R123-9.

4.4. Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête soumis au public était composé des pièces suivantes :

- 00 : guide de lecture et sommaire (liste des pièces constituant le dossier) ;
- 01 : délibération de la commune portant désaffectation et déclassement du site ;
- 02 : délibération de la commune portant cession du site ;
- 03 : délibération de la communauté urbaine prescrivant la modification du PLU ;
- 04 : délibération de la communauté urbaine concernant le bilan de la concertation ;
- 05 : délibération de la commune approuvant le projet d'aménagement ;
- 06 : délibération de la communauté urbaine fixant le programme d'aménagement ;
- 07 : délibération de la communauté urbaine lançant la concertation préalable ;
- 08 : délibération de la commune portant autorisation de défrichement ;
- 09 : délibération de la communauté urbaine approuvant le projet ;
- 10 : délibération de la communauté urbaine fixant les modalités de réalisation ;
- 11 : notice réglementaire de présentation ;
- 12 : avis réglementaire de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- 13 : avis du Conseil départemental de Haute-Vienne ;
- 14 : avis du Service départemental d'incendie et de secours de Haute-Vienne ;
- 15 : avis de l'État (direction départementale des territoires - eau-environnement) ;
- 16 : avis de l'État (direction régionale des affaires culturelles - archéologie) ;
- 17 : avis de l'État (direction départementale des territoires - urbanisme-habitat) ;
- 18 : avis de la société Enedis ;
- 19 : avis de l'État (direction régionale de la culture - architecture-patrimoine) ;
- 20 : avis de la communauté urbaine ;
- 21 : demande de désignation d'un commissaire enquêteur ;
- 22 : désignation du commissaire enquêteur
- 23 : arrêté prescrivant et organisant l'enquête publique ;
- 24 : copie de l'avis d'enquête publique ;
- 25 : attestation de parution et extrait (Le Populaire du Centre - 18 décembre 2023) ;
- 26 : attestation de parution et extrait (Le Populaire du Centre - 8 janvier 2024) ;

- 27 : attestation de parution et extrait (Union et territoires - 22 décembre 2023) ;
- 28 : attestation de parution (Union et territoires - 12 janvier 2024) ;
- 29 : fiche d'orientation d'aménagement et de programmation du site ;
- 30 : résumé non technique de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 31 : dossier de demande de permis d'aménager ;
- 32 : récépissé du dépôt de la demande de permis d'aménager ;
- 33 : notification du délai d'instruction et demande de pièces complémentaires ;
- 34 : étude réglementaire d'impact ;
- 35 : résumé non technique réglementaire du projet ;
- 36 : avis de réception de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- 37 : avis réglementaire de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- 38 : mémoire en réponse à la mission régionale d'autorité environnementale ;
- 39 : notice : prise en compte des émissions de gaz à effet de serre ;
- 40 : avis de libération anticipée de la parcelle suite à diagnostic archéologique.

Sont annexées à la demande de permis d'aménager (pièce n° 31) les pièces suivantes :

- PA1 : plan de situation ;
- PA2a : étude géotechnique de présentation - aménagement voie d'accès ;
- PA2b : notice de présentation du projet d'aménagement ;
- PA3 : état topographique existant ;
- PA4 : voirie - plan masse ;
- PA4-1 : bilan de la concertation ;
- PA5 : coupes ;
- PA8a : plan de défrichement ;
- PA8b : plan de fusion AEP et assainissement ;
- PA8c : plan des noues d'infiltration ;
- PA8d : plan des réseaux projetés - volet 1 ;
- PA8e : plan des réseaux projetés - volet 2 ;
- PA8f : programme des travaux d'aménagement ;
- PA9a : hypothèse d'implantation des bâtiments (scénario 1) ;
- PA9b : hypothèse d'implantation des bâtiments (scénario 2) ;
- périmètre du permis d'aménager.

Le dossier comporte enfin trois pièces supplémentaires non référencées dans le sommaire (sommaire présenté dans la pièce 0 du dossier) :

- autorisation de dépôt de projet accordée par le maire de la commune au président de la communauté urbaine Limoges métropole ;
- A1 : plan des démolitions ;
- A2 : photographies des bâtiments à démolir.

La pièce 40 a été ajoutée au dossier par le commissaire enquêteur lors de la deuxième permanence, le mercredi 17 janvier 2024, après sa réception par la mairie de Couzeix.

Le dossier comporte les pièces énoncées à l'article R123-8 du code de l'environnement. Conformément au premier alinéa du paragraphe II de l'article R123-9, un exemplaire de ce dossier a été déposé à la mairie de Couzeix, siège de l'enquête. Conformément aux dispositions de l'article R123-10, il y était gratuitement consultable aux jours et heures normaux d'ouverture de ladite mairie. Il était également consultable sur le site internet de la Permis d'aménager Mas de l'Âge à Couzeix (Haute-Vienne)

commune (www.couzeix.fr/urbanisme.html) à partir du 11 décembre 2023 conformément aux dispositions combinées du II de l'article R123-9 et du II de l'article R123-11. Les dispositions des articles R123-8 à R128-12 du code de l'environnement ont été respectées.

4.5. *Registre*

Le dossier disponible à la mairie était accompagné d'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur le lundi 8 janvier 2024. Il a été à la disposition du public, qui pouvait y consigner ses observations et ses propositions, durant toute la durée de l'enquête. Durant cette même période, il était loisible au public d'adresser par voie postale ou de déposer à l'attention du commissaire enquêteur ses observations et propositions. Enfin, il lui était aussi possible de les transmettre par voie électronique à l'adresse dédiée ouverte par la mairie (enquete-pa-masdelage@couzeix.fr)

Les dispositions de l'article R123-13 ont été respectées.

4.6. *Publicité*

Conformément au 1^{er} alinéa du I de l'article L123-10 du code de l'environnement, l'information du public a été réalisée par publicité dans la presse locale, affichage sur les lieux d'enquête et sur les lieux concernés par les travaux et par voie dématérialisée. L'avis d'enquête correspond, pour le commissaire enquêteur, aux dispositions du 2^e alinéa du I du même article.



Avis d'enquête

4.6.1. Publicité dans la presse

L'enquête a fait l'objet de quatre insertions dans la presse locale :

- Le Populaire du Centre du lundi 18 décembre 2023 ;
- Union et Territoires du vendredi 22 décembre 2023 ;

- Le Populaire du Centre du lundi 8 janvier 2024 ;
- Union et Territoires du vendredi 12 janvier 2024.

Les quatre attestations et extraits de parution ont été produits. La procédure suivie apparaît conforme aux dispositions du I de l'article R. 123-11 du code de l'environnement.



Le Populaire du Centre
lundi 18 décembre 2023



Union et Territoires
vendredi 22 décembre 2023



Le Populaire du Centre
lundi 8 janvier 2024



Union et Territoires
vendredi 12 janvier 2024

4.6.2. Publicité matérielle

Une affiche réglementaire au format A2 sur un fond de couleur jaune a été affichée le mardi 19 décembre 2023 sur le tableau d'affichage extérieur de la mairie sise au 176 de l'avenue de Limoges à Couzeix (Haute-Vienne). Le caractère réglementaire de cet affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur. L'affichage a été maintenu jusqu'à la fin de l'enquête.

4.6.3. Publicité dématérialisée

L'avis, le dossier d'enquête et l'arrêté du 11 décembre 2023 ont été mis en ligne sur le site de la commune, onglet enquêtes publiques. Plus précisément, l'avis était disponible à l'adresse https://www.couzeix.fr/urbanisme.html?file=tl_files/couzeix/contenus/mairie/documents/avis_d'enquete_publicque_PA_Mas_de_l'Age.pdf et l'arrêté à l'adresse https://www.couzeix.fr/urbanisme.html?file=tl_files/couzeix/contenus/mairie/documents/2023-286-Arrete_enquete_publicque_CULM_Mas_de_l'Age_prefecture_publice.pdf. Ces documents, de même que les pièces du dossier, sont restés consultables du 12 décembre 2023 jusqu'au 8 février 2024 inclus. Il est à noter qu'un guide de lecture permettant de se situer dans le déroulement de la procédure était joint au dossier dématérialisé. Au surplus, une information concernant le lancement de l'enquête a été insérée sur les comptes de la commune sur des principaux réseaux sociaux de la commune le 18 décembre 2023.



Guide de lecture



Page dans les réseaux sociaux



Annonce sur le site de la mairie



(observation n° 1) ;

- permanence du mardi 30 janvier 2024 de 9 heures à 12 heures inclus à la mairie de Couzeix : aucune visite ;
- permanence du jeudi 8 février 2024 de 14 heures 30 à 17 heures 30 inclus à la mairie de Couzeix : aucune visite.

