

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION N°6

### *BILAN DE LA CONCERTATION*

#### **I. Contexte de l'étude**

Par délibération du conseil communautaire en date du 2 décembre 2021, Limoges Métropole a décidé de procéder à une modification de droit commun du Plan local d'urbanisme de la commune de Couzeix.

Cette procédure correspond à la modification 6 du PLU qui vise à effectuer un agrandissement de la zone Ui (économique) située au Mas de l'Age et une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du même secteur.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, font 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, toute modification du PLU soumise à évaluation environnementale.

Ainsi, selon des modalités définies par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2022, le projet de modification n°6 du PLU de Couzeix a fait l'objet d'une concertation auprès du public et des services de l'Etat.

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

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

Le registre et les documents de présentation de la procédure ont été mis à la disposition du public du **27 février 2023 jusqu'au 29 mars 2023** aux heures d'ouverture de la mairie de Couzeix soit le lundi au vendredi de 8h30 à 18h30 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 dans la délibération prise le 14 décembre 2022 en conseil communautaire et fixant les modalités de concertation.

Ainsi, un avis a été publié dans la presse (journal Le Populaire du Centre) le 17 février 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 disposition du public en mairie et au siège de Limoges Métropole et une adresse électronique a été créée pour permettre au public de faire connaître ses remarques.

Le dossier de révision allégée a également été envoyé à l'ensemble des Personnes Publiques Associées concernées. Elles ont eu la possibilité de formuler leur avis jusqu'au 31 mars 2023.

- **Insertion d'un article dans les journaux « Le populaire du centre » et « Union et Territoire »**  
Le 17 février 2023



## CONCERTATION PREALABLE

Une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couzeix a été prescrite par une délibération en date du 2 décembre 2021 du Conseil communautaire de Limoges Métropole. Cette modification n°6 a pour objectif l'agrandissement de la zone Ui (économique) située au Mas de l'Age et une modification de l'Orientat ion d'aménagement et de programmation (OAP) du même secteur.

Le dossier de cette évolution 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-m6-couzeix@limoges-metropole.fr](mailto:concertation-m6-couzeix@limoges-metropole.fr)

La concertation préalable se tiendra du 27 février 2023 au 29 mars 2023, soit une durée d'un mois.

202912

*Extrait de la publication faite dans le  
Populaire du Centre*



## CONCERTATION PREALABLE

Une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couzeix a été prescrite par une délibération en date du 2 décembre 2021 du Conseil communautaire de Limoges Métropole. Cette modification n°6 a pour objectif l'agrandissement de la zone Ui (économique) située au Mas-de-l'Age et une modification de l'Orientat ion d'aménagement et de programmation (OAP) du même secteur.

Le dossier de cette évolution 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-m6-couzeix@limoges-metropole.fr](mailto:concertation-m6-couzeix@limoges-metropole.fr)

**La concertation préalable se tiendra du 27 février 2023 au 29 mars 2023, soit une durée d'un mois.**

*Extrait de la publication faite dans  
Union et Territoire*

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

Le 27 février 2023

The screenshot shows the website header for Limoges Métropole, Communauté urbaine. The navigation menu includes 'LIMOGES MÉTROPOLE', 'TERRITOIRE ATTRACTIF', 'ENTREPRENDRE', and 'SERVICES'. The breadcrumb trail is 'Accueil > Limoges Métropole > Concertation citoyenne > Les enquêtes publiques'. The main heading is 'Les enquêtes publiques', with a sub-heading 'DANS LA MÊME RUBRIQUE' and a search bar. The text below states: 'Tout au long de l'année, les habitants du territoire peuvent participer aux enquêtes publiques de Limoges Métropole et donner leurs avis sur les projets structurants de la Communauté Urbaine.' A section titled 'Votre avis compte !' explains that the municipality wants to collect citizens' opinions on environmental, health, and economic impacts. Under 'Les enquêtes en cours :', there is a list with 'Aureil' and 'Couzeix'. 'Couzeix' is highlighted in orange and has a dropdown arrow. Below it, a bullet point lists: 'Concertation préalable pour la Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Couzeix'. Three links are provided: 'Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Couzeix', 'Dossier de concertation préalable du 27 février au 29 mars', and 'Délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2022'.

