

Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle Aquitaine

**Modification n°6 du Plan local
d'urbanisme de Couzeix**

LIMOGES METROPOLE
02/11/2023

I. Rappel du projet porté par la modification n°6 du PLU de Couzeix :

La commune de Couzeix a engagé une 6ème modification de son PLU, approuvé en 2016, afin faire évoluer la réglementation définie par le document d'urbanisme sur un de ses sites stratégiques, à savoir le Mas de l'Age, et ainsi l'adapter aux projets que portent la ville de Couzeix et Limoges Métropole. Pour rappel des éléments présentés dans la notice de la modification du document, les projets attendus sur le site sont l'implantation d'activités économiques, l'installation de structures médicales et sportives, la création d'une offre de logements répondant notamment aux objectifs définis dans le Programme de Renouveau urbain de Limoges Métropole et enfin la création d'un quartier qualitatif, permettant les loisirs. Pour cela, le règlement graphique et l'orientation d'aménagement et de programmation en vigueur sur ce secteur sont modifiés.

La procédure de modification du PLU de Couzeix répond aux critères la soumettant à une procédure d'examen au cas par cas (cette procédure permet à l'autorité environnementale de déterminer s'il est nécessaire de procéder à une évaluation environnementale).

Au vu de la sensibilité environnementale du site du Mas de l'Age, et de son ampleur, des caractéristiques des projets portés, **la collectivité a fait le choix de procéder, dès le début de la procédure de modification du PLU, à une évaluation environnementale.**

Cette évaluation a été soumise pour avis à la MRAE, une fois la délibération tirant le bilan de la concertation préalable prise en conseil communautaire.

La MRAE a émis un avis le 28 septembre 2023 (avis n°2023ANA90) auquel Limoges Métropole apporte des réponses, rédigées dans la présente note.

II. Réponses apportées à l'avis émis par l'Autorité Environnementale

Le présent mémoire sera intégré au dossier de l'enquête publique programmée dans le cadre de la modification du PLU et porté à la connaissance du public.

Les éléments d'informations contenus dans ce mémoire seront par la suite intégrés à la notice de présentation de la modification pour constituer un dossier complet et cohérent.

Les réponses sont classées dans l'ordre de l'avis remis, à la suite de chaque recommandation reprise intégralement en italique.

II) Objet et justification de la modification n°6

La MRAE recommande de présenter la contribution du programme de logement prévu au Mas de l'Age par rapport aux objectifs des documents stratégiques (par exemple objectif du SCoT, PLH, programme de renouvellement urbain de Limoges Métropole, ...) et à la dynamique démographique et de construction de logements de la commune, pour mettre en perspective l'intérêt de construire ces logements sur ce secteur.

Les dispositions réglementaires actuelles et à venir imposent de penser la forme urbaine et immobilière d'une nouvelle manière : vers la fin de l'habitat individuel en milieu urbain, « le pavillon de périphérie ». La loi ZAN, la loi ELAN de 2014 porte à revoir les principes d'implantation, du nombre de logements par hectare et de composition générale. Si la loi ZAN oblige à repenser les potentiels de densité actuels et futurs, il n'en demeure pas moins que la commune et Limoges Métropole restent responsables de la qualité du projet d'ensemble. Il est donc précisé que le projet habitat devra répondre à des exigences de densification raisonnée et de qualité d'usages et de confort (aménités) à l'échelle de l'îlot et du projet.

Le nombre de logements envisagé sur la zone pendant la rédaction de la notice a été réévalué en fonction des éléments de projets. Ainsi l'opération de logements ne porterait plus sur 60 logements à créer à minima mais bien sur 90

logements à minima. Ce chiffre a été revu à la hausse au fur et à mesure de la définition du projet et correspond aux résultats de l'analyse de l'offre qui peut être proposée sur le secteur.

Cette offre, plus conséquente, est malgré tout cohérente avec le projet global porté sur le quartier. Les 300 salariés de l'entreprise génèreront un besoin sur la commune en termes de logements, qui pourra être comblé par l'offre proposée. Le centre de formation sportif amènera également du public qu'il faudra héberger sur des périodes courtes. Enfin l'offre de service de santé peut tout à fait justifier l'implantation de logements adaptés pour personnes âgées. Ainsi les différentes parties constitutives du projet s'alimentent pour créer un milieu cohérent et fonctionnel.

Le projet s'intègre également dans les stratégies définies à l'échelle de l'intercommunalité en termes d'habitat et de création d'offre de logements.

