

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

19 juin au 21 juillet 2023

Concertation de projet d'aménagement, suivant la
délibération du 2 Mars 2023

<u>I – PROCÉDURE ADMINISTRATIVE</u>	p.3
La concertation préalable	p.4
Comment participer ?	p.6
<u>II – PRESENTATION DU SITE ET DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR</u>	p.7
Rappel du contexte de l'évolution du PLU	p.8
Présentation du site du Mas de l'Age	p.10
Règlementation en vigueur du mas de l'age dans le plu actuel	p.15
<u>III – PRINCIPES IDENTIFIES POUR L'AMENAGEMENT DU SITE</u>	p.18
Les principes retenus	p.19
<u>IV – ORIENTATIONS DU PROJET</u>	p.23
Présentation du projet actuel	p.24
Rappel des modifications envisagée sur le PLU – Principe de l'OAP	p.25
Rappel des modifications envisagée sur le PLU - Traduction en plan masse de l'OAP	p.27
Présentation du projet par destination	p.28
<i>Programme résidentiel et mixte</i>	<i>p.28</i>
<i>Programme industriel et espaces publics</i>	<i>p.30</i>
<i>Zones naturelles à préserver et à renaturer</i>	<i>p.31</i>
<i>Renforcement des voies douces et accès au bois du Mas de l'Age</i>	<i>p.32</i>
Orientations des espaces publics	p.33



I – PROCEDURE ADMINISTRATIVE

LA CONCERTATION PREALABLE



QU'EST-CE QU'UNE CONCERTATION PREALABLE ? LES ENJEUX

Conformément aux articles L103-2 et R103-1 du Code de l'urbanisme, il y a lieu de consulter la population sur ce projet de réaménagement urbain. Cette concertation est à destination du public qui pourra faire connaître leur intérêt pour le projet. Cette concertation préalable fait suite à celle engagée en mars 2023 relative à la modification du PLU et l'intégration d'une orientation d'aménagement programmatique présentant les grands axes du projet souhaité.

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

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

La concertation préalable poursuit les objectifs suivants :

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

LA CONCERTATION PREALABLE



DIFFERENCE ENTRE DOCUMENT DE PLANIFICATION ET PROJET OPERATIONNEL

Une première concertation préalable a été menée auprès du public entre le 27 février et le 29 mars 2023, dans le cadre de **la modification du Plan Local d'Urbanisme** afin d'adapter celui-ci au projet envisagé sur le site.

Il avait alors été présenté les évolutions apportées aux différentes pièces réglementaires du document d'urbanisme (règlement graphique et orientation d'aménagement et de programmation). Ces éléments sont par ailleurs repris au sein de cette notice.

La présente concertation est le second temps de démarche de modification du secteur du Mas de l'Age. Elle présentera des éléments plus opérationnels que la concertation de mars 2023.

COMMENT PARTICIPER ?

La présente concertation préalable se déroule du **19 juin 2023 au 21 Juillet 2023**.

DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC :

- Le **dossier de concertation** qui présente les orientations opérationnelles et programmatiques et les choix faits par la collectivité. Il est mis à disposition du public au siège de Limoges Métropole, dans la mairie de Couzeix et est téléchargeable sur les sites internet de Limoges Métropole et de la commune de Couzeix.
- Les **registres de concertation** permettent au public de consigner leurs avis et observations sur le projet de modification du PLU. Ils sont mis à disposition au siège de Limoges Métropole et dans la mairie de Couzeix.

MODALITÉS DE PARTICIPATION :

La population peut donner son avis :

- Par mail : concertation-projetmda-couzeix@limoges-metropole.fr
- Par courrier : Limoges Métropole
19 rue Bernard Palissy
87031 LIMOGES CEDEX 1
- Sur place dans les registres mis à disposition :
 - Au siège de Limoges Métropole : 19 rue Bernard Palissy 87000 LIMOGES
 - À la mairie de Couzeix : 176 avenue de Limoges 87270 COUZEIX



II – PRESENTATION DU SITE ET DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

○ Contexte actuel :

