

# **Projet de valorisation du site du Mas de l'Age**

## **Commune de Couzeix**

**Bilan de la concertation  
qui s'est déroulée du  
19 juin au 21 juillet 2023**



## **I. Contexte de l'étude**

La concertation préalable relative au projet de valorisation du site du Mas de l'Âge fait suite à la concertation engagée en mars 2023 portant sur la modification du PLU et l'intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation et présentant les grands axes du projet en cause.

Cette procédure a pour but d'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 et recueillir les éventuelles observations des habitants de Limoges Métropole.

Conformément à l'article L.103-2 (3°) du Code de l'urbanisme, fait l'objet d'une concertation obligatoire, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, tout projet et opération « d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement (...), ou l'activité économique ».

Ainsi, selon les modalités définies par délibération du conseil communautaire du 02 mars 2023, le projet de valorisation du site du Mas de l'Âge sur la commune de Couzeix a fait l'objet d'une concertation auprès du public.

Un dossier montrant l'état d'avancement des travaux de la procédure et contenant tous les documents d'études a été mis à la disposition du public en mairie de Couzeix ainsi qu'au siège de Limoges Métropole et sur leurs sites internet.

## **II. Les modalités de concertation**

Le registre et les documents de présentation de la procédure ont été mis à la disposition du public du **19 juin 2023 jusqu'au 21 juillet 2023** aux heures d'ouverture de la mairie de Couzeix, soit du lundi au vendredi et 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et au siège de Limoges Métropole du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Le dossier a également été mis en ligne sur les sites internet de Limoges Métropole et de la mairie de Couzeix, tout au long de la période de concertation.

Le public a été tenu informé de cette concertation grâce aux mesures de publicité prévues par la délibération prise le 02 mars 2023 en conseil communautaire et fixant les modalités de concertation.

Ainsi, un avis a été publié dans la presse (journal Le Populaire du Centre) le vendredi 02 juin 2023.

L'affichage de cet avis a été fait en mairie de Couzeix et au siège de Limoges Métropole à la même date, ainsi que sur les sites internet.

Durant toute la durée de la concertation, des registres ont été mis à la disposition du public en mairie et au siège de Limoges Métropole, et une adresse électronique a été créée pour permettre au public de faire part de ses observations.

Par ailleurs, une réunion publique a eu lieu le 27 juin 2023 au centre culturel de Couzeix (87270 Allée Maurice Genevoix, Couzeix).

- ***Insertion d'un article dans le journal « Le Populaire du Centre »***

Le 02 juin 2023



## CONCERTATION PREALABLE

### PROJET DE VALORISATION DU SITE DU MAS DE L'ÂGE SUR LA COMMUNE DE COUZEIX

Une concertation préalable au projet de valorisation du site du Mas de l'Âge a été lancée par une délibération en date du 16 mars 2023 du Conseil communautaire de Limoges Métropole. Cette concertation a pour but :

- D'informer la population des objectifs du projet d'aménagement du site du Mas de l'Âge porté par Limoges Métropole et la commune de Couzeix
- D'expliquer les impacts de ce projet sur le cadre de vie des Couzeixois et leur environnement

- De recueillir l'avis et les attentes des habitants, en vue de leur prise en compte dans les phases ultérieures du projet

La concertation préalable se tiendra du **lundi 19 juin 2023** au **vendredi 21 juillet 2023**, soit une durée d'un mois.

Le dossier de ce projet sera consultable durant toute la période de la concertation préalable à la Mairie de Couzeix, 176 avenue de Limoges 87270 Couzeix, et au siège de Limoges Métropole, 19 rue Bernard Palissy 87000 Limoges.

Un registre destiné à recueillir les remarques est mis à la disposition du public à ces adresses. De plus, ce dossier est consultable sur le site internet de la Ville de Couzeix : <https://www.couzeix.fr> ou sur le site de Limoges Métropole : <https://www.limoges-metropole.fr/>

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations par voie postale à l'adresse suivante : Limoges Métropole 19 rue Bernard Palissy 87031 Limoges CEDEX 1 ou par messagerie électronique à l'adresse suivante : [concertation-projetmda-couzeix@limoges-metropole.fr](mailto:concertation-projetmda-couzeix@limoges-metropole.fr)

Par ailleurs, une réunion publique se tiendra au **Centre culturel municipal de Couzeix**, allée Maurice Genevoix, le **mardi 27 juin à 19h00**.

