

Le projet d'aménagement du site du Mas de L'Âge

Situé en entrée sud de Couzeix, commune de la 1ère couronne limougeaude, cet ancien site militaire de 42 hectares est directement relié à la ville centre par différentes lignes de bus et axes routiers. Site libéré et acquis en 2012 par la commune après le départ de l'Armée, le Mas de l'Âge va accueillir un projet innovant permettant la création d'un quartier végétalisé, adossé à la forêt de 30 hectares qui la jouxte, avec des espaces qualitatifs et animés.

Ce projet porte les grands principes qui seront mis en œuvre via le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en adéquation avec les orientations de la loi Climat Résilience. Il tend également à qualifier la partie nord du site du Mas de l'Âge à travers un aménagement urbain faisant cohabiter industrie, équipements, programme d'habitats mixtes, services (dont médical) et animations publics, dans un environnement largement végétalisé, pour répondre aux attentes du quartier.

Le projet imaginé sur le site du Mas de l'Âge a été conçu via la collaboration/co-construction entre la mairie de Couzeix, Limoges Métropole et des porteurs de projet privés ou sociaux.

Le projet a évolué au fur et à mesure de la réflexion menée par les différentes parties impliquées, ainsi qu'au cours de nombreuses réunions de concertation avec les riverains, dont une concertation publique réglementaire qui s'est déroulée en 2023.

Les différents espaces et usages

Un programme résidentiel et mixte



La commune a souhaité intégrer dans le projet d'aménagement du Mas de l'Âge un programme résidentiel devant répondre aux enjeux sociétaux et environnementaux d'aujourd'hui et de demain. Ce programme vise **une mixité importante** pour répondre au mieux aux besoins locaux, avec des niveaux de prix plafond, en accession comme en location (programme diversifié de logements sociaux, logements locatifs pour seniors autonomes et coliving, logements libres individuels et collectifs à l'accession).

Une offre complémentaire proposera des services aux habitants et au quartier, en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation. L'économie sociale et solidaire appuie ce travail partenariale pour développer du lien social et une vie de quartier dynamique.

Un pôle médical spécialisé dans le suivi des sportifs et ouvert à tous, ainsi que des **activités sportives et ludiques** compléteront l'offre en lien avec la dynamique du territoire.

Un programme industriel



L'entreprise Beyrand porte la réalisation d'une manufacture industrielle de haute valeur ajoutée pour le groupe Hermès afin d'y produire des objets céramiques dans un cadre qualitatif et adapté aux conditions de travail moderne.

L'aménagement du foncier d'accueil, représentant 4,2 hectares, est en cours, pour la construction du bâtiment de 13 000 m². L'aménagement s'achèvera dans le courant du 3ème trimestre 2026.

Des espaces publics



Le projet urbain s'appuie sur l'aménagement d'espaces publics qualitatifs avec notamment la création d'un espace de convivialité central, constitué :

- > **d'un parvis évènementiel** composé d'esplanades aménagées (bancs, tables...) et végétalisées du nord au sud, pour joindre la forêt,
- > **d'un espace ouvert avec gradins**, pouvant accueillir des spectacles et animations diverses,
- > en limite nord de cet espace de convivialité, **le hangar de l'ancien aérodrome conservé** par la commune et devant accueillir associations et activités communales.

La commune de Couzeix et Limoges Métropole portent une attention particulière à la fréquentation du site et notamment à son patrimoine végétal constitué par le bois du Mas de l'Âge, par les habitants actuels et futurs, mais aussi les usagers plus lointains.

Ainsi, le projet comprend la création et l'aménagement de circulations douces et alternatives :

- Création, au nord du projet, **d'une voie douce sécurisée et végétalisée traversant le site d'Ouest en Est**, reliant l'avenue de Limoges à la rue Auguste-Renoir et permettant d'accéder au parvis central du Mas de l'Âge,
- **Création d'un accès piétons/vélos** depuis le parvis central vers la forêt du Mas de l'Âge, passant par des espaces végétalisés et proposant du mobilier pour le public (bancs, tables),
- Création à l'extrême Ouest et à l'extrême Est du site, **de chemins d'accès direct à la forêt du Mas de l'Âge**.

Un projet tourné vers les innovations environnementales









Le projet prévoit des aménagements de gestion des eaux pluviales avec :

- › des cloisonnements réguliers sur des noues plantées afin de favoriser l'infiltration,
- › la réalisation de tranchées d'infiltration sous la voirie, permettant ainsi d'optimiser le volume de rétention et d'infiltration des eaux de pluie,
- › la création de zones de stationnement perméables et végétalisées pour infiltrer au plus près de son point de chute.

L'ensemble de ses prestations permet de maîtriser les écoulements et supprimer la mise en oeuvre de tuyaux pour le volet eaux pluviales.

La gestion de l'eau est un axe clé de ce projet, alliant enjeux environnementaux et innovation. Ainsi, le système écologique du site intègre les eaux pluviales grâce à la maîtrise du ruissellement et à la gestion intégrée des eaux pluviales, (GIEP).

Cette approche repose sur la gestion à la source, l'infiltration, la désimperméabilisation et le ralentissement des écoulements afin de réduire les pollutions et de soutenir la biodiversité, tout en contribuant à l'adaptation du quartier aux effets du changement climatique.

Le calendrier des travaux

- > **Juillet à décembre 2024** - Travaux préliminaires avec des fouilles archéologiques sur le site ainsi que l'élargissement de la voirie existante pour faciliter les accès, du défrichage et la mise en place de dispositifs de protection de la faune et de la flore,
- > **Septembre à novembre 2024** - Réalisation de travaux de désamiantage et démolitions des bâtiments internes au site,
- > Mars 2025 à juin 2026 - Réalisation des travaux de voirie,
- > **Mars à septembre 2025** - Réalisation des travaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement (eaux usées),
- > **Août 2025 à mai 2026** - Réalisation des travaux de réseaux secs,
- > **Début et fin 2026** - Réalisation des plantations paysagères (arbres, haies, engazonnement),
- > **Livraison prévisionnelle du chantier des espaces publics à l'été 2026.**



Le financement des travaux

Les travaux des espaces publics du site du Mas de l'Âge représentent un coût prévisionnel global de 3 955 000 €.

Ils seront financés par Limoges Métropole à hauteur de 3 655 000 € TTC et par la commune de Couzeix à hauteur de 300 000 € TTC.

Une subvention «Fonds vert» de 660 000 € obtenue auprès de l'État participera aux enjeux de reconversion d'une friche et d'intégration environnementale portés par ce projet.
