

FICHE n°15 - LE MAS DE L'AGE

Parcelles concernées – parcelles n° EC 03 en partie, n° DY 156 et n° EC 01

Superficie totale de la zone – 12,5 hectares

Vocation future de la zone – mixte : vocation résidentielle, équipements et espaces publics et activités économiques et activités de services recevant de la clientèle

Nombre de logements minimum souhaité – minimum de 60 logements dont 45 logements sociaux (75%)

Densité de logements : le nombre de logements prévus rapporté à la superficie des espaces dédiés à l'habitat donne une densité d'environ 30 logements à l'hectare (densité brute)

Type d'assainissement – collectif

Station d'épuration – possibilité de raccordement au réseau de collecte des eaux usées de Limoges Métropole



Zone du PLU de référence : pour la zone 1AU, la réglementation de référence est la zone U2

LE SITE

Le site du Mas de l'Age se situe à l'entrée Sud de la commune de Couzeix. Il s'agit d'un ancien site à vocation militaire que la commune a acquis récemment.

En raison de son passé historique, l'emprise du site est clôturée et une seule entrée/sortie du site existe. Cet accès se fait à partir de la RD 947 (Avenue de Limoges).

Véritable poumon vert situé entre l'urbanisation de Limoges et celle de Couzeix, cet ancien site militaire s'étend sur 42 hectares au total. La partie Nord, jouxtant l'urbanisation sera aménagée selon les principes d'un quartier durable, le reste sera maintenu en espace naturel.

La commune, dans le cadre de l'aménagement d'un futur quartier durable a mandaté un groupement de bureaux d'études afin de réaliser un état initial et des hypothèses de développement.

OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

- Revaloriser une friche et densification du tissu urbain global
- Structurer un nouveau quartier tout en l'accrochant à l'existant
- Désenclaver le secteur grâce à des liaisons piétonnes à travers le lotissement existant et des liaisons véhicules par la création d'un nouvel accès, etc.
- Garantir une bonne cohabitation entre les différents usages
- Garantir une bonne insertion du projet dans le tissu urbain et les milieux naturels
- Participer à la revalorisation des espaces naturels présents sur le site et alentours

Orientations d'aménagement :

1. DESTINATION DE LA ZONE :

A – Vocation de la zone :

Le site du Mas de l'Age sera voué à accueillir différents usages, répartis de la manière suivante :

- ① • Espace n°1 : Un périmètre à l'Ouest dédié exclusivement aux constructions entrant dans les destinations « habitation », « équipements d'intérêt collectif et services publics » et aux « activités de services recevant de la clientèle ».
- ② • Espace n°2 : Un périmètre à l'Est dédié à l'activité économique. Ainsi seuls les « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » seront autorisés.
- ③ • Espace n°3 : Des espaces dédiés aux espaces publics et à la fonction récréative du site. Seuls seront autorisés les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- ④ • Espaces n°4 : Les espaces étant identifiés en tant que « zones naturelles à préserver », reprenant l'emprise des zones humides et des milieux naturels existants, ne pourront accueillir que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
- ⑤ • Espaces n°5 : Les zones inscrites sur le schéma d'aménagement sont des zones à renaturer et ne pourront accueillir que des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Devra être respecté le principe de répartition de ces espaces exprimés sur le schéma.

B – Principes d'aménagement :

- La zone est soumise à une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE). La desserte en voirie et réseaux devra donc être définie pour

l'ensemble de la zone.

- Cette OAE ne s'oppose nullement au fait que les différents espaces présentés ci-dessus pourront être aménagés indépendamment les uns des autres.
- Les bâtiments présents sur le site pourront être démolis. L'ancien hangar, représenté sur le schéma, pourra être réhabilité.

2. MIXITÉ SOCIALE :

Cette règle concerne l'espace voué à l'habitat (espace n°1). Le projet d'aménagement sur cet espace devra permettre la réalisation de 60 logements à minima dont 45 logements sociaux.

3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES :

- Secteur dédié à l'habitat et aux équipements et activités de services recevant de la clientèle (espace n°1) :

Pour respecter la densité de logements définie sur le secteur, le bâti devra prendre la forme d'un habitat intermédiaire et/ou de petits collectifs. Toutefois dans le but d'assurer la meilleure intégration possible du bâti dans son environnement et dans le paysage, la hauteur maximale ne devra pas excéder R+2+Attique.

Les règles faisant foi et encadrant l'aspect architectural des constructions sur cet espace sont celles de la zone U2.

- Secteur dédié à l'activité économique (espace n°2) :

Les règles encadrant l'aspect architectural des constructions sont celles de la zone Ui.

- Secteur dédié aux équipements et espaces publics (espace n°3) :

Les règles encadrant l'aspect architectural des constructions sont celles de la zone U2.

Orientations d'aménagement :

4. DESSERTE ET RESEAUX :

A. Principe de desserte viaire :

La desserte du site se fera via une voirie traversante. Un accès devra se faire par la route de Limoges (RD947) tandis qu'un second accès se fera par la rue Auguste Renoir. Cette voie sera dédiée à l'ensemble des usagers de la zone et les flux induits par l'entreprise et les déplacements habitants et visiteurs, excepté sur sa partie Est qui ne pourra pas supporter la circulation des poids lourds (représentée via le figuré « voirie secondaire » sur le schéma).

En plus de cet axe principal, un maillage de voies secondaires pourra être créé pour desservir l'ensemble des constructions.

B. Mobilités douces :

La voirie principale envisagée sera prolongée d'une emprise nécessaire aux déplacements piétons et vélos (contiguë ou non).

Dans la continuité de l'utilisation du site par les promeneurs, un maillage de cheminements piétons et vélos devra être créé, selon le schéma d'aménagement.

L'OAP du secteur ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces (piétons et vélos) non représentées sur le schéma.

C. Stationnements :

Une zone de stationnement devra être réalisée, comme représentée sur le schéma, formant un espace de transition entre la zone consacrée aux activités et la zone résidentielle.

Les aires de stationnement devront être aménagées avec un revêtement perméable.

5. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS :

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Des lisières végétales entre les zones d'habitat (internes au site ou en bordure) et d'activité économique devront être valorisées ou créées de façon à limiter les impacts visuels et permettre la meilleure intégration du bâti dans son environnement.

Au sein des espaces publics, des sous-secteurs pourront être renaturés afin d'accroître la végétalisation du site. Les essences à utiliser pourront être choisies dans la liste mise en annexe du présent dossier d'OAP.

FICHE n°15 - LE MAS DE L'AGE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

