

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## DECLARATION DE PROJET 2



3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*PLU approuvé - 27 juin 2013*

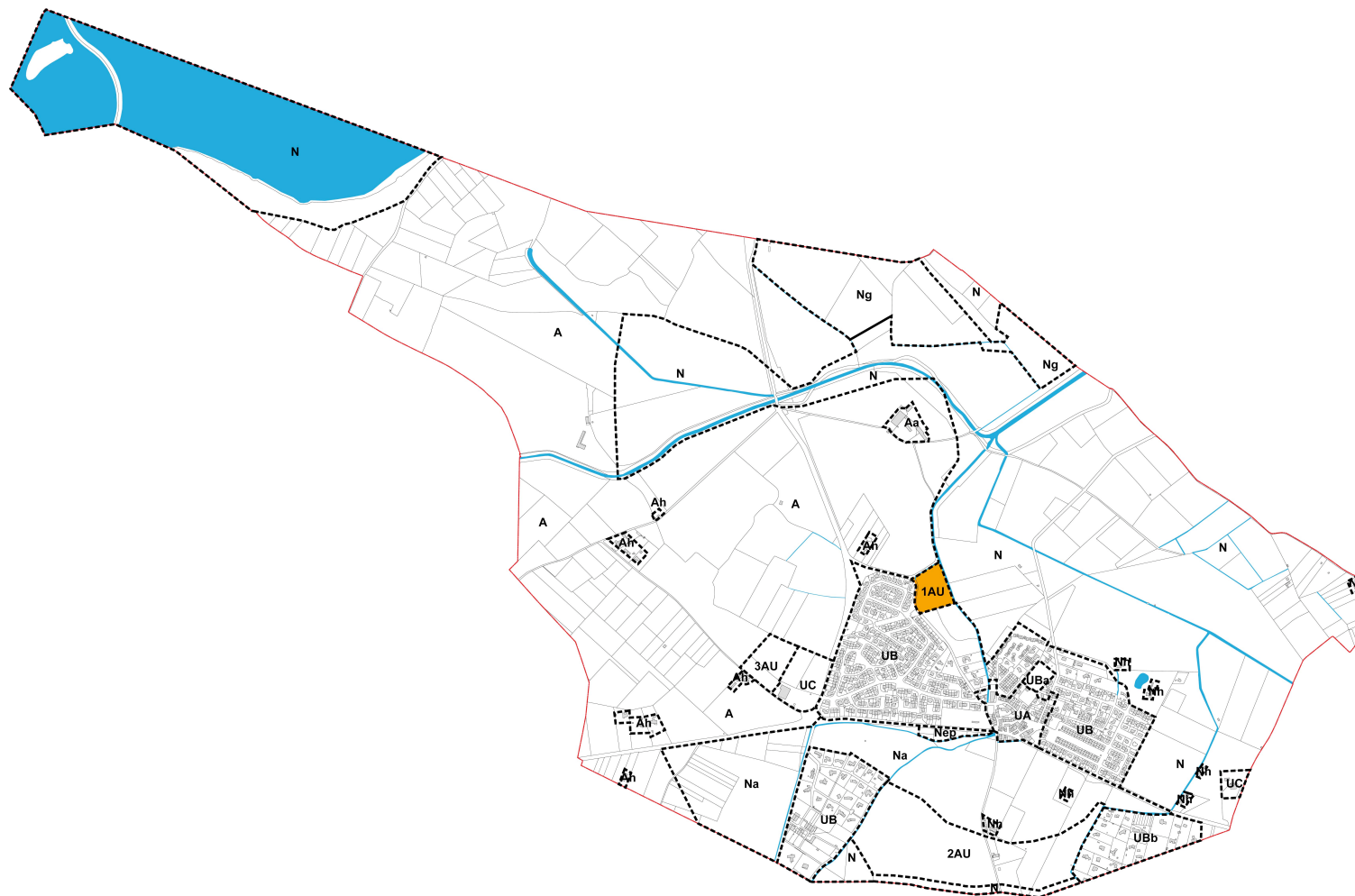
*Modification n°1 approuvée - 15 novembre 2017*