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

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

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

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

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

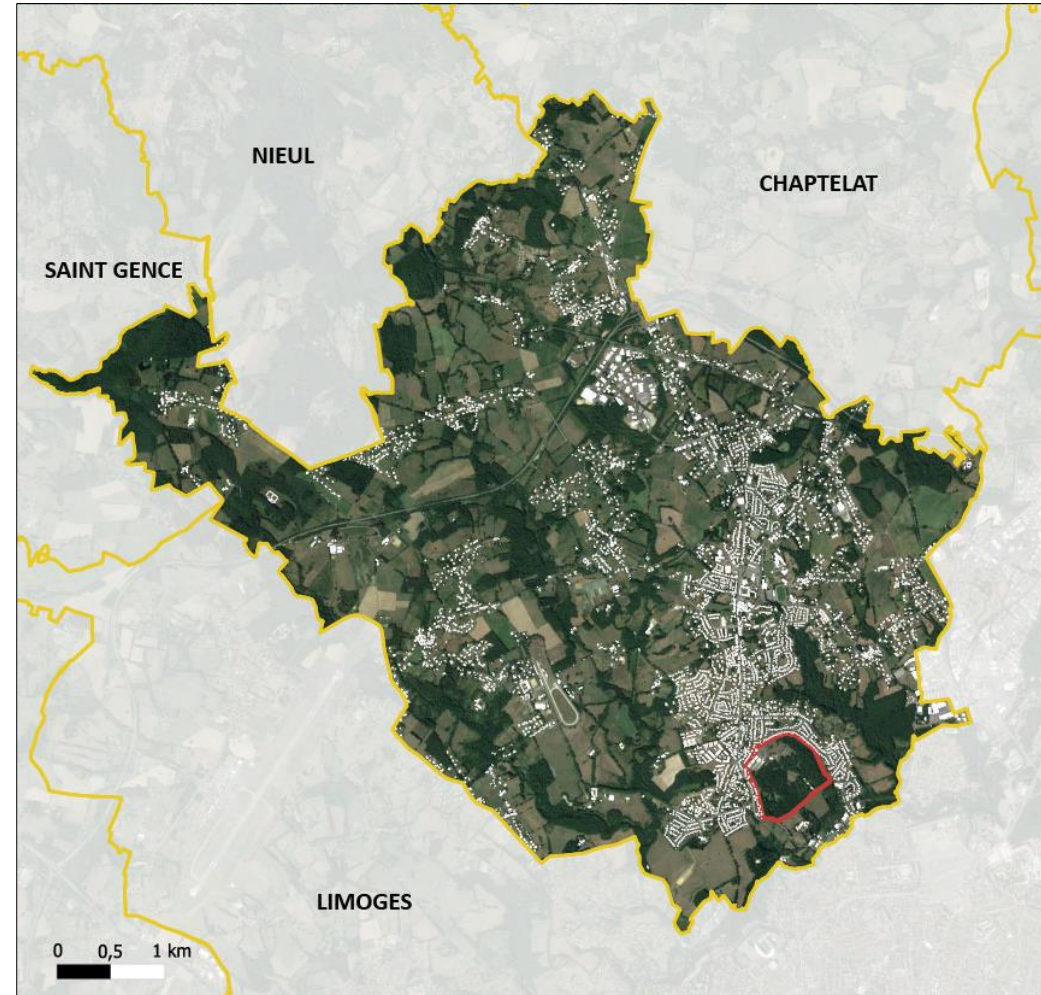


Le règlement graphique et l'OAP :

Il s'agit de deux pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement écrit sert à préciser la nature des constructions autorisées sur une zone précise et leur modalités d'implantation.

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



PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

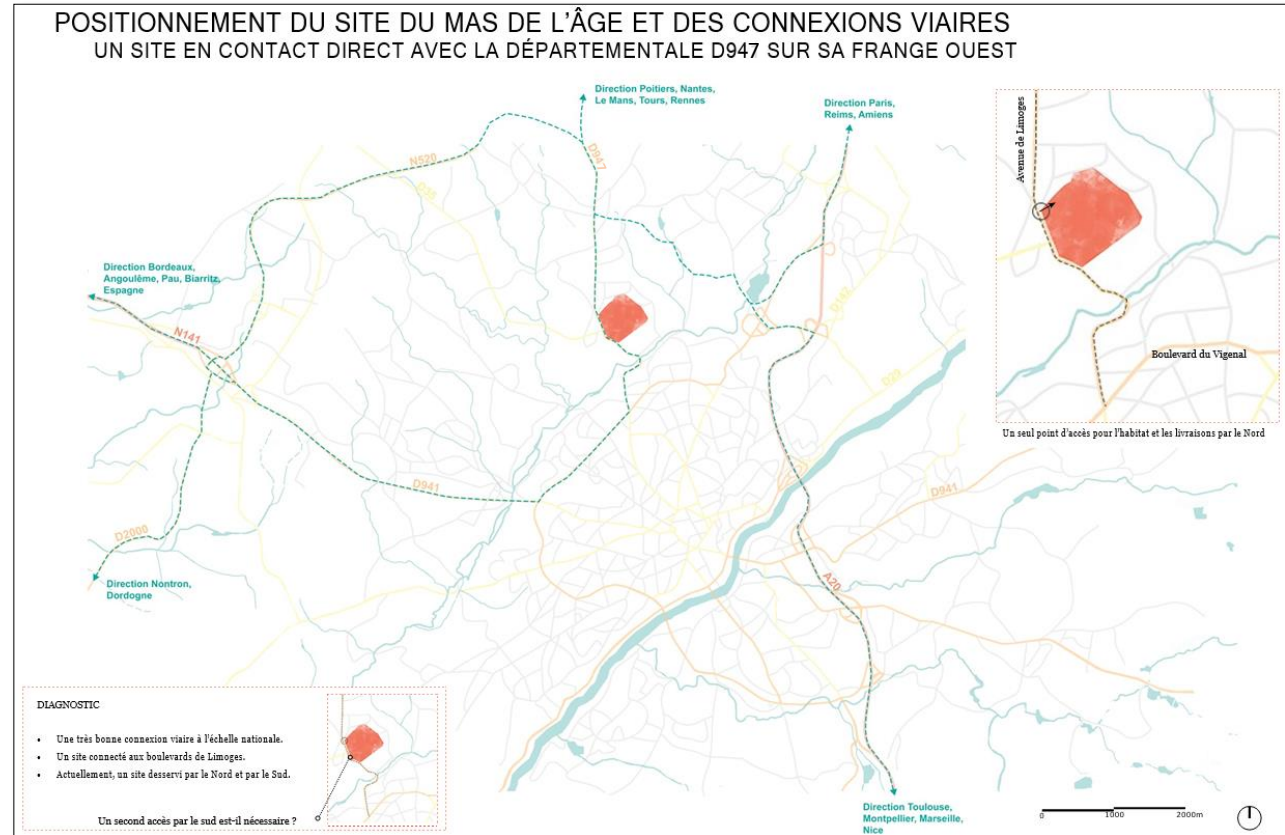
Le site du Mas de l'Age est stratégique à plusieurs égards.