272044

*Extrait de la publication dans Le Populaire du Centre*

- **Mise en ligne du dossier sur le site internet de Couzeix pour le début de la concertation préalable**

Le 02 juin 2023

The screenshot shows the website for the 'ville de COUZEIX'. The header includes navigation links: 'ALLER AU MENU | PLAN DU SITE | CONTACT', a search bar, and contact information for the 'MAIRIE DE COUZEIX' (176 avenue de Limoges, 87270 Couzeix, Tél.: 05 55 39 34 09, Fax : 05 55 39 74 33, and a 'NOUS CONTACTER' button). A green navigation bar contains: 'VIVRE À COUZEIX | MAIRIE | ECOLES | SOCIAL | SPORTS ET JEUNESSE | PRATIQUE - UTILE | ÉCONOMIE'. The main content area shows the breadcrumb 'Ville de Couzeix > Actualités > Actualité', the title 'Concertation Mas de l'Age', and the date '09/06/2023'. Below this is a photograph of a green field with a red arrow pointing to it. Under the photo, the text reads: 'Veuillez trouver ci-dessous le projet de valorisation du site du Mas de l'Age sur la commune de Couzeix :'. Below this is a PDF link: 'PUBLICATION - CONCERTATION PREALABLE.pdf (473.3 kB)'. A 'Revenir' link is at the bottom left. The right sidebar has 'ACCÈS DIRECT' with links for 'Les menus du restaurant scolaire', 'L'agenda des manifestations', 'Limoges Métropole', 'Vos démarches administratives', and 'Les circuits de randonnée', plus a 'VOIR PLUS' button. Below that is 'INTERACTIVITÉ' with links for 'Formulaires en ligne', 'Facebook et Twitter', 'Le plan de la ville', and 'Magazines de la ville'. The footer contains: 'VIVRE À COUZEIX | MAIRIE | ECOLES | SOCIAL | SPORTS ET JEUNESSE | PRATIQUE - UTILE | ÉCONOMIE' and 'Plan d'accès | Mentions légales | Contact'.

### **III. Résultats de la concertation préalable :**

#### **a) Bilan des participations du public :**

Aucune participation du public n'a été relevée dans les registres mis à sa disposition.

En revanche, un mail ainsi qu'un courrier ont été reçus à Limoges Métropole.

- Une personne a envoyé un mail concernant l'implantation de l'usine à proximité de son habitation. Elle souhaiterait que l'emplacement de l'usine soit modifié de quelques mètres afin d'éviter les nuisances. Elle évoque également les futurs impacts que peut avoir la construction de l'usine sur l'environnement : destruction des milieux naturels dont des zones humides, nuisances pour la faune et déboisement influençant les îlots de chaleur.

Le maire de Couzeix a rencontré cette personne qui a nuancé ses propos.

Il peut tout de même être répondu aux interrogations de cette personne par les points suivants :

- Le projet a été conçu en co-construction entre les collectivités (Limoges Métropole et la commune de Couzeix), le porteur de projet et les services de l'Etat. Il a évolué au fur et à mesure des différentes études menées en amont dont une étude faune/flore et un relevé de zones humides. L'emplacement des différentes constructions ont été imaginées de façon qu'elles n'impactent pas les milieux plus sensibles : les zones humides et les boisements (milieux qui sont par ailleurs protégés par le document d'urbanisme de la commune). Plusieurs zones de renaturation sont également prévues afin de revaloriser le site mais aussi de participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
  - Les différents impacts sur l'environnement font l'objet d'une étude d'impact, et les différentes autorisations de construire et d'exploitation seront délivrées en fonction des résultats de cette dernière ce qui est une garantie de la bonne intégration des enjeux environnementaux dans la démarche.
- Une seconde personne a rédigé une lettre déplorant le manque d'implication des habitants du site qui ont pourtant des connaissances du site. Les risques pour les habitants sont abordés (sonores notamment, avec de nombreux passages de camions de livraison ; ainsi qu'une interrogation relative à l'écoulement des eaux pluviales sur le site). Enfin, l'administré mentionne le site tel qu'il était avant – lorsqu'un camp militaire y était implanté – et rappelle tous les inconvénients qui y étaient liés (en particulier la destruction d'une source).

Une rencontre est prévue avec cette personne pour répondre à ses interrogations et prendre en considération ses connaissances du terrain si elles s'avèrent utiles pour les études.

De plus, 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.

## **b) Bilan de la réunion publique du 27 juin 2023 :**

Le projet d'aménagement du Mas de l'Age, porté par la commune de Couzeix et Limoges Métropole mobilise la participation habitante depuis maintenant de nombreux mois.

C'est dans une volonté de co-élaboration et d'entraînement des habitants que les deux collectivités locales ont décidé d'associer les habitants actuels et futurs à chaque étape de sa mise en œuvre, dans le but de répondre aux objectifs suivants :

- Répondre à des questions réglementaires : mesurer les impacts structurels d'un tel projet et ses conséquences sur le fonctionnement global et général,
- Engager une démarche volontariste : réduire les nuisances à moyens et longs termes d'un tel projet sur son environnement,
- Proposer une nouvelle manière de faire la ville et d'envisager les projets d'aménagement.