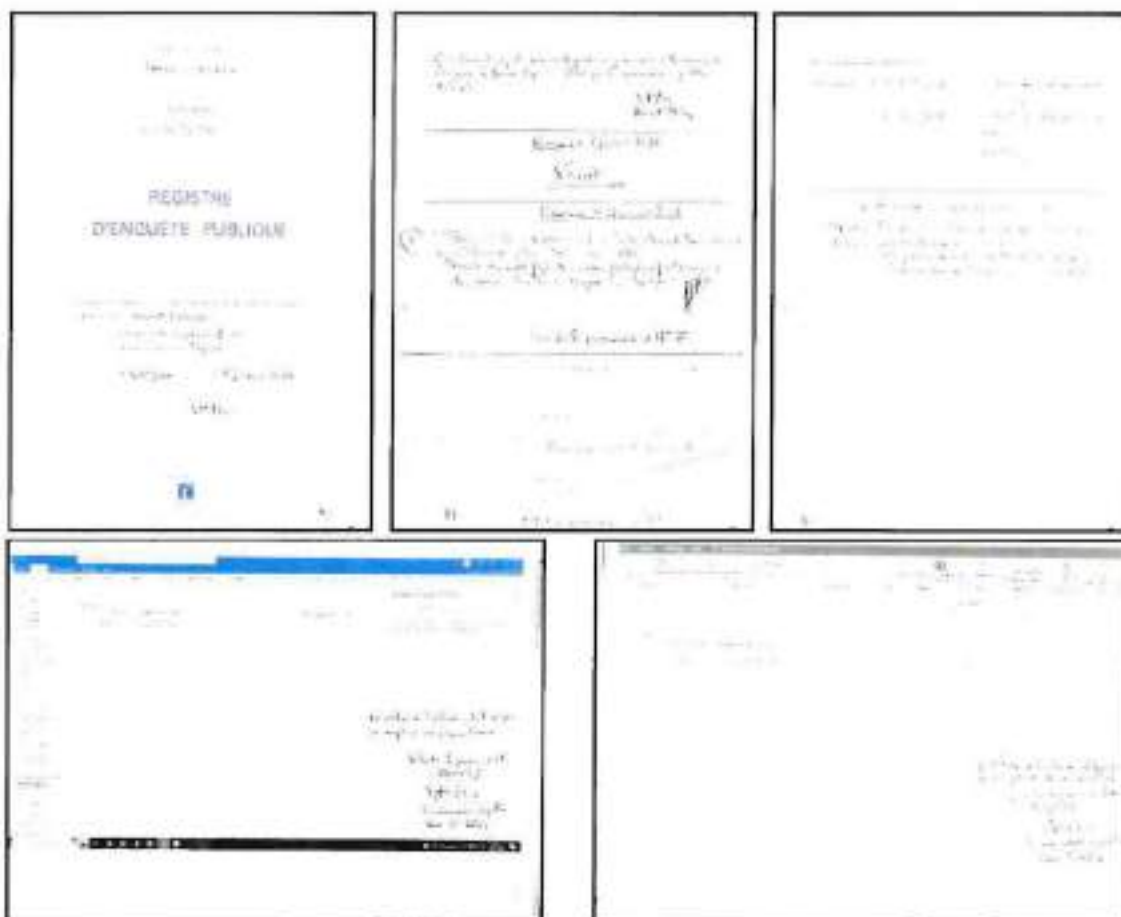
L'enquête a été déclarée close par le commissaire enquêteur à la fin de la dernière permanence, le jeudi 8 février 2024 à 17 heures 31. Il a récupéré le registre déposé sur le lieu d'enquête ainsi qu'un relevé des arrivées de courrier électronique sur l'adresse électronique dédiée.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes en tous points.

4.8. Bilan des permanences

Les avis recueillis durant l'enquête publique se résument à :

- une observation manuscrite a été portée au registre mis à disposition du public dans la mairie de la commune concernée ;
- aucun courriel a été pris en compte sur l'adresse électronique dédiée ouverte sur le site de la mairie de Couzeix dédié à cette enquête publique ;
- aucun courrier n'a été déposé ou adressé à l'intention du commissaire enquêteur.



4.9. Requête du public

L'enquête publique, du lundi 8 janvier 2024 à 9 heures au jeudi 8 février 2024 à 17 heures 30 inclus soit sur une période de 32 jours consécutifs, n'aura permis l'expression que d'une seule observation relative à la demande de permis d'aménager déposée par la communauté urbaine Limoges métropole concernant le site dite Le Mas de l'Âge à Couzeix (Haute-Vienne).

Cette observation concerne l'état d'entretien de l'ensemble de la zone concernée. Il est demandé que les sentiers pédestres soient nettoyés et que, notamment, soient enlevés les « arbres tombés lors de la tempête. » Des explications apportées oralement lors de leur déposition par Mme Bayout et M. Lorgueilleux, il découle que leur souhait est plus général et qu'il demande qu'à l'avenir la zone soit, globalement, conservée dans un état permettant les promenades pédestres.

4.10. Procès-verbal de synthèse des observations

4.10.1. Procès-verbal de synthèse

Le jeudi 8 février à 18 heures, le commissaire enquêteur a rencontré les services de la commune de Couzeix et indiqué que le procès-verbal de synthèse comportait l'unique observation déposée par le public durant l'enquête, un rappel de son déroulement, 13 questions issues des réponses des personnes morales consultées et 6 questions du commissaire enquêteur qui découlent de son analyse du dossier et de la procédure suivie. Il s'agit des questions :

Question du public :

- *Qu'est-il envisagé en ce qui concerne l'entretien immédiat et futur de la partie restituée à la commune de Couzeix après la réalisation du projet d'aménagement ?*

Questions déduites des avis des personnes morales :

- *Avis d'Enedis : Pourriez-vous préciser si l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale de 1250 kVA en triphasé est confirmée et qui aura la charge financière de l'extension du réseau de distribution ?*
- *Avis de la mission régionale d'autorité environnementale : Cependant, pourriez-vous indiquer où se situe, dans la notice d'enquête publique, la synthèse vulgarisée du gain écologique permis par la mise en place d'un gîte en bois posé sur un mât pour accueillir une population de chiroptères, synthèse évoquée dans la réponse à l'avis ?*
- *Avis de la direction départementale des territoires : Pourriez-vous préciser :*
 - *si l'instruction du dossier de déclaration relatif à la gestion des eaux pluviales a débouché sur des contraintes particulières, voire des incompatibilités ?*
 - *comment le raccordement au réseau d'assainissement pourra être conforme à la réglementation ?*
 - *si les 3 forages piézométriques ont fait l'objet de la déclaration prévue par l'article R. 214-1 du code de l'environnement ?*
 - *si la déclaration de défrichement prévue par le code forestier a totalement été complétée ?*

- comment les précisions de la demande d'aménagement, portant sur environ 0,4 ha, ont été rendues cohérentes avec la demande d'autorisation de défrichement ;
 - si rien ne s'oppose à la modification indispensable du plan local d'urbanisme ?
- Avis du Conseil départemental : Pourriez-vous préciser :
 - les conditions d'accès aux parcelles depuis la route départementale n° 947 ?
 - les dispositions permettant l'évacuation des eaux pluviales en évitant un fossé ?
 - si les demandes d'autorisation préalables évoquées ont été déposées ?
 - Avis du Service départemental d'incendie et de secours : Pourriez-vous préciser :
 - si un poteau d'incendie ou une réserve souple pourra être installé pour assurer un débit de 60 m³ pour une heure, accessible par voie carrossable en toute circonstance et au plus loin à 200 m par voie carrossable ?
 - si le bâtiment dispose d'une façade accessible aux engins d'intervention ?
 - Communauté urbaine Limoges métropole : Pourriez-vous préciser la nature des frais évoqués par la communauté urbaine, leurs montants estimatifs et la répartition entre les deux personnes publiques qui découle de l'application de la convention ?

