PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET 2

COMMUNE DE MONTESCOT

4

EXTRAIT DES OAP

PLU approuvé - 27 juin 2013
Modification n°1 approuvée - 15 novembre 2017
Modification n°2 approuvée - 6 mai 2019

Déclaration de Projet n°1 -
Déclaration de Projet n°2 -

ARCHI concept

3- SECTEUR OUEST CHEMIN DE SAINT-MARTIN

Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : 20,7 ha.

Destination : Secteur destiné à accueillir des ouvrages de rétention et de l'habitat, des activités et des services.

Zonage : 1AUh, N.

Situation : Au Sud de la commune de Montescot, le secteur Ouest Chemin de Saint-Martin est délimité par :
- la RD 612 au Nord,
- le Chemin de Saint-Martin à l'Est,
- la présence en limite Ouest de fossés drainants accompagnés de leur ripisylve,
- un alignement de cyprès à l'extrémité Sud de l'opération marquant la limite avec la commune d'Elne,
- le lotissement « Lafabrègue » au Sud-Ouest.

Occupation des sols : Le site, auparavant occupé par des cultures de céréales, se caractérise aujourd'hui par des terres labourées. Une chênaie à l'extrémité Nord, un alignement de cyprès à l'extrémité Sud et des canaux sont présents.

Accès automobile : Chemin de Saint-Martin.

Photographie aérienne de la commune de Montescot localisant le secteur Ouest Chemin de Saint-Martin.

Enjeux du secteur

- Maîtriser le développement urbain de la commune.
- Créer un poumon vert au centre du village
- Répondre à la problématique hydraulique.
- Sécuriser la traversée de la commune.
- Intégrer le projet dans son environnement.
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Vue sur le secteur d'étude

Vue sur le chemin de Saint-Martin

3- SECTEUR OUEST CHEMIN DE SAINT-MARTIN

L'aménagement

Cet aménagement doit tendre dans son programme vers 20% de logements locatifs sociaux situés au cœur du projet.

La densité préconisée est de 20 à 25 logements par hectare.

L'urbanisation du secteur sera réalisée en plusieurs phases de travaux. Le déblocage de chaque phase sera possible lorsque 80 % des autorisations de construire de la phase précédente auront été obtenues.

Une diversité de typologie d'habitat doit être réalisée.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.

Les transports et les déplacements

L'aménagement de l'entrée de la zone doit permettre la sécurisation de la traversée du village.

Le chemin de Saint Martin, axe de desserte principal au secteur d'étude, doit être recalibré.

Insertion paysagère

Le vaste espace naturel entre le centre ancien et les zones de développement doit remplir une double fonction :

- il contribue à la gestion des eaux pluviales de l'opération et de façon plus générale à celles du village,
- il constitue un poumon vert paysager qui sera accessible et traité comme un véritable parc urbain offrant un espace de balade, de détente et de loisirs et constituant un lieu d'échanges et de connexions des différents quartiers existants et du projet.

Des ouvertures vers les espaces naturels et des cheminements doux doivent être réalisés.

La frange entre la zone d'habitat et les ouvrages de rétention doivent être traitées.