La réunion publique qui s'est tenue au centre culturel de la commune de Couzeix le 27 juin 2023 a rassemblé au total 40 personnes. Limoges Métropole et la commune de Couzeix étaient représentées respectivement par M. Thalamy, Vice-Président de Limoges Métropole et M. Larcher, Maire de la commune de Couzeix.

### 1. Présentation du contexte du projet du Mas de l'Age

Le Vice-Président de Limoges Métropole a accueilli les participants en rappelant l'importance que revêt cette opération pour le territoire et pour Limoges Métropole :

- Accueillir une nouvelle unité de production du groupe Hermès sur le territoire limougeaud,
- Démontrer la capacité de réactivité et de pertinence des acteurs publics : être au rendez-vous des enjeux économiques, urbains et environnementaux,
- Mettre en place une nouvelle manière de réaliser des projets d'aménagement d'une importance capitale et faire cohabiter des activités entre elles : artisanat, équipements publics, sports, habitat, ...

Il a été rappelé que Limoges Métropole mobilise toutes ses expertises pour accompagner au mieux les acteurs du projet et est en ordre de marche pour réaliser au plus vite les aménagements présentés dans cette phase de concertation.

Cette réunion s'est inscrite dans le cycle de conception et de participation d'ores et déjà engagé par la commune de Couzeix depuis 2020 et par Limoges Métropole dans le cadre de ses compétences réglementaires (Plan Local d'Urbanisme notamment).

Il a été rappelé les dernières réunions de présentation et de travail qui ont permis d'avancer sur le projet :

- Réunion de travail avec les habitants sur la définition des aménagements et des invariants des limites du projet,
- Réunion de concertation réglementaire sur la modification du PLU.

Monsieur le Maire de Couzeix a présenté les grands axes et les décisions prises pour permettre la réussite du projet.

Une gouvernance commune avec Limoges Métropole et la commune de Couzeix : le projet a pris une dimension importante, une programmation majeure qui dépasse les compétences de la commune. Couzeix et Limoges Métropole ont décidé de créer un espace commun de travail, de dialogue et de mise en commun des compétences afin de garantir le succès de la réalisation du projet : l'Atelier du Mas de l'Age.

- Suivre la réalisation des étapes clés du projet,
- Centraliser les décisions et identifier les ressources nécessaires pour atteindre les ambitions fixées,
- Créer un lieu, une entité et une identité unique : tous les acteurs du projet se retrouvent dans cette instance pour faire avancer les projets,
- Identifier et définir les attentes et besoins des utilisateurs et des habitants par le biais d'une concertation et participation habitante tout au long du projet.

## 2. Présentation de l'avancée du projet d'aménagement

Monsieur le Maire de Couzeix a présenté le plan d'aménagement du projet, ses composantes et a précisé les éléments de composition des espaces publics envisagés :

- L'accueil de la nouvelle manufacture Beyrand du groupe Hermès : réel pivot du projet, la manufacture Beyrand se situe au cœur du projet et permettra à terme l'accueil de plus de 250 salariés. Permettre l'accueil de cette entreprise à haute valeur ajoutée est un enjeu important pour l'ensemble du territoire car c'est l'occasion d'appréhender la place des activités économiques au cœur de territoires constitués : comment faire cohabiter des activités industrielles, artisanales avec des secteurs d'habitat et d'activités de services ? comment réduire les nuisances induites par ce genre d'activités avec les riverains ? comment traiter les abords, les circulations sans impacter les habitants présents et les futurs utilisateurs ?
- La réalisation d'un pôle de services tels que des activités sportives et de santé,
- La réalisation d'un programme résidentiel au cœur du projet, notamment en réalisant un programme de logements sociaux et libres,
- La requalification du carrefour d'entrée : sécurisation de l'entrée du site, requalification de l'offre de services existants,
- Réalisation d'un programme d'équipements et d'espaces publics :
  - o Création de voies et de circulations douces au nord, au sud et intra projet : faciliter l'accès au bois du Mas de l'Age pour les habitants actuels et futurs,
  - o Dissociation des voies de circulation douces et véhicules afin de créer des espaces apaisés,
  - o Aménagement d'espaces de jeux,
  - o Aménagement du parvis en lien avec les attentes de la commune de Couzeix : la définition du devenir du parvis et de la maison vélo feront l'objet d'un travail participatif avec les habitants en fin d'année 2023.
- Travailler sur la renaturation des espaces du projet en redonnant la place nécessaire au végétal et aux espaces naturels : sanctuarisation de nouveaux espaces naturels dans le projet.

