

## LIMOGES METROPOLE

### EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 21 DÉCEMBRE 2023

*L'an deux mille vingt-trois le jeudi vingt-et-un décembre à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 15 décembre 2023, par le Président, s'est réuni en séance publique à la Maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.*

*Alexandre PORTHEAULT, Conseiller communautaire délégué, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.*

#### **Etaient présents :**

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Gilles BEGOUT, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Jean-Luc BONNET, M. Gaston CHASSAIN, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Claude BRUNAUD, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Franck DAMAY, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, M. Laurent LAFAYE, Mme Hélène CUEILLE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Michel CUBERTAFOND, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, M. Jamal FATIMI, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, Mme Nathalie MEZILLE, M. Thierry MIGUEL, M. Laurent OXOBY, M. Matthieu PARNEIX, M. Vincent REY, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Patricia VILLARD, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Rhabira ZIANI BEY, Mme Pascale ETIENNE, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Valérie MILLON, Mme Anne-Marie COIGNOUX

#### **Absents excusés avec délégation de pouvoirs :**

Mme Sarah GENTIL donne pouvoirs à M. Rémy VIROULAUD  
M. François POIRSON donne pouvoirs à M. Serge ROUX  
M. Pascal THEILLET donne pouvoirs à M. Gilles BEGOUT  
M. Jean-Yves RIGOUT donne pouvoirs à Mme Emilie RABETEAU  
M. Ibrahima DIA donne pouvoirs à M. Vincent JALBY  
Mme Delphine BOULESTEIX donne pouvoirs à M. Gilles TOULZA  
Mme Martine BOUCHER donne pouvoirs à M. Sébastien LARCHER  
Mme Marie LAPLACE donne pouvoirs à Mme Hélène CUEILLE  
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à M. Emile-Roger LOMBERTIE  
Mme Amandine JULIEN donne pouvoirs à M. Matthieu PARNEIX  
Mme Nezha NAJIM donne pouvoirs à M. Jamal FATIMI  
Mme Sarah TERQUEUX donne pouvoirs à Mme Nathalie MEZILLE  
Mme Shérazade ZAITER donne pouvoirs à Mme Marie-Eve TAYOT  
M. Alain BOURION donne pouvoirs à M. Fabien DOUCET  
Mme Nadine BURGAUD donne pouvoirs à M. Claude COMPAIN

#### **Absents :**

M. Vincent BROUSSE, M. Philippe PAULIAT-DEFAYE

#### L'ORDRE DU JOUR EST

**Instauration d'une « zone de projet urbain partenarial » et approbation d'un premier projet urbain partenarial dans ladite zone, sur la commune de Couzeix secteur du Mas de l'Âge**

M. LEONIE Vincent, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

La commune de Couzeix et Limoges Métropole se sont engagés dans une démarche de valorisation du secteur du Mas de l'Âge, ancien site militaire, pour un aménagement mixte économique et d'habitat, comme défini dans son Plan local d'urbanisme (PLU).

Les objectifs pour cette requalification visent une grande qualité pour ses aménagements et ses constructions, avec comme enjeu principal une meilleure intégration dans le cadre environnemental existant et aux abords directs d'un tissu résidentiel constitué.

Limoges Métropole souhaite que soit instaurée une zone de projet urbain partenarial, conformément à l'article L332-11-3-II du code de l'urbanisme, dans le cadre du projet de requalification du site du Mas de l'Âge sur la commune de Couzeix ainsi que la mise en œuvre d'un premier Projet urbain partenarial (PUP).

En effet, cet article permet à la collectivité compétente, lorsque les équipements publics ont vocation à desservir des terrains autres que ceux qui en sont l'objet, de délimiter un périmètre dans lequel les conventions instituant la participation sont rendues obligatoires et signées au plus tard lors du dépôt des demandes d'autorisations.

Ce périmètre est délimité pour une durée maximale de quinze ans.

Ce dispositif de PUP, qui se substitue à la taxe d'aménagement, a pour but de faire financer, tout ou partie, des équipements publics par des personnes privées qui se livrent à des opérations d'aménagement ou de construction, selon les besoins futurs des usagers.