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

Le 27 février 2023

**À LA UNE**



**DOSSIER DE  
CONCERTATION PREALABLE**

**27 février au 29 mars 2023**

Concertation menée dans le cadre de la modification n°6  
du Plan Local d'Urbanisme de Couzeix

Agrandissement de la zone Ui et modification de  
l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
du Mas de l'Age


**CONSULTATION MAS DE L'AGE**

**LES ÉVÈNEMENTS À VENIR**

**DU 27 FÉV  
AU 29 MAR  
2023**

**CONCERTATION PRÉALABLE**

Une modification de droit commun du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Couzeix a été prescrite

[VOIR PLUS](#) 

▼ **Concertation préalable**

Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couzeix : agrandissement de la zone Ui et modification de l'Orientat[i]on d'Aménagement et de programmation (OAP) du Mas de l'Age :

 PUBLICATION - CONCERTATION PREALABLE - M6.pdf (68.6 kB)

 DEL\_20221214\_URBA\_15\_3\_MODIFICATION\_6\_PLU\_COUZEIX.pdf (4.7 MB)

 DOSSIER CONCERTATION PUBLIQUE MAS DE L'AGE.pdf (4.1 MB)

### III. Résultats de la concertation préalable :

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

Aucune participation du public n'a été relevée, que ce soit via les registres mis à disposition ou la boîte mail.

#### b) Bilan des participations des Personnes Publiques Associées :

Au total 4 avis favorables ont été reçus.

Si la **Chambre de Métiers et de l'Artisanat** a émis un avis favorable au projet sans remarques particulières, les autres PPA se sont prononcées sur des points particuliers.

La **Chambre de Commerce et d'Industrie** a émis un avis favorable. Elle attire cependant l'attention sur le fait que l'implantation de l'entreprise sur la commune de Couzeix entraînera le départ de cette même entreprise sur une autre commune du territoire de la communauté urbaine. Cette délocalisation pourra avoir d'éventuels impacts négatifs sur la première commune. Il serait pertinent de la part de Limoges Métropole d'apporter un appui économique en faveur de la commune impactée.

Réponse de Limoges Métropole :

- ➔ La délocalisation de l'entreprise concernée est la conséquence d'une inadéquation du bâtiment avec le souhait d'agrandissement de la société (bâtiment vétuste et exigüe). Une recherche de terrains a été entreprise sur la même commune par la société, accompagnée de Limoges Métropole, mais n'a pas abouti à un résultat concluant. La société a donc dû mener une démarche prospective sur les autres communes du territoire et a, au final, porté son choix sur les terrains du Mas de l'Age.
- ➔ Limoges Métropole a, conformément à sa volonté d'accompagner la société dans l'ensemble de sa démarche, prévu de mener une étude sur le devenir de la future friche, même si elle ne sera pas l'opératrice de la future reconversion. Cet accompagnement permet de concrétiser pleinement ses objectifs de lutte contre la formation de friches urbaines et de revalorisation des tissus urbains.

L'**Agence Régionale de la Santé** a émis plusieurs remarques, notamment sur la nécessité de réaliser des études de sols et de mener si nécessaire des actions de dépollutions, au vu du passé militaire du site du Mas de l'Age.

L'ARS souligne également la nécessité de limiter au maximum les nuisances de la future entreprise sur les habitations, notamment par la zone tampon matérialisée par les espaces publics prévus sur le site et par la réglementation de la zone Ui.

Réponse de Limoges Métropole :

- ➔ Il pourra être répondu que les études de sols ont déjà été menées et n'ont pas mis en évidence la nécessité de procéder à des opérations de dépollutions. Cela pourra être ajouté à la notice de présentation de la modification du PLU.
- ➔ La question des nuisances sur les zones d'habitat est prise en compte dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Des espaces tampons et des lisières végétales, ajoutés à l'écrin végétal du futur bâtiment, sont prévus dans l'aménagement du site pour limiter au maximum les impacts visuels et sonores de cette installation.

La question des nuisances est également traitée au sein de l'étude d'impacts menée pour l'implantation de l'entreprise, qui sera plus détaillée sur la nature de l'entreprise et de son activité.