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

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

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

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

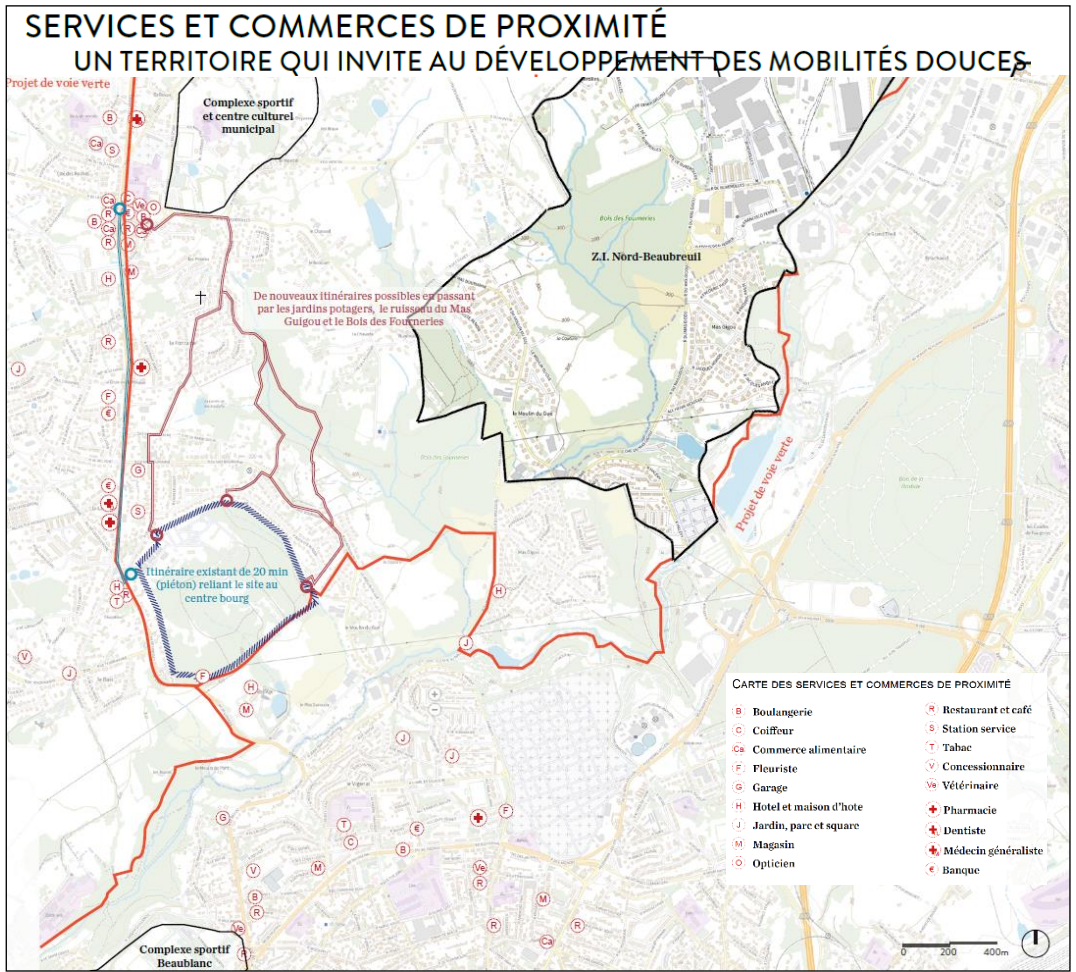


Rappel des éléments graphiques concertation mars 2023

PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

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

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



Rappel des éléments graphiques concertation mars 2023

PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

○ Contexte historique du site :

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

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

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

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

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



PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

○ Contexte historique du site :

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

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

Depuis, le site a totalement changé de visage.