Les modalités de répartition du coût des équipements sont donc fixées de manière proportionnelle selon l'utilisation et les besoins en équipements publics des futurs projets.

M. le Maire de Couzeix a saisi le Président de Limoges Métropole par un courrier en date du 13 octobre 2023 pour demander la création d'un premier PUP, dans le cadre d'un projet industriel.

L'industriel a accepté la mise en place de ce dispositif, et la signature d'une convention de PUP dans le cadre de son projet d'implantation, par courrier en date du 11 octobre 2023.

## **I- Contexte**

La zone du Mas de l'Âge 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 et racheté par la commune en 2012.

Les espaces au sein du site peuvent être scindés en deux :

- 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.
- 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.

Seule la partie nord du site, accueillant actuellement des constructions, fera l'objet d'un projet de requalification, dont les éléments sont :

- l'installation d'une entreprise à vocation industrielle et de ses parkings,
- la création d'un quartier d'habitat mixte (habitats privés et logements sociaux),
- la création d'un espace sportif privé, associé à un cabinet de professionnels de santé (kinésithérapeutes et ostéopathes),
- la réalisation des espaces publics viaires de desserte de l'opération et des réseaux, d'une aire de jeux et d'une esplanade publique,
- la création et l'aménagement de voies douces internes au site, et connectées aux réseaux du tissu urbain de la commune,
- la requalification d'un bâtiment historique (hangar) par la commune,
- la renaturation de certains espaces pour favoriser des liaisons vertes avec le parc forêt au sud du site urbanisable.

Les parcelles concernées par le périmètre du PUP sont cadastrées section EC n°01, EC n°02, EC n°03p, ED n°176, DY n°156, DY n°200, DY n°201, DY n°202.

Chaque porteur de projet s'installant sur le périmètre de la zone de PUP devra signer une convention de PUP avec Couzeix et Limoges Métropole.

Les conventions fixant les modalités de participation à ce PUP concerneront les porteurs de projets des lots suivants :

- Lot n°1 : Lot habitat – d'une superficie de 7 790m<sup>2</sup>
- Lot n°2-3 : Lots mixtes habitat et activités connexes (activités sportives, service, santé, activités attenantes) – d'une superficie respective de 2 760m<sup>2</sup> et 4 270m<sup>2</sup>
- Lot n°4 : Lot industrie et artisanat – d'une superficie de 43 000m<sup>2</sup>

La présente délibération porte sur l'instauration d'une zone de PUP sur le site du Mas de l'Âge et la signature d'une première convention de PUP avec l'industriel dans le cadre de l'implantation de son entreprise.

Le coût de la totalité des équipements publics créés dans la zone de projet urbain partenarial, et nécessaires aux projets des différents lots, est estimé à 4 914 000 € TTC et se répartissent de la manière suivante :

Limoges Métropole, s'engage à réaliser ou à faire réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage, l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Voirie, stationnements longitudinaux (y compris eaux pluviales) – génie-civil réseaux secs, pour un montant de 1 148 000 € TTC ;
- Réseaux d'eau potable, pour un montant de 228 000 € TTC ;
- Réseaux d'eaux usées, pour un montant de 672 000 € TTC ;
- Carrefour à feux d'entrée au site, pour un montant de 265 000 € TTC ;
- Voie douce (piétonne et cyclable), pour un montant de 761 000 € TTC ;
- Parking public, pour un montant de 112 000 € TTC ;
- Aire de jeux pour enfants, pour un montant de 150 000 € TTC ;
- Création d'une esplanade, pour un montant de 940 000 € TTC ;
- Eclairage public, pour un montant de 128 000 € TTC ;
- Végétalisation, plantations et mobiliers urbains, pour un montant de 510 000 € TTC.

Le projet global du site du Mas de l'Âge a pour ambition de créer un lieu de rencontres, d'échanges et de récréation, par la mise en place d'espaces publics de qualité et par la valorisation des cheminements piétonniers et pistes cyclables reliant ces espaces, ainsi que les zones boisées et naturelles avec les zones d'habitat existantes et futures. Ces

aménagements d'intérêt public serviront à un nombre d'utilisateurs plus large et diversifié que ceux induits par les projets devant s'implanter sur le site.