En effet, à mi-parcours de la vie du Plan Local de l'Habitat, établi sur la période 2019-2025, la commune a atteint 68% de ses objectifs, ce qui révèle un rythme de construction légèrement plus rapide que ce qui était attendu sur la commune. Pour assurer une certaine maîtrise de son urbanisation et de répondre aux objectifs de réduction de la consommation des espaces, la commune a fait le choix de modifier son Plan Local d'Urbanisme pour établir un phasage de ses zones à urbaniser. Cette procédure en cours de réalisation permettra d'échelonner dans le temps l'aménagement des zones de développement et des constructions. A cela s'ajoute, dans l'attente de l'adoption du PLU Intercommunal à l'échéance 2027/2028, la réflexion portée sur la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérente Territoriale qui ira plus loin en reclassant certaines zones 1AU en zones 2AU. Cela aura pour effet de prioriser des secteurs stratégiques pour la commune (tels que le Mas de l'Age), en écartant des sites qui ne répondent plus aujourd'hui aux attentes communales mais aussi nationales en termes de développement du territoire.

Le projet répond également aux objectifs du programme de renouvellement urbain en deux points :

- Il permet la reconstitution d'une offre de logements prévue par le Programme de Renouvellement Urbain. Comme expliqué dans la notice de la modification, le site du Mas de l'Age a été identifié dans la logique de recréation d'une offre de logements sociaux en compensation de la suppression de certains de ces logements dans un des quartiers prioritaires de Limoges. C'est pourquoi le projet entre pleinement dans les objectifs du programme.
- Il consiste en la requalification d'une friche militaire, située au cœur du bourg de la ville. En cela il permet une pour reconstituer la ville sur elle-même en créant un quartier mixte sur un espace dont le potentiel est aujourd'hui inexploité.

2) Prise en compte de l'environnement

a. Milieux, biodiversité

La MRAE recommande de faire ressortir plus clairement les incidences résiduelles du projet sur les espèces d'intérêt patrimonial. Le cas échéant, la nécessité d'une dérogation au régime de protection des espèces protégées pour réaliser le projet devra être précisée.

Les différents états initiaux réalisés sur le site, que ce soit pour la modification du PLU ou pour les études liées au projet, ont fait état de la présence d'espèces protégées sur le site. Si l'évaluation environnementale du PLU permet d'identifier les principales incidences sur ces espèces et de mettre en avant les premières mesures d'évitement et de réduction, elle n'est pas en mesure de déterminer quelles seront précisément les incidences résiduelles.

Depuis la fin de la rédaction de l'évaluation environnementale du PLU, l'étude d'impacts réalisée pour le projet a révélé que des incidences résiduelles pouvaient effectivement impacter ces espèces. Cette étude préconise la réalisation de mesures compensatoires qui seront mises en place par l'aménageur et les porteurs de projets afin de d'éviter, de réduire et/ou de compenser au maximum les impacts. En ce sens, un dossier de demande de dérogation au régime des espèces protégées a été déposé auprès de la DREAL le 16 octobre 2023.

La MRAE recommande de démontrer que le coefficient d'emprise au sol prévu dans le règlement demeure cohérent avec les orientations de l'OAP relatives à la préservation des espaces naturels présents sur le site.

De plus, au-delà des mesures de préservation inscrites dans l'OAP, elle recommande à la collectivité de recourir à des protections réglementaires, telles que la création d'un espace boisé classé ou la mobilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Concernant la question des emprises au sol :

Il doit être rappelé que ce coefficient ne concerne que la zone Ui, correspondant à l'emprise de la parcelle de la future entreprise.

Le règlement de la zone Ui impose la règle suivante : « Le pourcentage d'emprise au sol autorisé pour la construction est de 60% de la superficie du terrain. ». Ce pourcentage doit être considéré comme un seuil maximal à respecter. Pendant l'élaboration du projet, une analyse a été réalisée pour veiller au respect de la réglementation de la zone. A partir de ce travail, les mesures de préservation ont été identifiées sur l'OAP. Rapporté à la superficie projetée consacrée à l'entreprise sur le site, il permet pleinement de respecter les objectifs de préservation des espaces naturels.

Concernant la question des protections réglementaires pouvant être ajoutées au PLU :

Limoges Métropole a fait le choix, suite à cette recommandation, d'intégrer au niveau du règlement graphique des mesures de protection réglementaire supplémentaires dans le but de compléter les mesures déjà mises en place au sein de l'OAP, l'idée étant de dépasser le principe de zonage (extension de la zone N).

Ainsi des linéaires d'éléments de paysage à protéger seront intégrés au règlement graphique sur les lisières séparant les habitations existantes du site aménagé. Cette mesure permettra la préservation de ces éléments qui seront, à travers l'aménagement du site, mis en valeur.

Le reste des espaces et milieux à protéger apparaissant dans l'OAP ne seront pas protégés de façon plus poussée car ils bénéficient, en plus de la protection apportée par l'OAP, de celle garantie par la réglementation de la zone Naturelle. Celle-ci limite au strict minimum les possibles constructions tout en permettant tout de même une possible valorisation des milieux, répondant alors à la vocation récréative actuelle du site et la volonté de maintenir une vocation de loisirs et pédagogique de ces espaces.