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

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

Le Mas de l'Age entre 1950-1965



Le Mas de l'Age aujourd'hui



Limoges Métropole - 2022

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

PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

○ Occupation actuelle du site :

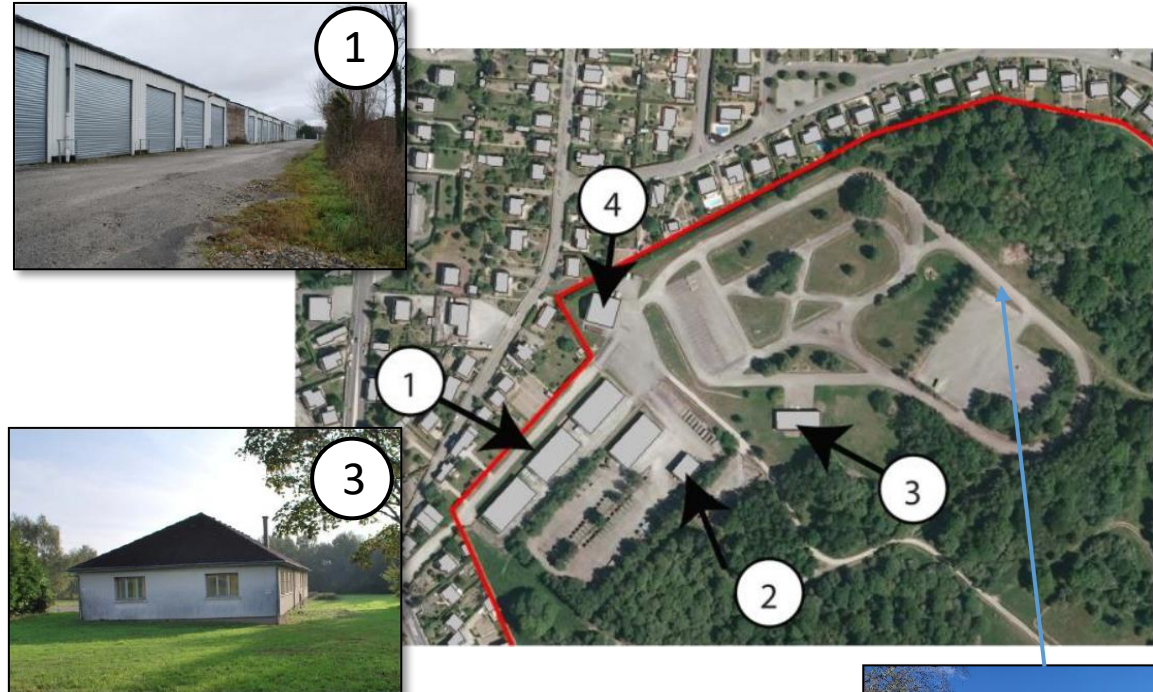
Partie Nord :

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

(n°1 sur la carte) 3 garages identiques alignés d'une superficie de 648m² chacun : ces bâtiments sont situés le long de la voie principale d'accès au site. Le garage qui leur fait face occupe quant à lui une surface de 634m².

S'y trouvent aussi un garage/ atelier, d'une surface de 183m² (n°2 sur la carte), un bâtiment, anciennement administratif de l'armée (abritant autrefois des bureaux, sanitaires...) d'une surface de 364m² isolé par rapport aux autres constructions sur le site (n°3), ainsi qu'un hangar de 369m², dont la surface au sol a été re-divisée afin d'y accueillir un secteur habitable et un secteur abritant des chenils (n°4).

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



PRESENTATION DU SITE DU MAS DE L'AGE

○ Occupation actuelle du site :

Partie Sud :

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

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



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

Les règlements graphiques et écrits en vigueur :

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

Le site est donc actuellement réglementé de la façon suivante :

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

Superficies des zones du Mas de l'Age

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



Le règlement graphique :

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

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



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

Extrait du règlement graphique en vigueur
- Limoges Métropole - 2022

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

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

Dans le but de garantir un aménagement de qualité et cohérent sur l'ensemble du site, une Orientation d'Aménagement et de Programmation avait été réalisée. Cette OAP a fait l'objet d'une procédure de concertation préalable en mars 2023.

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

FICHE n°15 - LE MAS DE L'AGE

Parcelles concernées – parcelle 3 section EC

Superficie totale de la zone – 12 hectares

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

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

Type d'assainissement – collectif

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

LE SITE

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

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

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

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



OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

43



Extrait du dossier d'OAP en vigueur



III – PRINCIPES IDENTIFIES POUR L'AMENAGEMENT DU SITE

LES PRINCIPES RETENUS

○ Historique du projet :

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

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

1^{er} principe acté : le respect de l'emprise des zones constructibles

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

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

1^{ER} PRINCIPE : RESPECT DES LIMITES DE ZONES URBAINES ET À URBANISER



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

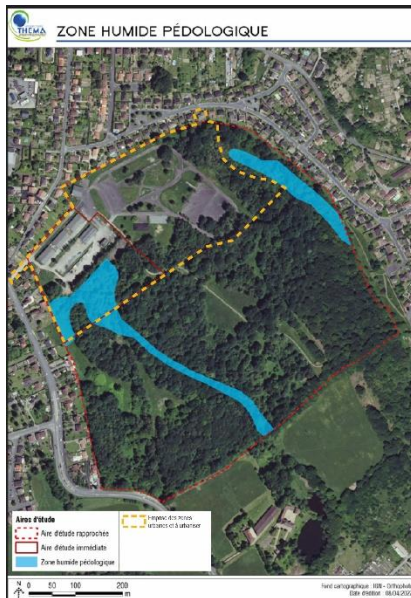
LES PRINCIPES RETENUS

○ Historique du projet :

2nd principe acté : La préservation des zones humides

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

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



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

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



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

LES PRINCIPES RETENUS

○ Explication de l'historique du projet :

3^{ème} principe acté : La réutilisation des espaces déjà imperméabilisés.

