

Dossier	Emetteur	Phase d'étude	Echelle	Format	Indice
21260	ARC	DIAG	-	A3	A

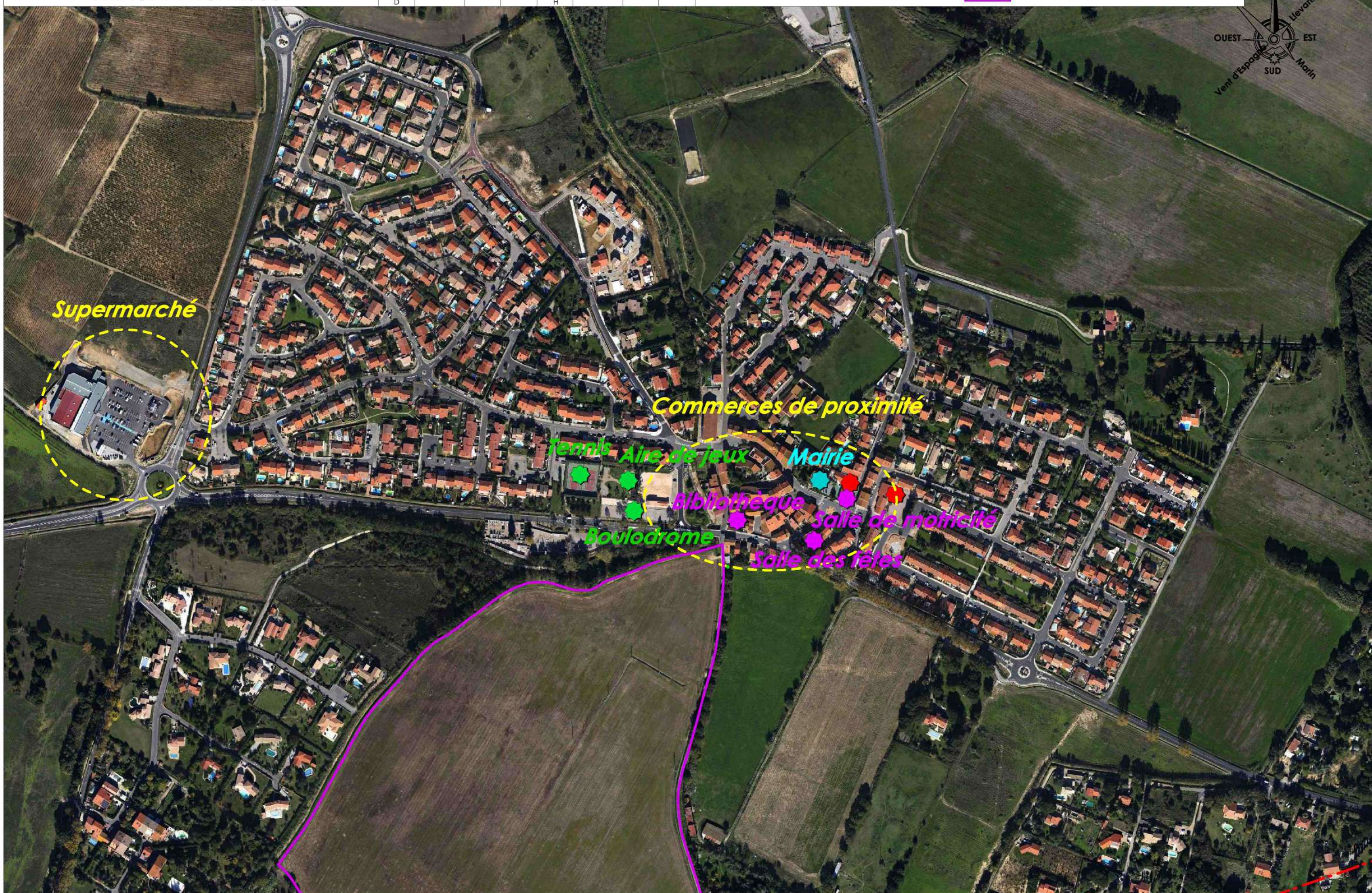
  

Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	12/2013			E			
B				F			
C				G			
D				H			

- - - Limite communale
- Secteur d'étude



**COMMERCES ET EQUIPEMENTS A L'ECHELLE DU VILLAGE DE MONTECOT**





Source(s)/Elaboration		Fond(s) de plan	
ARCHI CONCEPT		Rapport de présentation du PLU	
Dossier	Emetteur	Phase d'étude	Echelle
21260	ARC	DIAG	-
Indice	Date	DESS	VISA
A	12/2013		
B			
C			
D			
		Format	Indice
		A3	A
		DESS	VISA

**LEGENDE**

- Secteur d'étude
- Limite communale



### 2.2.6.2.1. Le bâti limitrophe au secteur d'étude

Le secteur « Chemin de Saint Martin » est bordé à l'Ouest et au sud-ouest du village par les nouveaux lotissements, au Nord par le centre du Village et à l'Est par le Mas Charpeil.