## II- Procédure

Pour financer ces équipements publics, Limoges Métropole souhaite utiliser le mécanisme du PUP), instauré par l'article 43 de la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, et retranscrit aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme.

Le montant des équipements publics imputé au lot n°1 représente :

- 6 % du coût total de voirie, stationnements longitudinaux (y compris eaux pluviales) - génie-civil réseaux secs (68 880 € TTC) ;
- 5 % du coût total du réseau d'eau potable (11 400 € TTC) ;
- 6 % du coût total du réseau d'eaux usées (40 320 € TTC) ;
- 7 % du coût total du carrefour à feux d'entrée au site (18 550 € TTC) ;
- 5 % du coût total de la voie douce (piétonne et cyclable) (38 050 € TTC) ;
- 0 % du coût total du parking public (0.00 € TTC) ;
- 5.1 % du coût total de l'aire de jeux pour enfants (7 650 arrondis à 7 620 € TTC) ;
- 5 % du coût total de création d'une esplanade (47 000 € TTC) ;
- 6 % du coût total de l'éclairage public (7 680 € TTC) ;
- 5 % du coût total de la végétalisation, plantations et mobiliers urbains (25 500 € TTC).

La convention PUP fixe la participation du lot n°1 à 265 000 € TTC.

Ce montant correspond à l'évaluation de la part des équipements publics imputables au projet envisagé sur les terrains concernés.

La mise en œuvre de la convention PUP exonèrera, de ce fait, le lot n°1 du versement de la taxe d'aménagement intercommunale. Cette exonération a été fixée à 6 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention PUP au siège de Limoges Métropole - Communauté urbaine et en Mairie de Couzeix.

Le montant des équipements publics imputé au lot n°2 représente :

- 2 % du coût total de voirie, stationnements longitudinaux (y compris eaux pluviales) - génie-civil réseaux secs (22 960 € TTC) ;
- 2 % du coût total du réseau d'eau potable (4 560 € TTC) ;
- 2 % du coût total du réseau d'eaux usées (13 440 € TTC) ;
- 2 % du coût total du carrefour à feux d'entrée au site (5 300 € TTC) ;
- 2 % du coût total de la voie douce (piétonne et cyclable) (15 220 € TTC) ;
- 0 % du coût total du parking public (0.00 € TTC) ;
- 2 % du coût total de l'aire de jeux pour enfants (3 000 € TTC) ;
- 1.9 % du coût total de création d'une esplanade (17 860 € TTC) ;
- 2 % du coût total de l'éclairage public (2 560 € TTC) ;
- 1 % du coût total de la végétalisation, plantations et mobiliers urbains (5 100 € TTC).

La convention PUP fixe la participation du lot n°2 à 90 000 € TTC.

Ce montant correspond à l'évaluation de la part des équipements publics imputables au projet envisagé sur les terrains concernés.

La mise en œuvre de la convention PUP exonèrera, de ce fait, le lot n°2 du versement de la taxe d'aménagement intercommunale. Cette exonération a été fixée à 6 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention PUP au siège de Limoges Métropole et en Mairie de Couzeix.

Le montant des équipements publics imputé au lot n°3 représente :

- 4 % du coût total de voirie, stationnements longitudinaux (y compris eaux pluviales) - génie-civil réseaux secs (45 920 € TTC) ;
- 2.5 % du coût total du réseau d'eau potable (5 700 € TTC) ;
- 2.5 % du coût total du réseau d'eaux usées (16 800 € TTC) ;
- 3 % du coût total du carrefour à feux d'entrée au site (7 950 € TTC) ;
- 2 % du coût total de la voie douce (piétonne et cyclable) (15 220 € TTC) ;
- 0 % du coût total du parking public (0.00 € TTC) ;
- 3.1 % du coût total de l'aire de jeux pour enfants (4 650 € TTC) ;
- 3 % du coût total de création d'une esplanade (28 200 € TTC) ;
- 4.1 % du coût total de l'éclairage public (5 248 arrondis à 5 260 € TTC) ;
- 3 % du coût total de la végétalisation, plantations et mobiliers urbains (15 300 € TTC).

La convention PUP fixe la participation du lot n°3 à 145 000 € TTC.