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



Grandes plateformes imperméabilisées du site
Limoges Métropole - 2022

4^{ème} principe acté : L'implantation d'espaces publics

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

5^{ème} principe acté : le principe de desserte

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

4^{EME} ET 5^{EME} PRINCIPES : LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRINCIPE DE DESSERTE



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

LES PRINCIPES RETENUS

Explication de l'historique du projet :

6^{ème} principe acté : Le traitement des lisières.

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



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

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

Le chapitre suivant les présente.

6^{ème} PRINCIPLE : TRAITEMENT DES LISIÈRES



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

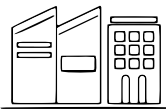


IV – ORIENTATIONS DU PROJET

PRESENTATION DU PROJET ACTUEL

○ Evolution du contexte :

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



L'arrivée de projets économiques :

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



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



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

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



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

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



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

RAPPEL DES MODIFICATIONS ENVISAGEES SUR LE PLU – Principe de l’OAP

○ Redéfinition du zonage:

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

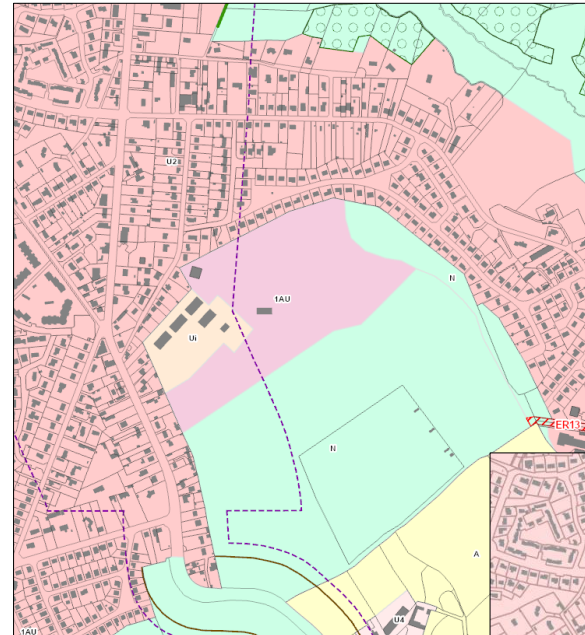
○ Justifications du choix du nouveau zonage:

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

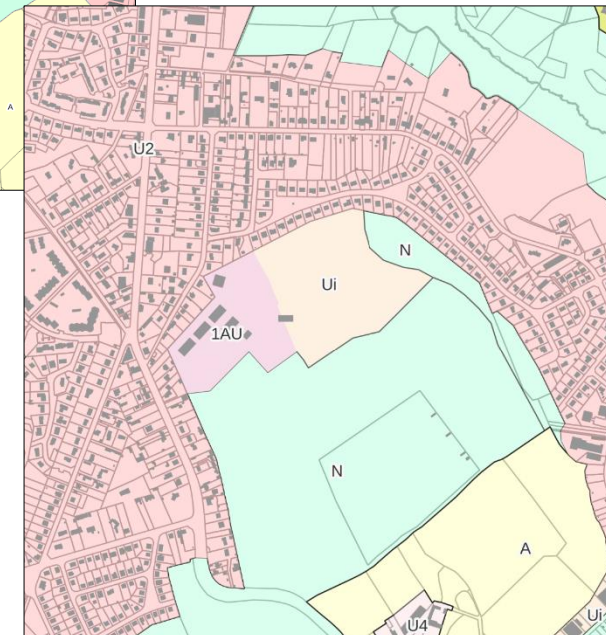
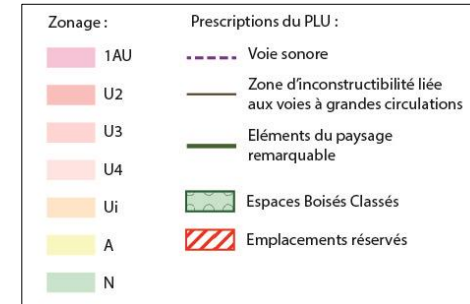
Suite à un avis émis lors de la concertation préalable, il a aussi été fait le choix de « remonter » la zone N (naturelle) dans le périmètre OAP, afin de préserver de toute urbanisation la zone humide située au sud de la zone 1AU.