La **Direction Départementale des Territoires** a émis un avis favorable à la modification du PLU avec toutefois un rappel de la réglementation apportée par la récente loi Climat et Résilience. Cette dernière induit notamment l'obligation d'établir pour les PLU un phasage des zones de développement. Les OAP doivent également intégrer des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Réponse de Limoges Métropole :

- ➔ Après échanges avec la DDT, il a été convenu que la modification n°7 entamée sur le PLU pour le phasage des OAP répond déjà à cette réglementation. Le dossier de modification n°6 n'a donc pas à évoluer en ce sens.
- ➔ L'OAP du Mas de l'Age prévoit un ensemble de mesures permettant de limiter au maximum les incidences du projet sur l'environnement en préservant les éléments environnementaux existants et en prévoyant même des zones de renaturation. Ces différentes mesures contribuent au maintien des milieux naturels en place (zones humides, boisements, etc), garantissent leur fonctionnalité écologique et participent donc, à une plus grande échelle, à la sauvegarde des continuités écologiques situées à proximité.

Le **Syndicat Intercommunal d'Études et de Programmation de l'Agglomération de Limoges (SIEPAL)** après avoir émis des remarques positives sur le dossier, fait part de deux questionnements.

Il a émis des réserves concernant les potentielles nuisances vis-à-vis des résidents, liées au trafic engendré par la zone d'activités (flux de véhicules légers et poids lourds). De plus l'OAP prévoit la zone d'habitat dans la zone de bruit de la RD947.

Réponse de Limoges Métropole :

- ➔ Les flux de véhicules liés à l'entreprise ont été évalués à 2 voir 3 poids lourds à la journée. Ces véhicules ne seront pas autorisés à circuler sur la rue Auguste Renoir ce qui limitera les nuisances dans les quartiers résidentiels existants.  
Quant au flux de véhicules légers, correspondant aux véhicules des salariés, n'engendrera pas d'avantages de nuisances qu'une circulation de véhicules classique dans un centre-ville. Il doit être rappelé que le site du Mas de l'Age est destiné à devenir un quartier au tissu urbain dense d'un cœur de ville.  
Mais encore une fois, cette question de nuisances sera étudiée de façon plus précise dans l'étude d'impact menée pour l'installation de l'entreprise.

Le SIEPAL se questionne également sur la cohérence de laisser la "zone naturelle à préserver" de l'OAP (zone n°4 sur le schéma d'aménagement) en zone 1AU (à urbaniser).

Réponse de Limoges Métropole :

- ➔ Cela peut en effet paraître contradictoire de rendre constructibles des espaces via le zonage alors qu'ils sont protégés par l'OAP et concernés par les milieux naturels qui, de toute évidence, ne seront pas artificialisés. Cette remarque a donc été prise en compte par LM qui a réévalué le zonage de ces espaces dits "à préserver" dans l'OAP.  
Ainsi le zonage initialement envisagé est modifié de la façon suivante : la zone Naturelle est "remontée" sur le périmètre de la zone humide située à l'Ouest du Mas de l'Age, afin de la protéger de façon plus stricte et de pérenniser cette protection. Une partie de la zone 1AU sera maintenue au sud de l'espace dédié à l'implantation du cabinet de kiné, dans l'optique de

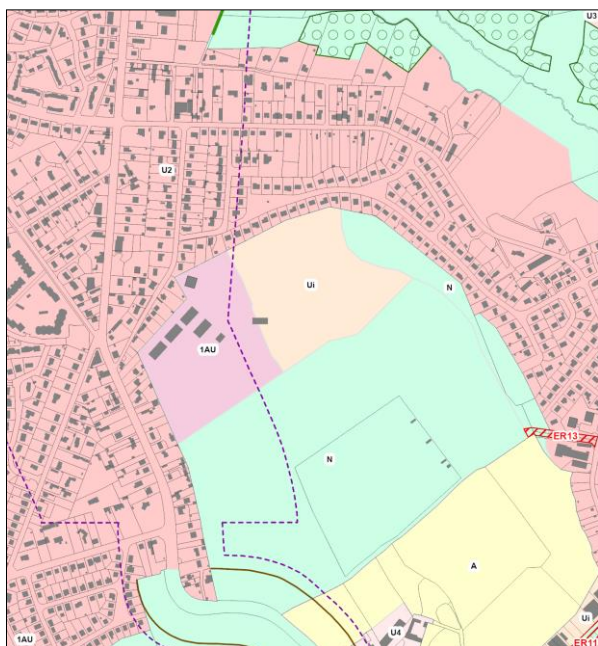
garder une petite surface en zone constructible et ainsi anticiper d'éventuels aménagements sur le long terme à cet endroit. Enfin, les espaces "à préserver" situés sur le pourtour de la zone d'implantation de l'entreprise, et classés en zone Ui, seront pour l'instant maintenus dans cette zone. Il est effectivement pertinent de garder une marge de sécurité si le projet de l'entreprise venait à changer. Le classement de ces espaces pourra être réévalué lors de l'élaboration du PLUi, une fois que l'entreprise sera implantée.