Questions du commissaire enquêteur :

- Question n° 1 : Pourriez-vous :
 - me transmettre les observations, messages et courriers du public et des personnes concernées qui ont pu être adressés à la communauté urbaine sus-nommée ainsi que les éventuelles réponses de cette dernière ?
 - préciser s'il s'agit d'une consultation préalable réglementaire ou non réglementaire, et le dispositif réglementaire qui a été suivi ?
- Question n° 2 : Pourriez-vous transmettre un descriptif des opérations de communication ou de concertation qui ont ainsi été conduites, les lieux de réunions et les moyens utilisés pour assurer la publicité de ces réunions ainsi que les périmètres des invitations, le nombre d'habitants ainsi rencontrés et les principales conclusions qui se sont dégagées ? Enfin, s'agissait-il d'une concertation répondant à une procédure réglementaire, même optionnelle, et, si oui, laquelle ?
- Question n° 3 : Pourriez-vous préciser, d'une part, quels étaient la nature et l'objectif fonctionnel de cette voirie projetée et, d'autre part, ce qu'il est maintenant prévu d'en faire dans le cadre global de l'aménagement du ténement constitué par les parcelles EC1, EC2, EC3, EA2, DY200, DY201 et DY202 ?
- Question n° 4 : Pourriez-vous préciser :
 - les raisons qui, dans le document actuel, avaient conduit à ces classements, et notamment les partitions des parcelles EA2 et EC3 ?
 - les reclassements effectués au sujet de ces 7 parcelles dans le projet de modification du document d'urbanisme et, si un règlement spécifique est créé à cette occasion, fournir ce règlement ?
 - les surfaces totales, les 7 parcelles considérées confondues, pour chaque règlement U2, U1, 1AU et N, avant modification et après modification ?
- Question n° 5 : Pourriez-vous préciser les contours et la surface de la partie qui sera rétrocédée ?
- Question n° 6 : Pourriez-vous préciser les conditions dans lesquelles l'éviction de cet occupant a été ou sera obtenue.

L'attestation de remise du procès-verbal de synthèse a été signé par le commissaire enquêteur et la représentante de la commune, Fatiha Messalti.



4.10.2. Réponse de la commune

La commune a répondu par voie électronique le 26 février 2024, soit dans le délai de 15 jours prévu par l'article R123-18 du code de l'environnement. Le mémoire en réponse comporte 8 pages. Il est complété par 9 pièces jointes.

Il est répondu à toutes les questions posées de la façon suivante (les questions sont en bleue et les réponses en vert).

2- Observations du public

M. et Mme DUFOUR Andrée et Michel, 14 rue Auguste Renoir (TEL : 0555375366) ont consulté le dossier le 07 février 2024 mais n'ont formulé aucune observation écrite. Seul le plan de composition a été consulté.

Qu'est-il envisagé en ce qui concerne l'entretien immédiat et futur de la partie restituée à la commune de Couzeix après la réalisation du projet d'aménagement ?

Le site du Mas de l'Âge a été cédé à Limoges Métropole le 16 février 2024. Des travaux d'entretien, à la suite des événements météorologiques, ont été réalisés avant ladite cession afin de retirer les arbres tombés, et nettoyer les sentiers pédestres.

Durant la phase de chantier, la partie accessible aux promeneurs, correspondant à la forêt,

sera gérée et entretenue par la commune de Couzeix, dans le cadre de la signature d'une convention de mise à disposition au profit de la commune.

Une fois la rétrocession de la forêt réalisée, la commune de Couzeix restera seule gestionnaire de cet espace.

3- Observations des personnes morales de droit privé

Pourriez-vous préciser si l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale de 1250 kVA en triphasé est confirmée, et qui aura la charge financière de l'extension du réseau de distribution ?

Le site du Mas de l'Âge n'est actuellement pas desservi en basse tension, une extension pourra être nécessaire.

Il est prévu que le futur site soit desservi par de la HTA et de la BT. Egalement, un transformateur sera implanté près du parvis.

Le futur bâtiment industriel comprendra en son sein un ou deux transformateurs.

Si la puissance de raccordement globale est confirmée, l'extension du réseau de distribution sera à la charge de l'aménageur, soit Limogès métropole, également collectivité concédante.

4- Observations des services publics

Observations de la mission régionale d'autorité environnementale :

Pourriez-vous indiquer où se situe, dans la notice d'enquête publique, la synthèse vulgarisée du gain écologique permis par la mise en place d'un gîte en bois posé sur un mât pour accueillir une population de chiroptères, synthèse évoquée dans la réponse à l'avis ?

La synthèse vulgarisée du gain écologique par la mise en place d'un gîte en bois sur un mât pour accueillir une population de chiroptères n'a pas été intégrée à la notice d'enquête publique. Elle est fournie ci-dessous.

5.4.10 Est maiton de la dette écologique

La dette écologique du projet est principalement liée à la destruction d'un habitat de repos transverse pour une espèce animale protégée présentant un impact résiduel significatif.

Le tableau suivant récapitule les différents types d'habitats concernés, les enjeux, ainsi que, en fonction notamment des impacts résiduels sur les espèces concernées, les ratios de compensation proposés et la quantification de la dette écologique du projet qui en découle.

Habitats concernés	Caractéristiques des sites	Surface / superficie impactée	Ratios de compensation	Dette écologique	Mesure compensatoire à envisager
Mitonnés	Epave de construction	50 m ² (surélévation d'un bâtiment)	Ratio proposé : 3	Gîte de transition provisoire jusqu'à une certaine densité d'individus	Mise en place d'un gîte définitif

Concernant la épave de construction, l'habitat de repos impacté n'est utilisé qu'en période de dispersion des juvéniles et constitue donc un gîte de transition, visité par une dizaine d'individus, ce qui suffit dans ce cas, la proposition d'un ratio de compensation, égal à 100% du nombre de gîte impacté. La capacité d'accueil des sous-pentes du bâtiment impacté et du gîte annexe sont équivalentes et, pour une certaine densité d'individus, le gain écologique sera assuré par la fonctionnalité plus élevée du gîte creux (morphologie des échelles) pour compenser les effets du projet.

Les mesures compensatoires visent à assurer l'équivalence écologique du projet, et par conséquent l'absence de perte nette voire un gain de biodiversité par rapport à la situation actuelle, sont présentées dans le chapitre suivant.

Objectifs :

L'objectif est de mettre à disposition de la Popstille commune un gîte de fraicheur biologique permettant de paier ou pâturer effectivement vaches et qui sera démolé dans le cadre du projet.

Espèces ou cortèges cibés :

Popstille commune

Modalités de mise en œuvre :

Outre les gîtes à en place dans le cadre de la mesure MEE1, le projet prévoit la réalisation d'un gîte boisé qui sera installé sur un site du type gîte « fauche » pour l'accueil de groupes plus importants de Popstilles. En bois et toiture rigide, ce type de gîte présente une structure multiple et une structure complexe offrant ainsi plusieurs gradients de température à l'intérieur du gîte et des trous de circulation permettant la circulation des individus sous l'intérieur du gîte. Ce type de nichoir peut facilement accueillir une centaine de Popstilles.



Image illustrative d'un gîte boisé

Le gîte sera installé préalablement à la démolition du bâtiment servant de gîte de fraicheur.

Observations de la direction départementale des territoires :

Pourriez-vous préciser si l'instruction du dossier de déclaration relatif à la gestion des eaux pluviales a débouché sur des contraintes particulières, voire des incompatibilités ?

Aucune incompatibilité n'a été mise en lumière pour la gestion des eaux pluviales.

Le dossier de déclaration au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement a été jugé complet le 16 octobre 2023 et a fait l'objet d'un récépissé de déclaration n°E1276 en date du 3 novembre 2023. Ce récépissé constitue la pièce n°15 du dossier d'enquête publique et formule une autorisation sans observation particulière. Il précise : « Les ouvrages, les travaux et les conditions de réalisation et d'exploitation doivent être conformes au dossier déposé. »

Pourriez-vous préciser comment le raccordement au réseau d'assainissement pourra être conforme à la réglementation ?

Le futur réseau d'assainissement ne peut s'appuyer sur les réseaux existants interne au site, qui sont pollués et dans un état de vétusté avancée. En ce sens, la totalité du réseau d'assainissement sur le futur projet du Mas de l'Age sera nouveau et donc créé en conformité avec la réglementation.

Un avis favorable avec prescriptions en date du 29 décembre 2023 a été rendu par la Direction du Cycle de l'Eau de Limoges Métropole. Cet avis constitue la pièce n°20 du dossier d'enquête publique.

Pourriez-vous préciser si les 3 forages piézométriques ont fait l'objet de la déclaration prévue

par l'article R.214-1 du Code de l'environnement ?

Les trois forages piézométriques n'ont pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement car ils ont été réalisés dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau.

Pourriez-vous préciser si la déclaration de défrichement prévue par le code forestier a totalement été complétée ?

En ce qui concerne la demande d'autorisation de défrichement, celle-ci a fait l'objet le 20 octobre 2023 d'une demande de pièce complémentaire, qui a été fournie le 23 novembre 2023.

L'arrêté préfectoral n°87-30429 portant autorisation de défrichement a été délivré à Limoges Métropole le 19 décembre 2023. (pièce ci-jointe).

Pourriez-vous préciser comment les précisions de la demande d'aménagement, portant sur environ 0,4 ha, ont été rendues cohérentes avec la demande d'autorisation de défrichement ?