Ce montant correspond à l'évaluation de la part des équipements publics imputables au projet envisagé sur les terrains concernés.

La mise en œuvre de la convention PUP exonèrera, de ce fait, le lot n°3 du versement de la taxe d'aménagement intercommunale. Cette exonération a été fixée à 6 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention PUP au siège de Limoges Métropole et en Mairie de Couzeix.

Le montant des équipements publics imputé à l'industriel (lot n°4) représente :

- 15 % du coût total de voirie, stationnements longitudinaux (y compris eaux pluviales) - génie-civil réseaux secs (172 200 € TTC) ;
- 12.9 % du coût total du réseau d'eau potable (29 412 arrondis à 29 450 € TTC) ;
- 12 % du coût total du réseau d'eaux usées (80 640 € TTC) ;
- 16 % du coût total du carrefour à feux d'entrée au site (42 400 € TTC) ;
- 11 % du coût total de la voie douce (piétonne et cyclable) (83 710 € TTC) ;
- 10 % du coût total du parking public (11 200 € TTC) ;
- 0 % du coût total de l'aire de jeux pour enfants (0.00 € TTC) ;
- 0 % du coût total de création d'une esplanade (0.00 € TTC) ;
- 15 % du coût total de l'éclairage public (19 200 € TTC) ;
- 12 % du coût total de la végétalisation, plantations et mobiliers urbains (61 200 € TTC).

La convention PUP fixe la participation de l'industriel (lot n°4) à 500 000 € TTC.

Ce montant correspond à l'évaluation de la part des équipements publics imputables au projet envisagé sur les terrains concernés.

La mise en œuvre de la convention PUP exonère, de ce fait, l'industriel du versement de la taxe d'aménagement intercommunale. Cette exonération a été fixée à 4 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention PUP au siège de Limoges Métropole et en Mairie de Couzeix.

Le périmètre de la zone sur lequel s'appliquera le PUP, ainsi que les différents lots, est présenté dans le document ci-annexé.

En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'urbanisme, et selon le principe du non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet, la Participation financière pour l'assainissement collectif (PFAC) ne sera pas exigée des opérateurs puisque ceux-ci financent au travers du PUP les réseaux d'eaux usées.

Le conseil communautaire décide :

- 1) d'approuver l'instauration d'une zone de projet urbain partenarial, pour une durée de quinze ans, sur laquelle s'appliqueront différentes conventions de PUP dans le respect des principes énoncés ci-avant ;
- 2) d'autoriser le Président à signer les différentes conventions PUP, leurs éventuels avenants, et tous documents nécessaires au bon déroulement de ce dossier ;
- 3) de prendre acte des durées d'exonération de la taxe d'aménagement spécifiques à chaque convention à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention ;
- 4) d'imputer les dépenses et les recettes nécessaires à la réalisation des travaux sur les lignes prévues à cet effet au budget annexe « site du Mas de l'Âge - Couzeix » de Limoges Métropole.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

POUR EXTRAIT CONFORME  
Guillaume GUERIN  
Président de Limoges Métropole

Conformément au Code général  
des Collectivités Territoriales  
Formalités de publicité effectuées  
le vendredi 29 décembre 2023





Maitrise d'ouvrage:

LIMOGES MÉTROPOLE  
COMMUNAUTÉ URBAINE  
PÔLE AMÉNAGEMENT  
ET MOBILITÉS DURABLES  
DIRECTION DES TRANSPORTS ET DES DÉPLACEMENTS



Maitrise d'oeuvre:

LIMOGES MÉTROPOLE  
COMMUNAUTÉ URBAINE  
PÔLE AMÉNAGEMENT  
ET MOBILITÉS DURABLES  
DIRECTION DES ETUDES TECHNIQUES

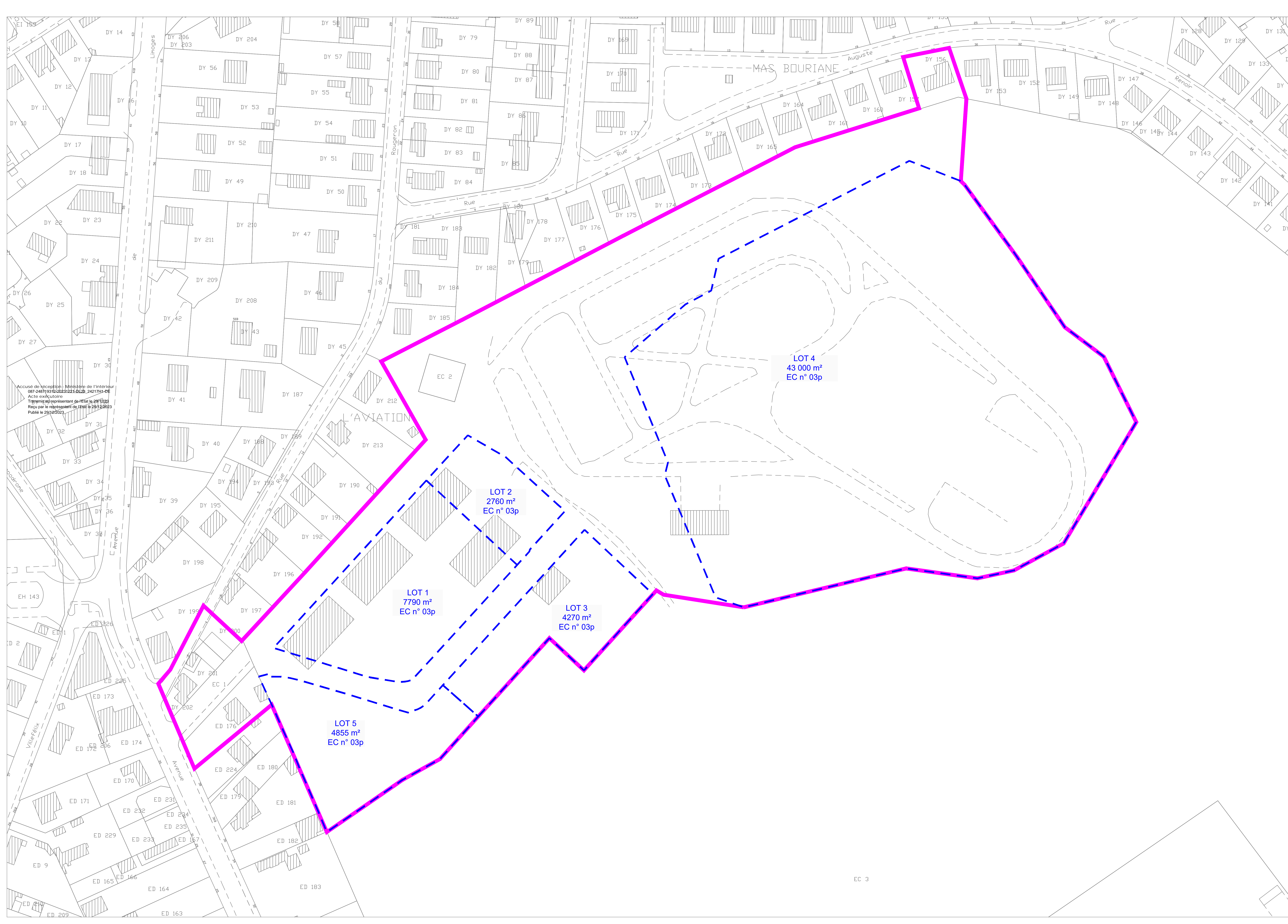
REF: Périmètre PUP.dwg	Date de création: 17/10/2023	Echelle: 1/750
topo copyright VDL /cadastre copyright Droit de l'Etat réservés	Phase: AVP	Indice: 0

Validation MOA par: Le :

Indice	Modifications	Date:	Dessiné par:	Vérifié par:
0	Plan initial	17/10/2023	Y.Prou	

Chef de projet:	E.Bernaudeau	Directeur des études techniques:	
Réf dossier:	2023-COU-1	Le:	Stéphane BERNARD

Périmètre PUP



Accuse de réception Ministère de l'Intérieur  
007240783/2023/2424247404  
Acte exécutoire  
Tribunal (représentant de l'Etat le 24/10/2023)  
Recu par le représentant de l'Etat le 24/10/2023  
Publié le 20/12/2023