La MRAE recommande de modifier le règlement afin de garantir la perméabilité des clôtures.

S'il est possible de réglementer de façon plus précise les clôtures, au sein de l'OAP (et non du règlement sous peine de contraindre les clôtures de toutes les zones 1AU), pour permettre une meilleure perméabilité, il n'est cependant pas possible d'imposer de manière ferme une telle chose pour la zone Ui. En effet, les activités économiques ont des besoins particuliers en termes de clôture et notamment pour garantir la sécurité du bâtiment. Il peut cependant être envisagé d'inscrire au sein de l'OAP que les clôtures devront comporter des dispositifs permettant le passage de la petite faune **à condition que cela ne remette pas en cause la sécurité du site.**

Il est à préciser tout de même que des clôtures maillées seront mises en place pendant la phase travaux de l'opération, rendant possible le passage de la petite faune.

b. Gestion de l'eau

La MRAE recommande de préciser, avec des données chiffrées, que la capacité résiduelle du réseau d'assainissement est suffisante pour réaliser le projet. Elle formule la même recommandation s'agissant de l'approvisionnement en eau potable.

Le site du Mas de l'Age étant un ancien site militaire, les réseaux existants résiduels sont couverts par une clause de confidentialité. Limoges Métropole a dû, en conséquence, réaliser un diagnostic pour connaître l'emplacement et l'état exact de ces réseaux. Ceux-ci se sont révélés être inexploitable, c'est pourquoi Limoges Métropole a pris la décision de recréer totalement un réseau d'assainissement répondant aux besoins précis des projets envisagés. Il en est de même pour le réseau d'eau potable.

Toutes les données chiffrées ont été apportées dans le dossier Loi Sur l'Eau déposé auprès de la DDT le 13 octobre 2023.

c. Risques et nuisances

La MRAE recommande d'approfondir l'analyse des incidences en matière de bruit. Dans cette analyse, il conviendra de tenir compte de l'implantation des activités économiques prévues sur la zone Ui, et des installations médicales et sportives évoquées dans la justification du projet, ainsi que des flux générés. Le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction complémentaires devront être définies (par exemple règles de recul pour garantir des bandes tampons suffisantes).

Au niveau du PLU, une attention particulière a été portée sur la question de la cohabitation entre la future activité et les habitations existantes et futures. Le projet a été conçu de façon à ce que des espaces tampons soient présents entre chaque type d'activités prévues (habitat existant/entreprise, habitat existant/habitat futur, habitat futur/entreprise). C'est pourquoi la zone Ui a été dessinée de façon à être entourée d'espaces publics.

Une réelle analyse des impacts en matière de bruit sur un tel site ne peut être réalisée que par le biais d'études spécialisées. C'est pour cela que des études circulation et acoustique ont été réalisées dans le cadre de l'étude d'impact ainsi qu'un état initial du site et une projection à 2030 et 2050, dans le but d'évaluer les impacts potentiels et de mettre en place des mesures de réduction adéquates.

d. Paysage, qualité de vie

LA MRAE observe qu'il est prévu de créer deux passages entre les habitations de la rue Auguste Renoir, point qui n'est pas abordé dans l'analyse des incidences du projet. De même la notice n'explique pas les enjeux liés à la création d'une interface routière entre la RD947 et la voie de desserte du site, qui semble susceptible d'impacter les habitations situées autour de ce carrefour. La MRAE recommande de compléter le dossier sur ce point.

Concernant l'accès principal, à l'ouest du futur quartier, sur l'avenue de Limoges, le projet prévoit de créer un carrefour à feux, qui sera cadencé en fonction des heures de pointes, afin d'apaiser et sécuriser la circulation, et également de réaliser une voie cyclable depuis l'avenue de Limoges entrant dans le site du Mas de l'Age.

Cet aménagement de voirie nécessitera la déconstruction d'un bâtiment situé sur les parcelles cadastrées section DY n°201-202, appartenant à la commune de Couzeix. Ce bien est actuellement occupé par une locataire ayant son commerce au rez-de-chaussée et son habitation à l'étage. Des échanges sont en cours avec cette personne afin d'organiser la libération des lieux.

La parcelle cadastrée section DY n°199 appartient à des personnes privées, des négociations ont été engagées par la Commune pour acquérir cette maison afin d'élargir le trottoir et adoucir l'angle de la voirie entrant dans le site. Si cette maison venait à ne pas être acquise par la commune, cela ne remettrait pas en cause le projet de création du carrefour à feux.

En ce qui concerne le futur passage sur la rue Auguste Renoir, le projet prévoit la création de cet accès par la déconstruction d'un bâtiment propriété de la commune, actuellement inoccupé. Les études de circulation et acoustique ont pris en considération la création de cet accès. De plus, il est prévu que cet accès ne soit accessible qu'en sens unique entrant au site et qu'il soit interdit aux poids lourds.