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

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



Zonage établi par le PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié prenant en compte les éléments de la concertation préalable de mars

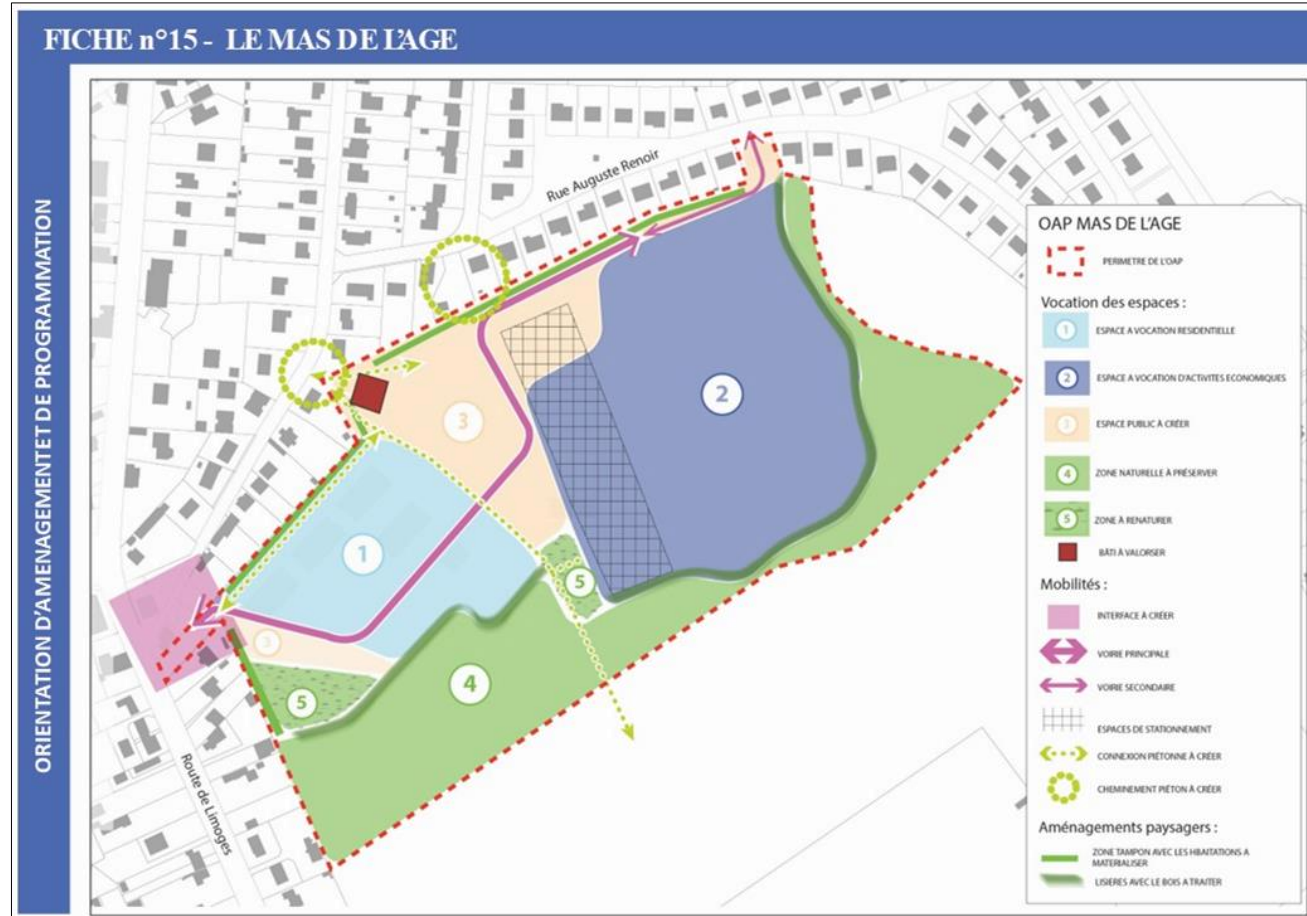
Zones du Mas de l’Age	Zonage en vigueur	Zonage modifié
Zone Ui	2,4 ha	6,4 ha
Zone 1AU	10 ha	4,2 ha
Zone N	0 ha	1,8 ha
Total	12,4 ha	12,4 ha

RAPPEL DES MODIFICATIONS ENVISAGEES SUR LE PLU – Principe de l'OAP

o Rappel de la redéfinition de l'OAP :

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

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



Esquisse du plan d'aménagement comprenant les grands principes
Limoges Métropole - 2023

III – OAP ET INVARIANTS DU PROJET

RAPPEL DES MODIFICATIONS ENVISAGEES SUR LE PLU – TRADUCTION PLAN MASSE

PRINCIPE OAP MARS 2023

INTEGRATION DANS LE SITE JUIN 2023

FICHE n°15 - LE MAS DE L'AGE



Limoges Métropole - 2023



Plan masse de l'aménagement du site
Limoges Métropole - 2023

PRESENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PAR DESTINATION

1 – UN PROGRAMME RESIDENTIEL ET MIXTE

Le commune souhaite intégrer dans le projet d'aménagement du Mas de l'Age un programme résidentiel devant répondre aux enjeux sociétaux et environnementaux d'aujourd'hui et demain.

Ce programme intègre la nécessité de reconstitution d'une offre de logements sociaux, conformément aux engagements pris par le territoire auprès de l'ANRU : création de 45 logements sociaux, dont la nature reste encore à préciser avec le futur preneur (bailleur social). Cette offre de logements sociaux sera complétée par un programme de logements privés.

Ce programme global devra proposer des caractéristiques adaptées aux besoins actuels et futurs des habitants :

- Anticiper la mutation du parcours résidentiels,
- Proposer une offre facilitant l'accès à la propriété,
- Offrir de nouvelles manières de devenir propriétaire,
- Proposer une mixité d'offres entre location et accession à la propriété.