La Direction Départementale des Territoires a exprimé par un courrier du 15 novembre 2023 qu'« un dossier de demande de défrichement a été déposé par Limoges Métropole le 16 octobre 2023 pour une surface à défricher de 1,9604ha. Le plan et la surface concernés par le défrichement dans le permis d'aménager (0,3620ha) ne sont pas cohérents avec le dossier de demande de défrichement. »

Il a été formulé une réponse à la Direction Départementale des Territoires, exprimant que Limoges Métropole, en tant qu'aménageur, a déposé un dossier de demande de défrichement sur la totalité des espaces devant faire l'objet d'un défrichement, soit 1,9604ha.

Cependant, dans le permis d'aménager Limoges Métropole explique que le lot industriel sera en charge des travaux de défrichement sur sa parcelle et Limoges Métropole sera en charge du reste des travaux de défrichement (en dehors du lot industriel).

Cependant, il a bien été explicité que Limoges Métropole reste responsable de la bonne mise en œuvre de ces travaux de défrichement et du respect des mesures compensatoires concernant le lot industriel.

Pourriez-vous préciser si rien ne s'oppose à la modification indispensable du plan local d'urbanisme ?

Aucun élément dans la procédure ne va à l'encontre de la mise en œuvre de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Couzeix. Les Personnes Publiques Associées sont favorables, et les résultats de l'enquête publique pour la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Couzeix sont en cours de traitement, et ne font état d'aucune opposition à ladite modification.

Observations du Conseil départemental de Haute-Vienne :

Pourriez-vous préciser les conditions d'accès aux parcelles depuis la route départementale n°947 ?

Afin de pouvoir accéder au futur site du Mas de l'Âge, mais également de sécuriser et fluidifier les flux de véhicules et piétons/vélos, un carrefour à feux sera créé à l'intersection entre l'avenue de Limoges et l'entrée du site.

De plus, des feux seront créés en amont et en aval de cette intersection pour sécuriser la circulation le long de l'avenue de Limoges.

Pourriez-vous préciser les dispositions permettant l'évacuation des eaux pluviales en évitant

un fossé ?

Aucun fossé n'existe au niveau du futur carrefour à feux qui permettra l'accès au site depuis l'avenue de Limoges. Limoges Métropole reprendra les ouvrages existants afin de gérer les eaux pluviales.

Pourriez-vous préciser si les demandes d'autorisations préalables évoquées ont été déposées ?

Les demandes d'autorisations préalables auprès du Conseil Départemental de la Haute-Vienne seront déposées par Limoges Métropole fin février 2024.

Observations du Service départemental d'incendie et de secours de Haute-Vienne :

Pourriez-vous préciser si un poteau incendie ou une réserve souple pourra être installé pour assurer un débit de 60 m³ pour une heure, accessible par voie carrossable en toute circonstance et au plus loin à 200 m par voie carrossable ?

Le futur aménagement du Mas de l'Age prévoit deux bornes incendie (cf. plan ci-joint), en conformité avec la réglementation. En ce sens, les deux bornes fourniront un débit de 60 m³/h et seront toutes deux accessibles à moins de 200 m des voies carrossables.

L'une des bornes se trouve proche du lot n° 3 afin de couvrir la totalité du programme de logements/services (lots n°1-2-3), quant à l'autre elle se trouve au plus près de l'accès au lot industriel (lot n°4) afin de couvrir la totalité du bâtiment.

Pourriez-vous préciser si le bâtiment dispose d'une façade accessible aux engins d'intervention ?

Les lots disposent chacun d'un accès matérialisé sur le plan de composition du permis d'aménager. L'ensemble des prescriptions du SDIS 87 sera mentionné dans l'arrêté relatif à la délivrance du permis d'aménager. De plus, le SDIS sera à nouveau consulté lors du dépôt des permis de construire pour les futurs projets et émettra des prescriptions à respecter pour chaque projet de construction.

Autres questions :

Pourriez-vous préciser la nature des frais évoqués par la communauté urbaine, leurs montants estimatifs et la répartition entre les deux personnes publiques qui découle de l'application de la convention ?

Limoges Métropole est maître d'ouvrage au titre de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et d'une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage signée avec la Commune de Couzeix. Cette convention fixe les modalités d'organisation de la maîtrise d'ouvrage de l'opération et la répartition, entre les signataires, des montants estimatifs nécessaires à l'aménagement des espaces publics.

La convention de délégation de maîtrise d'ouvrage a été fournie lors de l'enquête publique. Elle est jointe à la délibération du Conseil Communautaire n°2023-014 du 14 mars 2023. Il s'agit de la pièce n°5 du dossier d'enquête publique.

5- Observations du commissaire enquêteur

5.1- Concertation préalable

Lors de la concertation préalable réalisée du 19 juin 2023 au 21 juillet 2023, deux observations du public ont été reçues, l'une par mail et la seconde par courrier :

* mail de Mme NEUVIALLE en date du 04/07/2023 : réponses mentionnées dans le bilan de

la concertation.

* courrier de M. CAUDY en date du 20/07/2023. Une rencontre était prévue avec M. CAUDY mais elle n'a pas eu lieu car il est décédé. Cependant, les informations transmises dans son courrier ont été échangées avec les services techniques de Limoges Métropole pour une prise en considération et une meilleure connaissance de l'environnement.

Ces deux observations sont annexées au présent document.

Cette concertation est une procédure réglementaire, régie par l'article L.103-2 (3°) du Code de l'urbanisme qui mentionne : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :...3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;». -> Délibération conseil communautaire n°14.2 du 02 mars 2023 relative à la procédure de concertation préalable (pièce n°7 du dossier d'enquête publique).

5.2- Concertation et réunions publiques

La commune a organisé une consultation du public du 20 septembre au 27 octobre 2021 ouverte à l'ensemble des habitants qui souhaitent apporter leurs idées en vue de l'aménagement futur du site. Tout au long de cette période, un questionnaire destiné à recueillir l'avis du public, était disponible à l'accueil de la mairie de Couzeix et sur le site internet : www.couzeix.fr.

De plus, 2 réunions se sont déroulées pendant cette période comme suit :

- Réunion sur la consultation citoyenne du Mas de l'Age le 18 octobre 2021 à 18h00 au Centre culturel municipal (cf. document de présentation ci-joint).

- Réunion publique sur le site du Mas de l'Age le 20 octobre 2021 à 18h00.

Une communication importante a été assurée sur l'ensemble des supports de la mairie : site internet, réseaux sociaux (Facebook), panneaux lumineux, panneaux d'affichages, un kakémono « consultation Mas de l'Age », flyers avec distribution dans les boîtes aux lettres des riverains les invitant aux réunions publiques, distribution du Couzeix MAG avec les pages consacrées à la consultation + le visuel intégré, diffusion dans la presse, questionnaire « Je donne mon avis » en ligne (site internet) et à disposition en mairie...

Cette consultation a recueilli plus de 250 avis, dont 40 % de réponses en provenance des riverains (cf. lettre du 19 novembre 2021).

Ces deux réunions se sont déroulées dans le calme et en toute sérénité. Les échanges avec la population ont été très constructifs.

☞ La commune a organisé 2 autres réunions afin de tenir informée la population sur l'avancée du projet du Mas de l'Age. Celles-ci se sont déroulées comme suit :

- Réunion publique le 18 mai 2022 à 18h00 au Centre culturel municipal afin d'échanger sur l'avancée du projet et les différentes propositions faites lors des consultations précédentes.

- Réunion publique le 16 novembre 2022 à 19h00 au Centre culturel municipal afin d'échanger sur l'avancée du projet du Mas de l'Age et d'informer de l'évolution des études menées en collaboration avec HERMES et les partenaires institutionnels.

Là encore, ces deux temps d'échange se sont déroulés dans de très bonnes conditions et

dans le calme. Elles ont été l'occasion de nombreux échanges permettant de faire avancer le projet.

5.3- Emplacement réservé n°13 au Plan Local d'Urbanisme de Couzeix

Cet emplacement réservé n°13 a été créé dans le but de réaliser une voirie nouvelle, afin de relier le programme de logements envisagé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de 2016 au tissu urbain existant.

Toutes les parcelles concernées par cet Emplacement Réservé n°13 appartiennent à la Commune de Couzeix, qui ne l'a pas mis en œuvre et ne le souhaite pas. La Commune de Couzeix pourra prendre une délibération en conseil municipal pour le délaissement de cet emplacement réservé n°13.

5.4- Zonages des parcelles objet du périmètre de permis d'aménager

Pourriez-vous préciser les raisons qui, dans le document actuel, avaient conduit à ces classements, et notamment les partitions des parcelles EA2 et EC3 ?