Une attention particulière est portée sur les propositions d'aménagement des espaces publics, notamment la traduction des travaux réalisés avec les habitants sur les reculs et les dimensions des espaces végétalisés, des voies de circulation, des traitements proposés et des reculs inscrits comme invariants du projet.

A la suite de la présentation du projet, il a été rappelé les prochaines étapes qui vont marquer la réalisation de l'aménagement du site :

- Enquête publique sur les aspects réglementaires : à l'automne 2023,
- Enquête publique sur les études environnementales : à l'automne 2023,
- Dépôt du Permis d'Aménager par Limoges Métropole : octobre 2023,
- Opposabilité de la modification du PLU : mars 2024,
- Lancement des travaux d'aménagement : septembre 2024,
- Lancement des travaux de la manufacture Beyrand : octobre 2024,
- Travail et cycle de concertation sur l'habitat : octobre-novembre 2023.

### 3. Commentaires et questions/réponses à la suite de la présentation

Les sujets abordés et les questions posées par le public portaient sur :

- L'aménagement d'un accès sur la rue Auguste Renoir nécessitant la déconstruction d'une habitation et les nombreux flux engendrés par les résidents de la zone et les salariés de l'entreprise. C'est ce sujet qui a suscité le plus de réaction.  
Il a été répondu par M. le Maire que la maison en question est propriété de la commune et que les occupants ont été avertis du projet par la mairie. Il a également précisé que les poids lourds ne pourront pas circuler sur cette portion de voie et ne traverseront donc pas le lotissement du Mas Bouriane.  
Suite aux commentaires des participants sur les nuisances possibles d'un aménagement d'une possibilité de voie de sortie par ce secteur, il est précisé qu'à ce stade il est envisagé seulement l'accès pour les piétons et les circulations douces. Il n'est pas prévu, sauf cas exceptionnel, de faire passer des véhicules légers et lourds par cet accès. Ceci doit permettre de garantir la réduction des possibles nuisances et de faciliter l'accès au bois du Mas de l'Age pour les habitants sans perturber le fonctionnement actuel.
- Le positionnement de la future voie desservant le site, vis-à-vis des habitations. Cette question a été posée à de nombreuses reprises.  
Il a été répondu que la distance séparant les fonds de parcelles privées et la future voirie serait égale à 21 mètres, soit une distance très confortable et conforme aux échanges qui ont eu lieu lors des réunions de travail et de concertation réalisées avec les habitants et les riverains.
- Le transport de marchandises de l'entreprise qui traversera le futur quartier d'habitation et induira des nuisances sonores notamment.  
Il a été rappelé que les nuisances, qu'elles soient sonores, visuelles, etc, sont analysées dans le cadre de la réalisation d'une étude d'impacts qui sera soumise à enquête publique et donc consultable par les habitants et les riverains.  
Il est indiqué que les informations transmises par la manufacture Beyrand montrent un flux de 5 semi-remorques et 10 porteurs/bennes/messagerie par jour en moyenne,



circulant sur les plages horaires 8h-12h et 13h-16h, ce qui est très faible et n'impactera pas la qualité de vie des riverains. Quant aux flux de véhicules légers, ils seront répartis sur la journée, conformément au fonctionnement en équipes matin/après-midi des salariés.

- Le devenir du salon de coiffure situé au niveau de l'accès sur l'avenue de Limoges. M. le Maire a répondu que, là encore, il s'agit d'une propriété de la commune et que l'occupante a été informée du projet. Le projet prévoit, bien évidemment, la recomposition urbaine et immobilière de ce secteur du projet : sécuriser le carrefour d'entrée du site, proposer une voie unique de desserte en l'élargissant, requalifier l'offre de services actuelle en étroite collaboration avec l'exploitante actuelle. Des solutions opérationnelles sont en cours d'étude avec les parties prenantes permettant de consolider les activités, d'élargir la profondeur des services et de renforcer la qualité d'entrée du site.



Réunion publique – 27 juin 2023 – Limoges métropole



Réunion publique – 27 juin 2023 – Limoges métropole

#### **IV. Conclusions de la concertation préalable :**

En conclusion, le projet est maintenu tel qu'il a été présenté au public au regard des commentaires positifs et remarques exprimées.

Néanmoins pour prendre en compte les remarques qui ont pu être formulées, il est indiqué que :

- Il sera organisé une nouvelle réunion de présentation spécifique à la conception des espaces publics :
  - Détail des prestations des voiries et espaces plantés,
  - Réflexion autour de l'aménagement du parvis et des espaces de jeux,
  - Devenir de la maison communale du vélo,
- Il sera également engagé un cycle de concertation qui portera sur les questions de l'habitat et des services à l'automne 2023,
- Les enquêtes publiques pour l'opposabilité du PLU et des études environnementales seront également engagées à l'automne 2023. Elles feront l'objet de permanences pour recevoir le public