La procédure de concertation préalable de mars 2023 fixait le nombre minimal de 60 logements pour cette part de la programmation. Il est précisé que ce projet s'intègre dans le dispositif de la loi ZAN et que le programme résidentiel pourra être réalisé en plusieurs phases. La capacité de logements possibles sur le secteur est à préciser.



PRESENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PAR DESTINATION

1 – UN PROGRAMME RESIDENTIEL ET MIXTE

Ce secteur du projet pourra accueillir une programmation complémentaire à l'offre résidentielle :

- Une programmation proposant des services aux habitants et au quartier, de type paramédical. Ce programme s'implantera en périphérie du futur quartier de logements,
- Des activités sportives et ludiques en lien avec la dynamique du territoire pourront être envisagées. Ce programme sera positionné principalement en lien avec le parvis et le bois du Mas de l'Age. Une attention particulière sera apportée par le porteur de projet à l'intégration de celui-ci dans le site.

Il est précisé que les programmes annexes et connexes à l'offre résidentielle devront être totalement intégrés au projet d'ensemble et permettre de créer un lieu de destination.

Une attention particulière sera portée sur la capacité de mutualisation des services et moyens à l'échelle du futur quartier : stationnements, services à la population, espaces publics.



Limoges Métropole - 2023



Plan masse de l'aménagement du site
Limoges Métropole - 2023

PRESENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PAR DESTINATION

4 – ZONES NATURELLES À PRÉSERVER

Le commune pose comme invariant du projet la préservation et la confortation des zones naturelles présentes sur le secteur du Mas de l'Age. Qualité intrinsèque du secteur, la commune souhaite sanctuariser ces zones naturelles afin de renforcer son poids dans l'écosystème du territoire.

Le projet d'aménagement intègre la nécessité de permettre aux usagers actuels et futurs d'avoir accès à ces zones pour garder la vocation récréative actuelle du site.

5 – ZONES À RENATURER

Afin de répondre aux enjeux environnementaux la commune de Couzeix souhaite renaturer certaines zones : donner une qualité paysagère et environnementale forte à des secteurs peu qualitatifs actuellement.



PRESENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PAR DESTINATION

6 – RENFORCEMENT DES VOIES DOUCES ET ACCÈS AU BOIS DU MAS DE L'AGE

La commune de Couzeix et Limoges Métropole portent une attention particulière à l'ouverture du site et notamment à son patrimoine végétale constitué par le bois du Mas de l'Age aux habitants actuels et futurs, aux utilisateurs et aux usagers.

Ainsi, le projet d'aménagement se structure autour d'une colonne vertébrale de circulations permettant de faciliter l'accès au bois actuel par la création et l'aménagement de circulations douces et alternatives :

- Création et renforcement au nord du projet du capital végétal par la création d'une voie verte permettant un accès plus naturel au site du bois du Mas de l'Age, accompagné par une signalétique adaptée,
- La création par l'ouest du projet d'une circulation douce (piétons, vélos) le long du programme résidentiel et donnant accès au futur parvis aménagé vers l'entrée du bois du Mas de l'Age.



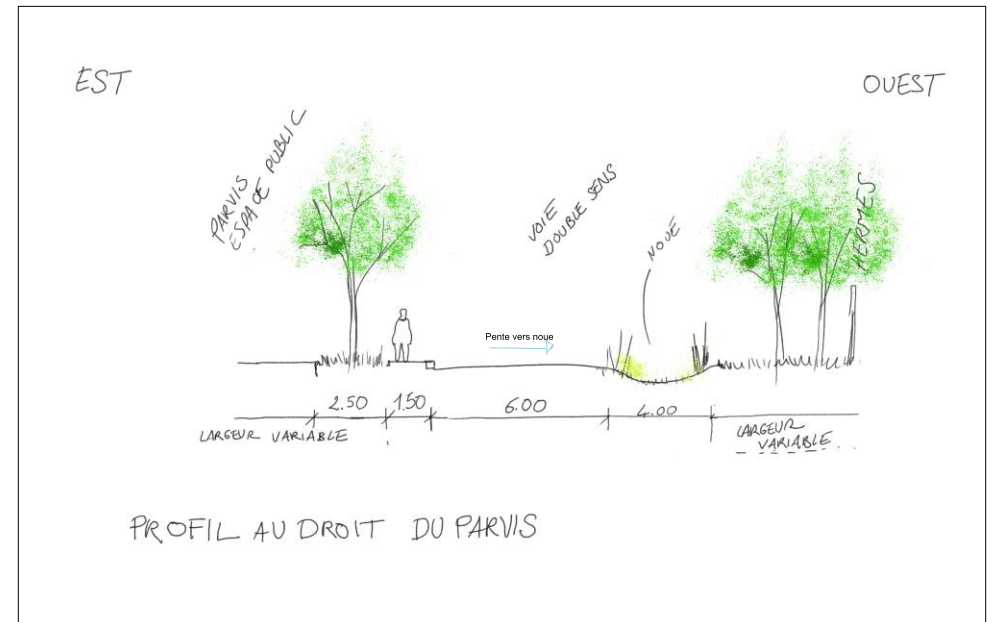
Plan masse de l'aménagement du site
Limoges Métropole - 2023