Les précisions quant au changement de zonage se trouvent dans les documents versés au dossier d'enquête publique (pièce n°29) pour la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Couzeix.

La parcelle EA n°2 est classée, dans le Plan Local d'Urbanisme actuel de Couzeix, en zone N pour sa partie se trouvant sur la forêt, et en zone U2 pour sa partie se trouvant sur le tissu urbain existant.

La parcelle EC n°3 est étendue, et comprend la partie imperméabilisée du site militaire mais également la forêt. En ce sens, la partie de cette parcelle couverte par la forêt est classée en zone N, et la partie sur les zones imperméabilisées du site militaire est classée en zones U1 et 1AU, correspondant au projet décrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de 2016.

Pourriez-vous préciser les reclassements effectués au sujet de ces 7 parcelles dans le projet de modification du document d'urbanisme et, si un règlement spécifique est créé à cette occasion, fournir ce règlement ?

Le changement de zonage desdites parcelles correspond au futur projet d'aménagement du site, et sanctuarise la forêt et ses lisières.

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme n'a pas été modifié. Seuls une Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement graphique ont été modifiés.

Les précisions quant au changement de zonage se trouvent dans les documents versés au dossier d'enquête publique pour la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Couzeix (pièces n°29 et 30).

Pourriez-vous préciser les surfaces totales, les 7 parcelles considérées confondues, pour chaque règlement U2, U1, 1AU et N, avant modification et après modification ?

Les précisions quant aux surfaces avant et après modification du Plan Local d'Urbanisme se trouvent dans les documents versés au dossier d'enquête publique pour la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Couzeix (pièces n°29 et 30).

III - MODIFICATIONS ENVISAGÉES SUR LE PLU

1 - MODIFICATIONS ENVISAGÉES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Nombre de modifications :

Zones de Plan de Masse	Suppression	Création
Zone U	27 ha	24 ha
Zone U2	30 ha	42 ha
Zone U3	86 ha	181 ha
Total	243 ha	347 ha

MODIFICATIONS GLOBALES DE LA PLU

Zones de Modification	Création (ha)	Suppression (ha)
Zone U1	82 ha	87 ha
Zone U1bis (U)	203 ha	203 ha
Zone U2	583 ha	583 ha
Zone U3	282 ha	38 ha
Zone U4	47 ha	47 ha
Zone U5 (ZAC)	11 ha	11 ha
Total Zones (ZAC)	861 ha	861 ha
Zone AU	76 ha	76 ha
Zone AU2	71 ha	71 ha
Zone A	175 ha	175 ha
Zone B	19 ha	19 ha
Zone C	267 ha	267 ha
Zone D	11 ha	11 ha
Zone E	123 ha	123 ha
Zone F	148 ha	148 ha

5.5- Rétrocession à la Commune de Couzeix et domanialité

Ces informations ont été apportées lors de l'enquête publique et figurent aux pages 42 et 43 de la notice de présentation ci-jointe (pièce n°11).

Au terme de la réalisation de tous les aménagements par Limoges Métropole, une partie du site sera rétrocédée à la Commune de Couzeix, comme sur le plan ci-joint (extrait de la notice de présentation de l'enquête publique).

La répartition s'effectuera comme suit :

- Commune de Couzeix : 345 872 m² (espaces naturels, esplanade...);
- Limoges Métropole : 10 460 m² (voirie, réseaux...);
- Lots : 61 450 m².

5.6- Commerce – Salon de coiffure « La Bohème »

Le bien cadastré section DY n°201-202, sis 2-4 Rue du Rougeron, appartient à la Commune de Couzeix. Il fait actuellement l'objet d'un bail mixte d'habitation et de commerce. Des négociations sont actuellement en cours entre la commune et son locataire afin d'envisager la libération de ce bien.





La réponse est accompagnée de 9 pièces jointes suivantes (pièce jointe n° 3).

- permis de défrichement n° 87-30429 du 19 décembre 2023 (voir § 2.3.5.) ;
- nouvelle fiche d'orientation d'aménagement et de programmation n° 15 concernant le site ;
- extrait de la notice d'enquête publique concernant les études de détail ;
- courrier adressé par Jean-Claude Caudie comportant de nombreuses remarques sur le projet, adressé durant la phase de concertation préalable réglementaire ;
- courrier d'invitation adressée par la commune aux riverains dans le cadre de la concertation préalable optionnelle ;
- plan de zonage correspondant au projet de modification du plan local d'urbanisme ;
- message électronique d'opposition au projet de Cathy Neuvialle adressé dans le cadre de la concertation préalable réglementaire ;
- plan des réseaux projetés ;
- support de présentation du projet utilisé par la commune lors d'une réunion organisée le 18 octobre 2021 avec les riverains.

Il est donné acte à la commune de ses réponses.

Le commissaire enquêteur,

Benoist Delage.

Second cahier : Conclusions et avis

1. Conclusions motivées

1.1. Sur le projet

Considérant que la communauté urbaine Limoges métropole s'est déclarée intéressée par la zone dite Mas de l'Âge à Couzeix au titre des compétences en matière de développement et d'aménagement économique et en matière d'équilibre social de l'habitat qu'elle exerce de plein droit en application des dispositions du I de l'article L5215-20 du code général des collectivités locales ; qu'ainsi, elle est légitime à déposer la demande de permis d'aménager objet de la présente enquête ;

Considérant que le projet trouve son origine dans la volonté de requalification d'une friche militaire propriété de la commune depuis 2012 ; qu'un programme a été conçu entre la commune et la communauté urbaine ; que ce programme, sur le plan domanial, prévoit que l'ensemble du site sera acquis par la communauté urbaine ; que, par conséquence, le périmètre de la demande de permis d'aménager couvre une surface cadastrale de 345 267 m² et se compose des parcelles DY200, DY201, DY202, DY156, EA2, EC1, EC2, EC3 et ED176 ;

Considérant cependant que l'aménagement envisagé porte sur la seule partie nord du site, d'une surface de 90 963 m² comportant les parcelles DY200, DY201, DY202, DY156, EC1, EC2 et ED176 et pour partie la parcelle EC3 ; qu'ainsi, les aménagements ne concernent pas les parties boisées et humides existantes, dont les caractéristiques écologiques sont de qualité ; que ces parties seront conservées au bénéfice de la diversité faunistique et floristique et continueront ainsi d'assurer une fonction de poumon vert au sein de l'agglomération ; que les aménagements au profit d'activités de loisirs pour les habitants s'accompagnent de dessertes internes douces et de sentiers ; que le stationnement des véhicules sera facilité aux points d'accès ; que le projet de valorisation du site correspond aux objectifs annoncés ;

Considérant que les organes délibérants de la commune et de la communauté urbaine ont validé un projet qui se caractérise par le transfert de propriété de l'ensemble du site à la communauté urbaine ; que cette dernière réalisera les travaux d'aménagement sur la partie nord du site ; que ces travaux consistent en la création d'un lot à vocation industrielle, d'un lot non constructible assurant l'évacuation des eaux pluviales, de deux lots destinés à l'habitation dont un à vocation sociale et enfin d'un lot destiné à des activités de services ; que si deux projets d'aménagement sont proposés, ils ne diffèrent pas fondamentalement sur le parti d'aménagement ; qu'au terme de ces travaux, la communauté urbaine conservera la desserte viaire des cinq lots prévus et les espaces publics tels que décrit dans le projet ; que l'essentiel de la partie naturelle, c'est-à-dire la partie sud du site, sera rétrocédée à la commune et que 4 des 5 lots, certains éventuellement divisés, seront vendus ; qu'enfin, le projet s'insère, avec un industriel, dans le dispositif de projet urbain partenarial ;

Considérant que, si le projet est incompatible avec le document d'urbanisme applicable, une procédure de modification a été lancée par la communauté urbaine Limoges métropole compétente en application des dispositions du a du 2° de l'article L5215-20 du code général des collectivités territoriales ; que l'enquête publique a été réalisée du 4 janvier 2024 au 4 février 2024 ; que le commissaire enquêteur a remis ses conclusions le 4 mars 2024 ; qu'elles

sont favorables sans réserve ; qu'il a été indiqué que la modification du plan local d'urbanisme de la commune doit être examinée par le conseil communautaire de ladite communauté urbaine le 11 avril 2024 ; que les conclusions du commissaire enquêteur soussigné peuvent prendre en considération cette programmation ; que la même communauté d'agglomération est, simultanément, la bénéficiaire de la demande de permis d'aménager ; que dès lors, il est possible de conditionner un éventuel avis favorable donné à la commune de Couzeix au sujet de cette demande de permis d'aménager à la modification de son propre plan local d'urbanisme par le bénéficiaire dudit permis qui détient la compétence pour le faire ;