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

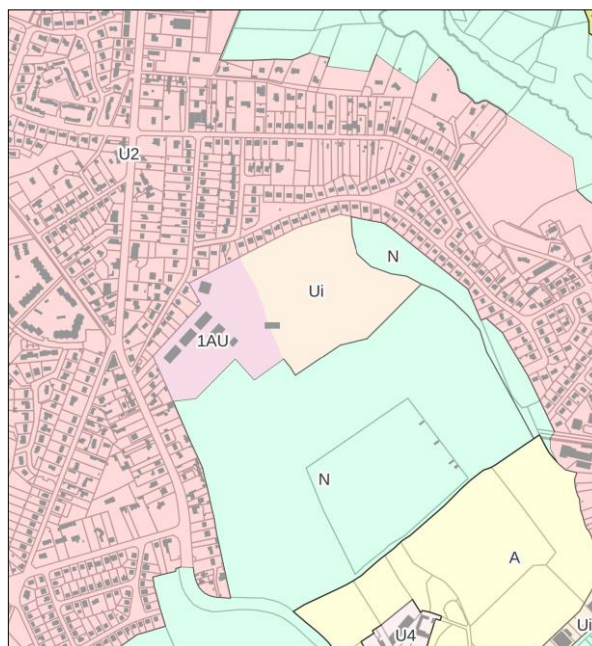
Ainsi la suite de la concertation préalable et de l'analyse des remarques émises par les Personnes Publiques Associées, il est décidé d'apporter des évolutions aux éléments présentés dans le dossier de modification du PLU.

Seul le règlement graphique est concerné par cette évolution, prenant en compte l'avis du SIEPAL. De fait, les cartes de zonage au sein de la notice de présentation sont changées, de même que le tableau de surface des zones du PLU.

**Zonage initialement envisagé pour le projet de modification du PLU et présenté à la concertation publique :**



**Zonage envisagé suite à la concertation préalable :**



**Tableau de surfaces présenté à la concertation publique :**

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

**Tableau de surfaces envisagé suite à la concertation préalable :**

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



**Tableau de surfaces présenté à la concertation publique :**

Zones de la commune	Zonage en vigueur	Zonage modifié
Zone U1	3,9 ha	3,9 ha
Zone U2 (dont U2j)	283,3 ha	283,3 ha
Zone U3	508,3 ha	508,3 ha
Zone U4	30,9 ha	30,9 ha
Zone U5	4,7 ha	4,7 ha
Zone UL (dont ULa)	32,3 ha	32,3 ha
<b>Zone Ui (dont Uio)</b>	<b>86,6 ha</b>	<b>90,6 ha</b>
<b>Zone 1AU</b>	<b>79,3 ha</b>	<b>75,3 ha</b>
Zones 2AU	71 ha	71 ha
Zone A	975,4 ha	975,4 ha
Zone Ah	3 ha	3 ha
<b>Zone N</b>	<b>958,7 ha</b>	<b>958,7 ha</b>
Zone Nh	3,1 ha	3,1 ha
Zone Ns	12,5 ha	12,5 ha
<b>Total</b>	<b>3 053 ha</b>	<b>3 053 ha</b>

**Tableau de surfaces envisagé suite à la concertation préalable :**

Zones de la commune	Zonage en vigueur	Zonage modifié
Zone U1	3,9 ha	3,9 ha
Zone U2 (dont U2j)	283,3 ha	283,3 ha
Zone U3	508,3 ha	508,3 ha
Zone U4	30,9 ha	30,9 ha
Zone U5	4,7 ha	4,7 ha
Zone UL (dont ULa)	32,3 ha	32,3 ha
<b>Zone Ui (dont Uio)</b>	<b>86,6 ha</b>	<b>90,6 ha</b>
<b>Zone 1AU</b>	<b>79,3 ha</b>	<b>73,5 ha</b>
Zones 2AU	71 ha	71 ha
Zone A	975,4 ha	975,4 ha
Zone Ah	3 ha	3 ha
<b>Zone N</b>	<b>958,7 ha</b>	<b>960,5 ha</b>
Zone Nh	3,1 ha	3,1 ha
Zone Ns	12,5 ha	12,5 ha
<b>Total</b>	<b>3 053 ha</b>	<b>3 053 ha</b>