ORIENTATIONS DES ESPACES PUBLICS



Plan masse de l'aménagement du site
Limoges Métropole - 2023

Coupe A:



Esquisse de l'aménagement des voies
Limoges Métropole - 2023

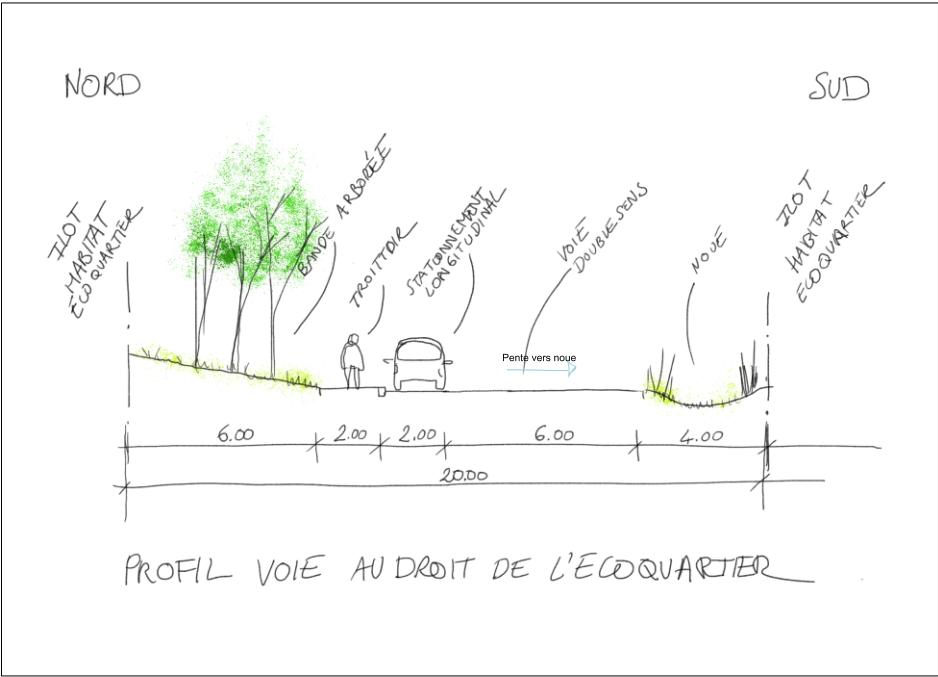
III – OAP ET INVARIANTS DU PROJET

ORIENTATIONS DES ESPACES PUBLICS



Plan masse de l'aménagement du site
Limoges Métropole - 2023

Coupe B:



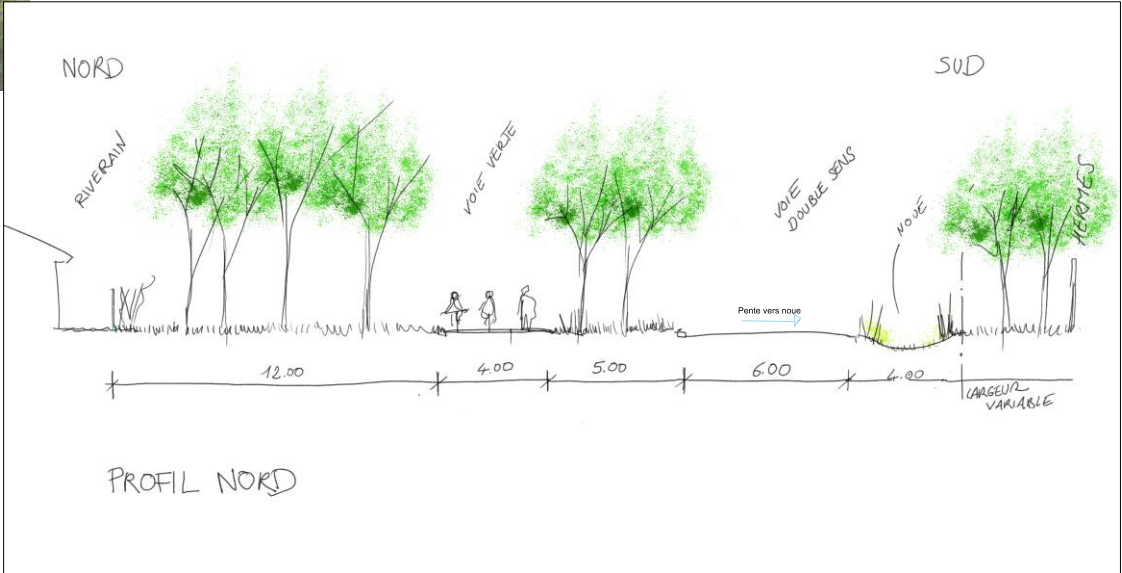
Esquisse de l'aménagement des voies
Limoges Métropole - 2023

ORIENTATIONS DES ESPACES PUBLICS



Plan masse de l'aménagement du site
Limoges Métropole - 2023

Coupe C:



Esquisse de l'aménagement des voies
Limoges Métropole - 2023