*Modification n°2 approuvée - 6 mai 2019*

*Déclaration de Projet n°1 - En cours*

*Déclaration de Projet n°2 approuvée - 15 janvier 2024*

# LOCALISATION de la ZONE 1AU



## Zone 1AU



## 2- SECTEUR 1AUe

### Les principales caractéristiques du secteur

**Superficie** : 2,25 ha environ.

**Destination** : Zone destinée à accueillir des activités notamment commerciales et des services ainsi que les équipements publics.

**Zonage** : 1AUe,3AU

**Situation et contexte :**

Localisation : Accolée à la zone d'activités commerciales à l'entrée Ouest du village.

Occupation : La zone 1AUe (parcelle n°28) est aujourd'hui occupée par une parcelle en friche agricole. La zone 3AU (parcelle n°27) est occupée par une activité viticole.

Accès automobile : A proximité de la RD 8 et RD 612, la zone est desservie directement par la route du « Pa de Sucre ».

Accès piéton : Absence de continuités piétonnes.

### Enjeux du secteur

#### Aménagements :

- Aménager l'entrée de la zone, depuis la route du « Pa de Sucre ».
- Mettre en place des réseaux divers (électricité, gaz et eau).
- Réfléchir à l'aménagement relatif à la gestion des eaux pluviales.

Vue sur le secteur d'étude



Chemin El Pa de Sucre



#### Transports et déplacements :

- Requalifier la desserte du secteur.
- Développer des voies piétonnes et cyclables, à connecter avec la zone commerciale et le village.
- Permettre un accès viaire à la parcelle n°55.
- Privilégier les aires de stationnement regroupées.

Vue sur le secteur d'étude



#### Paysage :

- Préserver les bocages existants.
- Renforcer la frange urbaine afin de traiter paysagèrement les fins d'urbanisation.
- Traiter qualitativement l'impact visuel de la zone depuis la RD 8, notamment par un traitement paysager des abords.