Considérant que le projet ne porte pas atteinte au hangar historique marquant l'origine du passé aéronautique de Limoges ; que le château du Mas de l'Âge, classé au titre des monuments historiques depuis le 18 février 1975, est situé à plus de 500 m des constructions prévues dans le cadre du projet d'aménagement ; qu'ainsi il n'est pas porté atteinte à la protection réglementaire de ce bâtiment ; que l'avis de l'architecte des bâtiments de France confirme cette absence d'impact ; qu'une ligne électrique à haute tension est implantée au sud du site ; que la servitude qui accompagne cet ouvrage ne vient en rien faire obstacle au projet proposé ;

Considérant que l'étude d'impact présente les impacts négatifs du projet sur la flore et la faune et l'aspect naturel ; que pour y répondre, 2 mesures d'évitement, 11 mesures de réduction, 1 mesure de compensation et 3 mesures d'accompagnement seront mises en œuvre ; que le cas de la pipistrelle commune nichant dans un ancien bâtiment militaire a été évoqué dans le procès-verbal de synthèse ; qu'il a été confirmé que, s'ajoutant à la mesure de réduction n° 11, un gîte en bois pouvant accueillir une centaine de chiroptères sera installé, probablement au même emplacement que ledit bâtiment ; qu'il est cependant regrettable que la demande de la mission régionale d'autorité environnementale concernant l'insertion dans la notice d'une synthèse vulgarisée du gain écologique obtenu avec cet équipement n'ait pas été suivie d'effet ; que, nonobstant ce regret, les 17 mesures proposées apparaissent adaptées et satisfaisantes ;

Considérant qu'aucun avis des personnes morales consultées, dont la mission régionale d'autorité environnementale, n'est défavorable ; que la commune a, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, répondu à toutes les questions qui, après analyse par le commissaire enquêteur, restaient en suspend sur leurs avis ; qu'il en est de même de la question qu'impliquait la seule observation du public enregistrée durant l'enquête et des questions propres au commissaire enquêteur ; qu'il est donné acte à la commune de ces réponses ; qu'aucune d'entre elles n'est de nature à laisser planer un doute sur la faisabilité du projet ni sur la volonté de la communauté urbaine de le réaliser ;

Considérant qu'un commerce est installé sur les parcelles DY201 et DY202 ; que cette occupation résulte d'un bail mixte d'habitation et commercial accordé par la commune ; qu'interrogée dans le procès-verbal de synthèse, la commune a précisé que des négociations ayant pour but la libération de ce bien étaient en cours ; que les plans d'aménagements indiquent que le bâtiment implanté sur la parcelle DY202 devra être détruit pour aménager un carrefour à feux permettant l'accès au site ; qu'ainsi, la libération du bien est indispensable sans cependant constituer un préalable pour la délivrance du permis d'aménager ; que néanmoins le commissaire enquêteur souligne que la suppression d'un

Permis d'aménager Mas de l'Âge à Couzeix (Haute-Vienne) Page 46 sur 59

commerce est un point à prendre en considération avec attention ; que, par contre, le pavillon, propriété de la commune, implanté sur la parcelle DY156 devant être détruit pour laisser la place à un accès au site est vide de toute occupation ;

Considérant que la demande d'autorisation de défrichement indispensable au projet a été délivrée par le préfet le 19 décembre 2023 ;

1.2. Sur la demande de permis d'aménager

Considérant qu'il a été oublié de mentionner la parcelle ED176 de 979 m² sur le formulaire de demande de permis d'aménager ; que tous les éléments graphiques fournis dans le dossier et à l'appui de la demande impliquent que cette parcelle est partiellement utilisée pour ménager un accès satisfaisant à l'ensemble des lots constituant, en réalité, l'aménagement proposé ; qu'il convient donc de considérer que ce manquement est une erreur matérielle ; qu'ainsi, la demande porte en réalité sur les parcelles DY 200, DY201, DY202, EA2, EC1, EC2, EC3 et ED176 pour une surface totale de 345 267 m² ; qu'il conviendra que la demande de permis d'aménager soit modifiée en ce sens ;

1.3. Sur la procédure et le dossier d'enquête

Considérant que la commune a procédé à une consultation du public, ouverte à l'ensemble de ses habitants, du 20 septembre 2021 au 27 octobre 2021 ; que, durant cette période, un questionnaire destiné à recueillir l'avis du public était disponible à la mairie de Couzeix et sur son site internet ; que deux réunions publiques se sont tenues les 18 et 20 octobre 2021, la seconde sur le site lui-même ; que cette consultation, utilisant un grand nombre de supports, a permis d'obtenir plus de 250 avis dont 40 % provenant de riverains ; qu'elle s'est déroulée sans difficulté et de façon constructive ;

Considérant que la communauté urbaine a conduit du 19 juin 2023 au 21 juillet 2023 la concertation préalable dans les conditions prévues par l'article L103-2 du code de l'urbanisme ; que deux observations du public ont été reçues ; que, s'agissant de la première, la réponse apportée est précisée au bilan de l'opération annexé à la délibération du conseil communautaire n° 20.14 du 29 septembre 2023 ; que le décès de l'auteur de la seconde observation n'a pas permis de lui apporter une quelconque réponse ; que cependant, la communauté urbaine affirme avoir pris en considération les remarques considérées dans la définition définitive du projet ;

Considérant que le dossier d'enquête constitué par la commune est complet, à deux exceptions près ; qu'il ne manquait que deux pièces accessoires du dossier de demande de permis d'aménager, en l'occurrence la lettre du préfet précisant la complétude de la demande d'autorisation de défrichement et l'extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement ; que ces pièces ont été fournies le 1^{er} février 2024 puis avec le procès-verbal de synthèse, trop tard cependant pour être ajoutées utilement au dossier ; qu'il n'apparaît cependant pas au commissaire enquêteur, à leur lecture, que ces pièces soient substantielles ni que leur absence soit de nature à vicier la procédure ni à tromper le public ;

Considérant que l'arrêté prescrivant et organisant l'enquête a été pris le 11 décembre 2023 ;

qu'il comporte tous les éléments et indications prévues par la réglementation ; que la publicité de l'enquête a été effectuée conformément aux dispositions applicables ;

1.4. Sur l'enquête et ses résultats

Considérant que la procédure d'enquête publique a été correctement respectée par la commune ; que les dispositions prévues pour l'enquête, notamment les permanences, ont été respectées et suivies ; que l'enquête s'est déroulée de façon conforme et dans des conditions satisfaisantes ; que le public pouvait sans difficulté déposer observations et propositions ; que quatre permanences totalisant douze heures ont été tenues à la mairie ;

Considérant qu'une seule observation a été recueillie ; que si elle ne concerne pas le projet d'aménagement directement, elle porte néanmoins sur son corollaire qui est l'utilisation par la population de la zone naturelle existante et conservée ; que l'observation qui consiste à demander que la zone qui sera, en fin d'opération, rétrocédée à la commune soit entretenue de façon régulière et attentive, permettant ainsi une utilisation aisée des sentiers pédestres, est légitime et de bon sens ; qu'interrogée, la commune a indiqué qu'elle avait nettoyé lesdits sentiers pédestres avant la cession du ténement et qu'à l'avenir, elle assurera, soit par voie de convention durant les travaux, soit après la rétrocession en tant que propriétaire, la gestion de l'espace et qu'elle entretiendra la partie accessible aux promeneurs ;

Considérant qu'à la suite de cette observation, le commissaire enquêteur a constaté qu'un accès à la parcelle EC3 depuis la rue Auguste Renoir existait entre les parcelles DZ30 et DZ31 ; que cet accès était fermé par un grillage en bordure de la parcelle EC3 ; qu'un accès supplémentaire à la partie rétrocédée à la commune de cette parcelle pourrait y être aménagé utilement au profit des habitants ; que cependant, cet aménagement, pour limité qu'il soit, n'entre pas dans le champ de l'examen de la demande de permis d'aménager ;

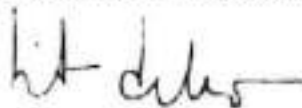
Considérant que le dossier a été consulté hors des périodes de permanence une seule fois ; qu'il ne s'en est déduit aucune observation ;

Considérant qu'ainsi, le commissaire enquêteur peut constater que personne ne s'oppose au projet d'aménagement en question ; qu'en regard à ses objectifs de politiques publiques, il en déduit la pertinence ;

2. Avis

Pour ces raisons, j'émet un avis favorable quant à la demande de permis d'aménager déposée par la communauté urbaine Limoges métropole concernant la zone dite du Mas de l'Âge sur la commune de Couzeix avec la réserve que le plan local d'urbanisme de la commune soit effectivement modifié pour permettre la réalisation du projet.