Le lotissement « Lafabrègue » se trouvant à l'Est du secteur d'étude est composé de grandes propriétés de type 4 faces en RDC/R+1 sur de grandes parcelles avec piscine.

Au Nord du secteur se trouve le bâti du centre ancien très dense en R+1/R+2.

Enfin, à l'Est du secteur, le Mas Charpeil qui est en bordure du Chemin de Sant-Martin se fait discret de par sa végétation.

L'aménagement de la zone devra donc tenir compte de l'environnement bâti, afin de respecter une cohérence urbaine et architecturale du secteur.

En ce qui concerne le front bâti, un traitement devra être réalisé entre les logements existants et les logements futurs. En effet, le front bâti existant est souvent de moyenne qualité, les clôtures ne sont pas peintes, les abords ne sont pas traités.

⇒ **Carte 22 « Le front bâti existant autour de la zone d'étude », pages suivantes.**

### 2.2.6.2.2. La Fréquentation du site

La fréquentation de Montescot est principalement liée aux déplacements « domicile/lieu de travail ». Aucune fréquentation touristique notable n'est en particulier recensée.

Avec la proposition de créer un bassin de rétention paysager totalement aménagé au Nord du secteur, cela pourra attirer des promeneurs occasionnels du Nord du Village.

A l'exception des riverains, le site est ainsi peu fréquenté. La fréquentation est plutôt périphérique et permettra de lier les deux quartiers excentrés au Sud.



Source(s)/Elaboration				Fond(s) de plan			
ARCHI CONCEPT				Photo aérienne			
Dossier	Emetteur	Phase d'étude	Echelle	Format	Indice		
21260	ARC	DIAG	-	A3	A		
Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	12/2013			E			
B				F			
C				G			
D				H			

# LE BATI EXISTANT AUTOUR DE LA ZONE D'ETUDE

## LEGENDE

- Front bâti à prendre en compte dans l'opération
- - - Limite communale
- Front végétal à valoriser
- Secteur d'étude



## 2.2.7. Les déplacements et transports

L'analyse des déplacements doit permettre d'étudier les axes structurants qui desserviront le secteur d'étude du « Chemin de Saint Martin » à travers notamment :

- Les voies de transit et de distribution de Montescot.
- Les dessertes routières principales et secondaires du secteur d'étude.
- Les modes doux.
- Les transports en commun.

### 2.2.7.1. Les voies de distribution à l'échelle communale

Le secteur d'étude peut être desservi depuis un axe de distribution majeure à l'échelle communale, la RD 612 qui traverse le Village d' Ouest en Est et reliant ainsi la commune de Bages à Elne.

⇒ **Photographies 1 : La route départementale 612 en direction d'Elne et carrefour d'accès au secteur (photographie prise au niveau du secteur du « Chemin de Saint Martin »)**



Le carrefour entre cette voie de distribution et le Chemin de Saint Martin reste dangereux malgré la présence d'un miroir pour améliorer la visibilité. Une esquisse d'aménagement permettant la

sécurisation de la traversée du village ainsi que la desserte des futurs quartiers au sud a été proposée et validée par le Service Route du Conseil Général en date du 19 aout 2013.

### 2.2.7.2. Les dessertes routières principales et secondaires du secteur d'étude

La zone d'étude se situe en bordure du Chemin de Saint Martin et à l'Est du lotissement Lafabrègue. En ce sens, il existe une possibilité de raccordement à prendre en compte, le but étant justement de lier les deux quartiers au Sud excentrés du Village.

La Carrer del Pardal, qui est une voie de desserte en impasse qui joint la RD8, constituerait une desserte routière à exploiter devenant ainsi un axe de desserte au futur quartier d'habitat. Selon les souhaits de la Municipalité, afin de ne pas engendrer de nuisances trop importante pour les riverains déjà installés dans cette rue, et de ne pas augmenter les sorties de véhicules sur la RD 8, elle serait uniquement utilisée comme entrée dans les futurs quartiers en sens unique.

La principale entrée aux futurs quartiers se fera principalement par le Chemin de Saint Martin axé Nord/Sud, elle constituera une voie structurante.

⇒ **Photographies 2 : Carrer del Pradal (au bout de l'impasse et depuis le secteur d'étude)**



⇒ **Photographie 3 : Chemin de Saint Martin depuis la RD 612**