Vue aérienne du secteur d'étude



## 2- SECTEUR 1AUe

### L'aménagement

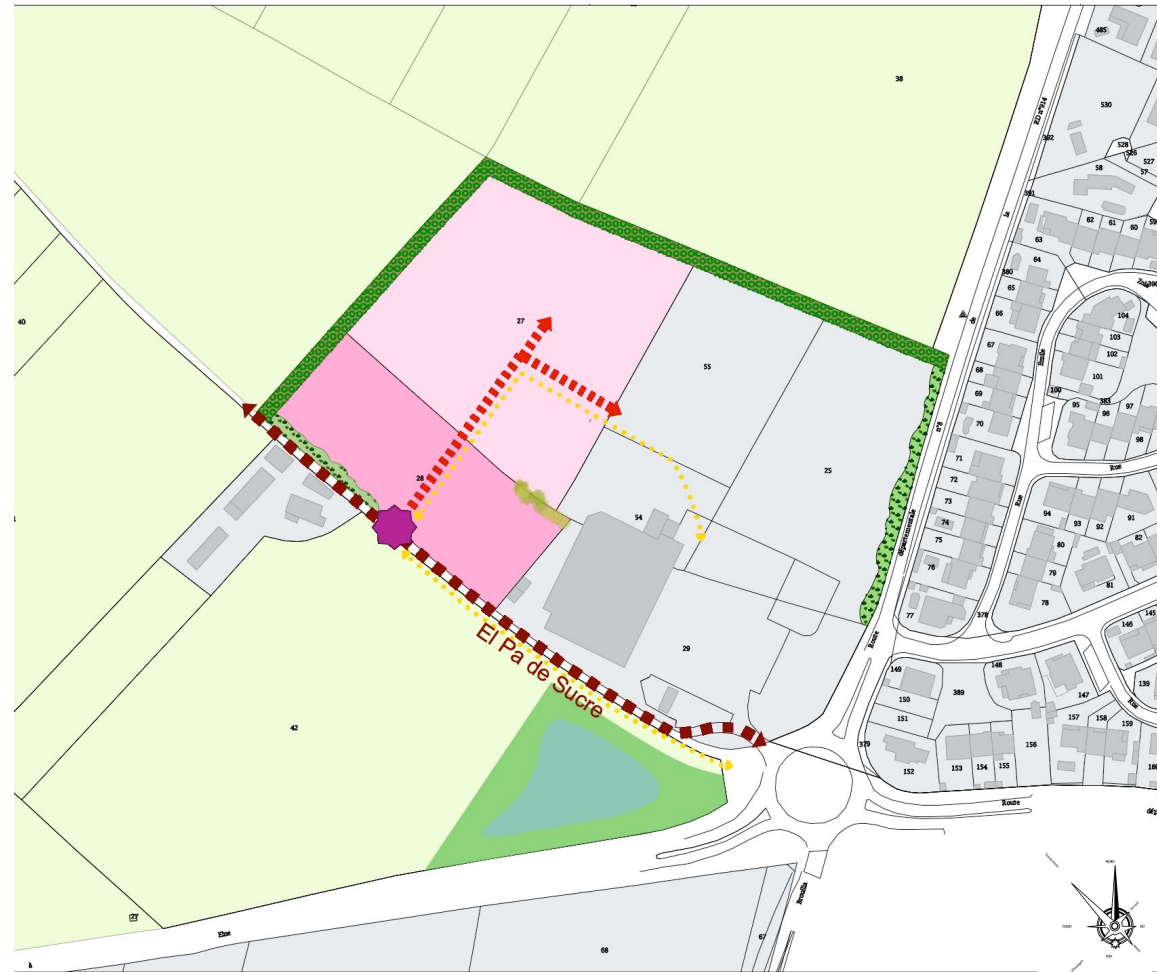
- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Prise en compte des principes d'aménagements durables.
- Mise à disposition des réseaux divers.
- Compte tenu du risque inondation important de la commune, des systèmes de rétention devront être aménagés.

### Les transports et les déplacements

- Requalifier la route du « Pa de Sucre » qui est la desserte principale de la zone.
- Développer des voies douces, notamment le long de la route El Pa de Sucre afin de relier le village à la zone ; mais aussi créer une liaison douce entre la future extension commerciale et la zone commerciale déjà existante.
- Assurer l'accessibilité PMR sur l'ensemble des liaisons douces, par la création de cheminements libres de tout obstacle avec une largeur minimum de trottoir de 1,50 mètre.
- Aménager des aires de stationnement regroupées afin de réduire l'imperméabilisation des sols et l'impact visuel. Prendre en compte le nombre de places de stationnements nécessaires par entreprise en fonction de leurs activités.
- Créer une voie primaire interne permettant de circuler dans la zone.
- Réaliser un accès pour la parcelle n°55 afin de la désenclaver.

### Insertion paysagère

- Préserver les bocages existants afin de conserver la biodiversité présente sur la zone.
- Réaliser un traitement paysager aux abords des habitations afin de créer une barrière paysagère avec la future zone d'activités et, le long de la RD 8 afin de marquer et de valoriser paysagèrement l'entrée du village.
- Renforcer la frange urbaine au Nord et à l'Ouest de façon à traiter paysagèrement la limite d'urbanisation, en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité. Il s'agit de la frange en limite de la zone agricole, au Nord et à l'Ouest de la zone.
- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.



- Secteur ouvert à l'urbanisation dédié principalement à l'implantation d'équipements publics
- Secteur bloqué à l'urbanisation dédié principalement à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, bureaux, commerces, entrepôts...
- Traitement de l'entrée
- Requalifier la desserte du secteur
- Principe de voie primaire à créer

- Principe de cheminement doux - Trottoir PMR
- Frange urbaine à traiter
- Bocage à préserver
- Traitement paysager aux abords des habitations et en entrée de ville
- Bassin de rétention paysager

# 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.