Le commissaire enquêteur,



Benoist Delage.

Annexes

1. Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est annexé sous forme dématérialisé (répertoire Dossier) et sous l'onglet concertations/enquêtes publiques sur la page urbanisme du site internet de la commune (<https://www.couzeix.fr/urbanisme.html>).

2. Message électronique de la communauté urbaine du 5 mars 2024



3. Pièces jointes au mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

3.1. OAP Le Mas de l'Âge

FICHE n°15 - LE MAS DE L'ÂGE

Parcelles concernées – parcelles n° EC 03 et partie n° DV 156 et n° EC 01
Superficie totale de la zone – 12,5 hectares

Vocation future de la zone – mixte : vocation résidentielle, équipements et espaces publics et activités économiques et activités de services réservés à la clientèle

Nombre de logements mixtes souhaités – minimum de 60 logements dont 40 logements sociaux (72%)

Densité de logements : le nombre de logements prévus rapporté à la superficie des espaces dévolus à l'habitat donne une densité d'environ 50 logements à l'hectare (densité brute)

Type d'assainissement – collectif

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

Zone du PLU de référence : pour la zone 1AU, la réglementation de référence est la zone U2

LE SITE

Le site du Mas de l'Âge 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 cédente et une seule entrée/sortie du site existe. Cet accès se fait à partir de la RD 147 (Avenue de Limoges).

Variante prouvée sur le site entre l'urbanisation de Limoges et celle de Couzeix, cet ancien site militaire s'étend sur 42 hectares au total. La partie Nord, jadis urbanisée, sera aménagée selon les principes d'un quartier durable, la partie sera maintenue en espace naturel.

La commune, dans le cadre de l'aménagement d'un futur quartier durable à l'initiative d'un groupement de bureaux d'études afin de réaliser un état initial et des hypothèses de développement.

OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

- Révisiter une fiche et densification du tissu urbain global
- Structurer un nouveau quartier tout en favorisant l'existant
- Développer le secteur grâce à des liaisons pédestres à travers le lotissement existant et des liaisons véloroutées par la création d'un réseau accès, etc.
- Garantir une bonne cohabitation entre les différents usages
- Garantir une bonne insertion du projet dans le tissu urbain et les milieux naturels
- Participer à la réhabilitation des espaces naturels présents sur le site et alentours

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3.4. Lettre aux riverains du 19 novembre 2021



INVITATION RIVERAINS

Aménagement du Mas de l'Âge



Le vendredi 19 novembre 2021.

Madame, Monsieur,

La consultation publique engagée par la municipalité sur le futur aménagement du Mas de l'Âge s'est terminée le 27 octobre dernier. Cette dernière a recueilli plus de 250 avis, dont 40 % de réponses en provenance des riverains. Je tenais donc à vous remercier pour votre participation ainsi que pour votre présence lors des réunions du 18 et du 20 octobre 2021.

Pendant ces rencontres, nous avons pu recueillir vos propositions et répondre à vos questions. Nous vous avons également présenté les trois secteurs d'aménagements définis par le Plan Local d'Urbanisme avec, un espace dédié à l'activité économique, un secteur destiné aux logements ainsi qu'un espace naturel à préserver.

Les choses se sont fortement accélérées ces derniers jours et il était important de vous tenir informés en priorité. Comme cela a pu être évoqué à l'occasion des réunions publiques, les élus de la ville ont depuis le printemps dernier travaillé avec détermination à rencontrer des porteurs de projets sur la thématique du développement économique. Tout dernièrement, un accord a été trouvé avec une entreprise. Ce projet a été présenté récemment à tous les élus et a obtenu un large consensus. Lors du conseil municipal du jeudi 18 novembre 2021, ceux-ci ont voté une délibération autorisant le maire à donner un accord de principe pour l'implantation de cette entreprise sur le secteur dédié à l'activité économique.

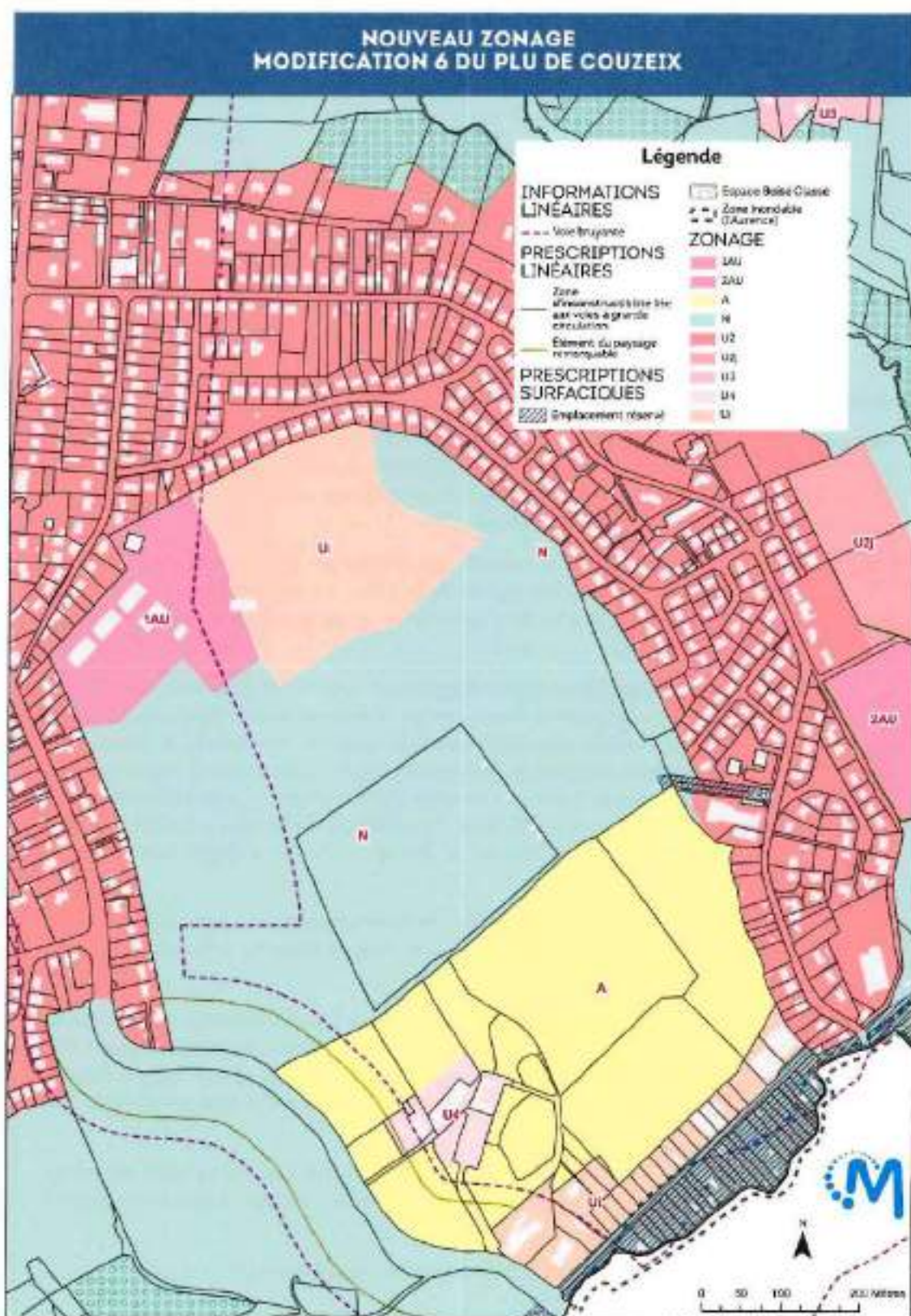
Cette installation, synonyme de créations d'emplois, de développement pour notre commune et de ressources financières, se fera en lieu et place des actuels hangars militaires, sur une parcelle de 4,5 hectares.

Je souhaite également vous réaffirmer mon engagement afin que cette implantation se passe dans les meilleures conditions possibles. Sachez que l'entreprise en question mettra un point d'honneur à allier efficacité économique, équité sociale, et qualité environnementale. Nous sommes encore dans les prémices du projet. Un communiqué officiel viendra vous donner de plus amples informations d'ici quelques semaines.

Dans l'attente, la municipalité a créé une adresse mail spécifique afin que nous puissions répondre à vos interrogations pour l'avenir du Mas de l'Âge. Je vous invite à l'utiliser si vous le souhaitez à masedelage@couzeix.fr.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les plus sincères.

3.5. Plan de zonage du plan local d'urbanisme



3.6. Message électronique de Cathy Neuvialle



3.7. Plan des réseaux projetés



3.B. Support de présentation de la réunion publique du 18 octobre 2021



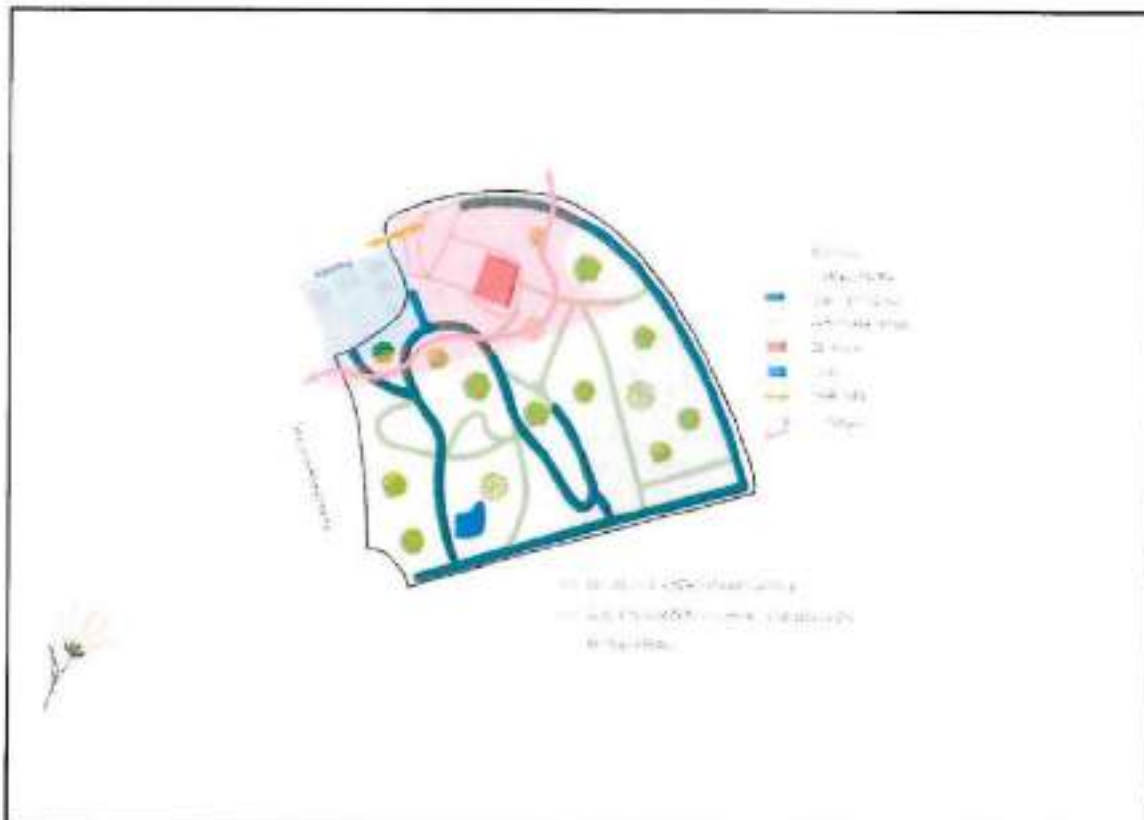
L'ancien terrain militaire du Mas de l'Âge est la propriété de la commune depuis 2012. D'une superficie totale de 42 ha, ce site représente une opportunité unique pour le développement de notre commune. Dans le cadre des accords passés avec l'État lors de son acquisition, la ville doit lancer d'ici la fin de l'année 2021 des études pour son futur aménagement, tout en respectant son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Plusieurs espaces sont déjà définis : un secteur destiné à l'activité économique, un secteur destiné aux logements ainsi qu'un espace naturel à préserver.



Carte extraite du
Plan Local de
Urbanisme

Zone UI : secteur
économique

Zone 1AU secteur
destiné aux
logements



Les premiers résultats partiels de la consultation :

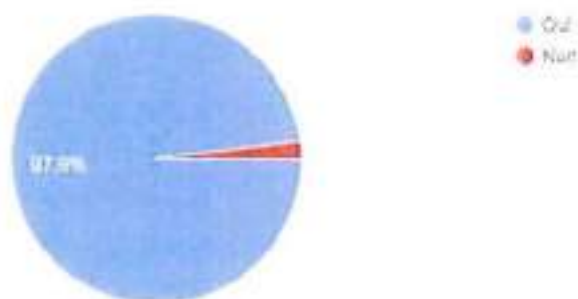
1 - Êtes-vous un riverain ou voisin direct du site du Mas de l'Âge ?

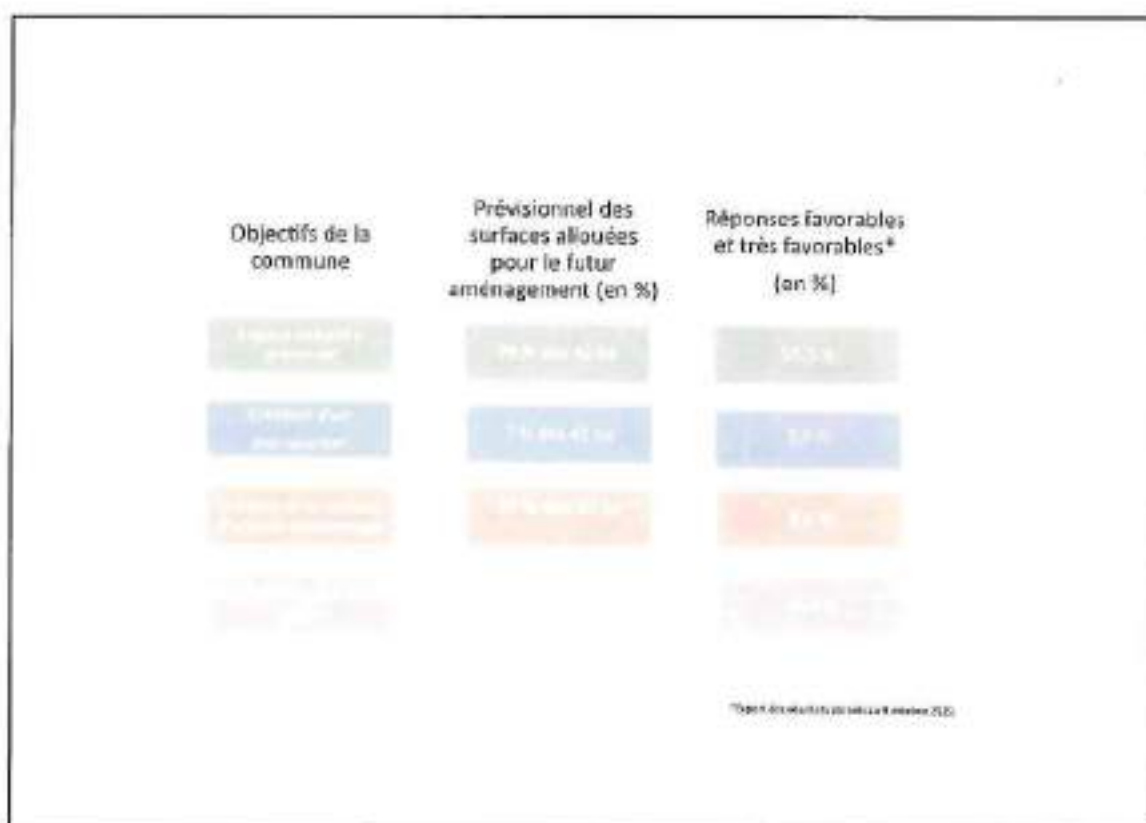
144 réponses



2 - Connaissez-vous le site du Mas de l'Âge ? (Si non, aller directement à la question n°7)

144 réponses





Quelques-unes de vos réponses données :

Conserver des *alternatives* et une vie locale avec *des équipements*

Un espace de type "ferme" de type "ferme" (chèvres, ânes, poules ...) à l'image du parc de l'Aurence
Transformation de la "maison" *en une maison de quartier* pour la vie associative...

Crée, un parcours sportif pour
jouer en famille (parcs de
vélo...

Il manque des équipements sportifs, une aire de jeux
pour les enfants.

Aménager, venir avec équipements sportifs, maison des
activités dans l'ancienne induction d'activité créer un
espace de jeux pour les enfants

Créer des équipements pour le sport (parcs et
parcours) (maison de quartier et la bibliothèque)

Enfin, un espace public (parcs et espaces verts)

Il manque des équipements sportifs (parcs et

parcours) (maison de quartier et la bibliothèque)

Il manque des équipements sportifs (parcs et

parcours) (maison de quartier et la bibliothèque)

Il manque des équipements sportifs (parcs et
parcours) (maison de quartier et la bibliothèque)

La consultation reste ouverte
jusqu'au 27 octobre 2021.
Merci pour votre participation.

