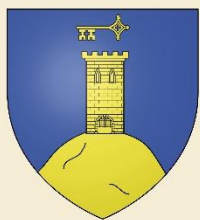


PLAN LOCAL D'URBANISME MONTSERET



PIECE II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ELABORATION
APPROBATION – 19.02.2026





ELABORATION - PLU MONTSERET

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
I. AFFIRMER LE CONTEXTE AGRI-NATUREL ET PAYSAGER PERMETTANT DE DEFINIR LES LIMITES VILLAGEOISES.....	6
II. S'APPROPRIER LA NOTION DE CENTRALITE SUPPORT D'UNE DYNAMIQUE « PROJET » QUALITATIVE.....	8
III. ACCOMPAGNER UNE ATTRACTIVITE TERRITORIALE AMORCEE PAR UNE MIXITE FONCTIONNELLE.....	12
CONCLUSION.....	14



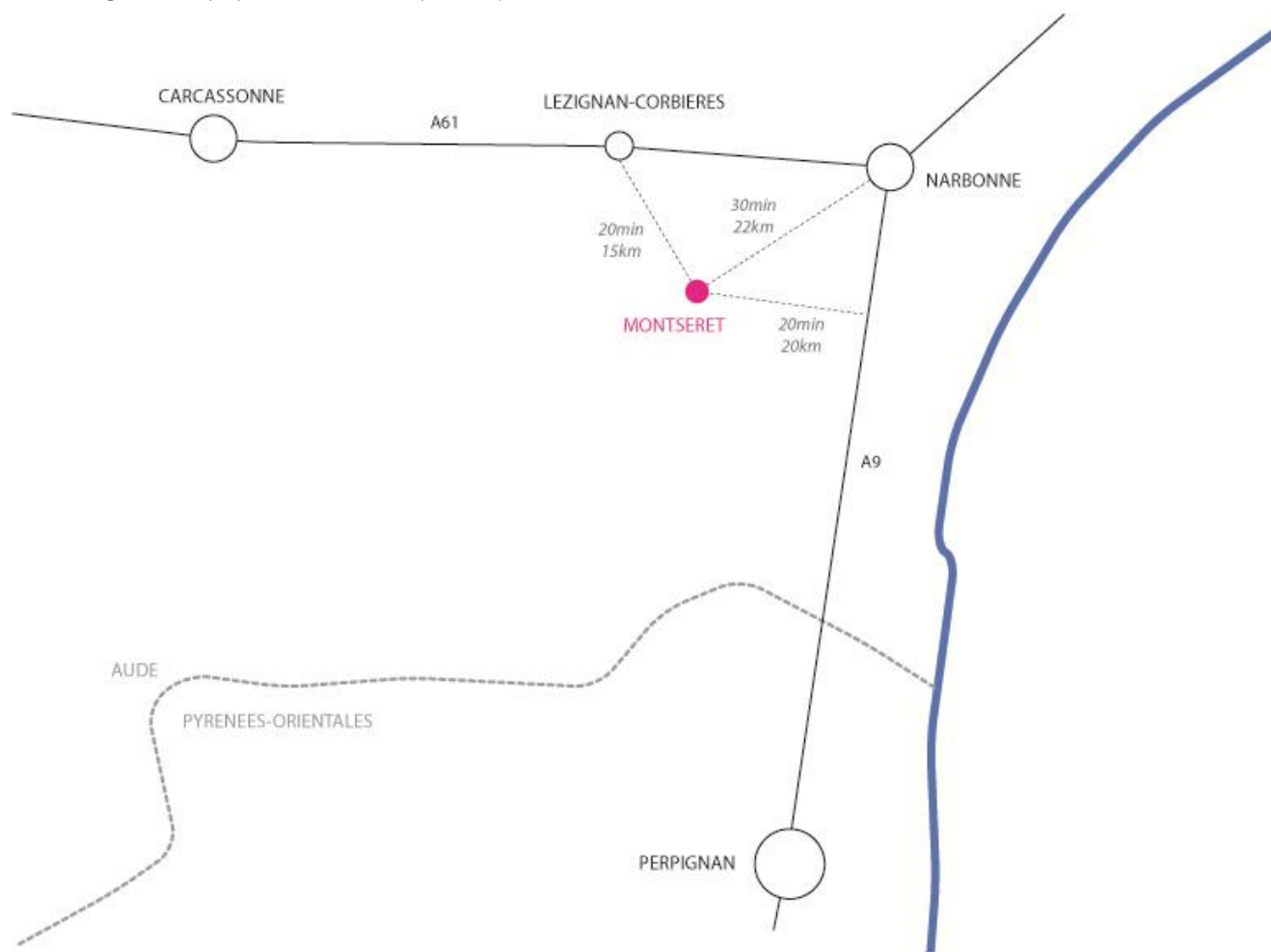


PREAMBULE

Bien qu'intégrée à la Communauté de communes Région Lézignanaise-Corbières et Minervois et proche de la ville centre de Lézignan-Corbières, la commune de Montsérét fait partie de l'aire d'attraction de Narbonne et s'affirme à travers plusieurs influences liées notamment au relief et boisements des Corbières, à la viticulture et au littoral.

Sa situation géographique à proximité des grands axes de communication et son contexte paysager, en font un lieu prisé qui connaît aujourd'hui une pression foncière forte. Cela s'est traduit notamment par un accueil important de population avec un TCAM¹ d'environ 1.6% sur les 10 dernières années, générant une consommation d'espaces significative.

Ce développement en partie subi, n'a pu être maîtrisé en raison notamment de l'absence de document d'urbanisme, et met progressivement à mal le cadre de vie des habitants et le fonctionnement villageois au sens large (banalisation des espaces et dortoirisation, « éparpillement » du tissu urbain et impact du contexte agri-naturel, perte d'identité et d'esprit villageois, équipements inadaptés,...).



¹ Taux de Croissance Annuel Moyen



Aussi, à travers l'élaboration de son PLU et des Orientations Générales du présent PADD structurées autour des exigences réglementaires (L151-5 du Code de l'urbanisme²), la commune de Montseret entend stopper le système connu jusqu'alors et **organiser / maîtriser son développement futur** via notamment un rééquilibrage des tendances prenant appui sur la **capacité d'accueil**³ du territoire.



Il s'agit ainsi de structurer un projet complet et durable, prenant corps autour :

- **De l'affirmation du contexte agri-naturel et paysager permettant de définir les limites villageoises**
 - ➔ Appréhender le territoire et lui donner de la lisibilité en se fondant sur ses murs porteurs
- **De l'appropriation de la notion de centralité support d'une dynamique « projet » qualitative**
 - ➔ Lire la composition urbaine du village et identifier / rendre lisible une centralité stratégique à conforter
- **De l'accompagnement d'une attractivité territoriale amorcée par une mixité fonctionnelle**
 - ➔ Rompre avec le « tout résidentiel » et renforcer/diversifier les secteurs captifs⁴ / points d'intérêt

² « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...] [Il] fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »

³ La capacité d'accueil du territoire se définit comme la faculté du territoire à se développer sans qu'il soit porté atteinte à ses caractéristiques intrinsèques. Elle s'appuie sur le renseignement de plusieurs indicateurs de développement, comme : la capacité à garantir un accès suffisant à l'eau potable et un système d'assainissement performant, la capacité à limiter la dispersion du bâti, la capacité à proposer une typologie de logements diversifiée,...

⁴ Equipements, commerces, services,...



I. AFFIRMER LE CONTEXTE AGRI-NATUREL ET PAYSAGER PERMETTANT DE DEFINIR LES LIMITES VILLAGEOISES

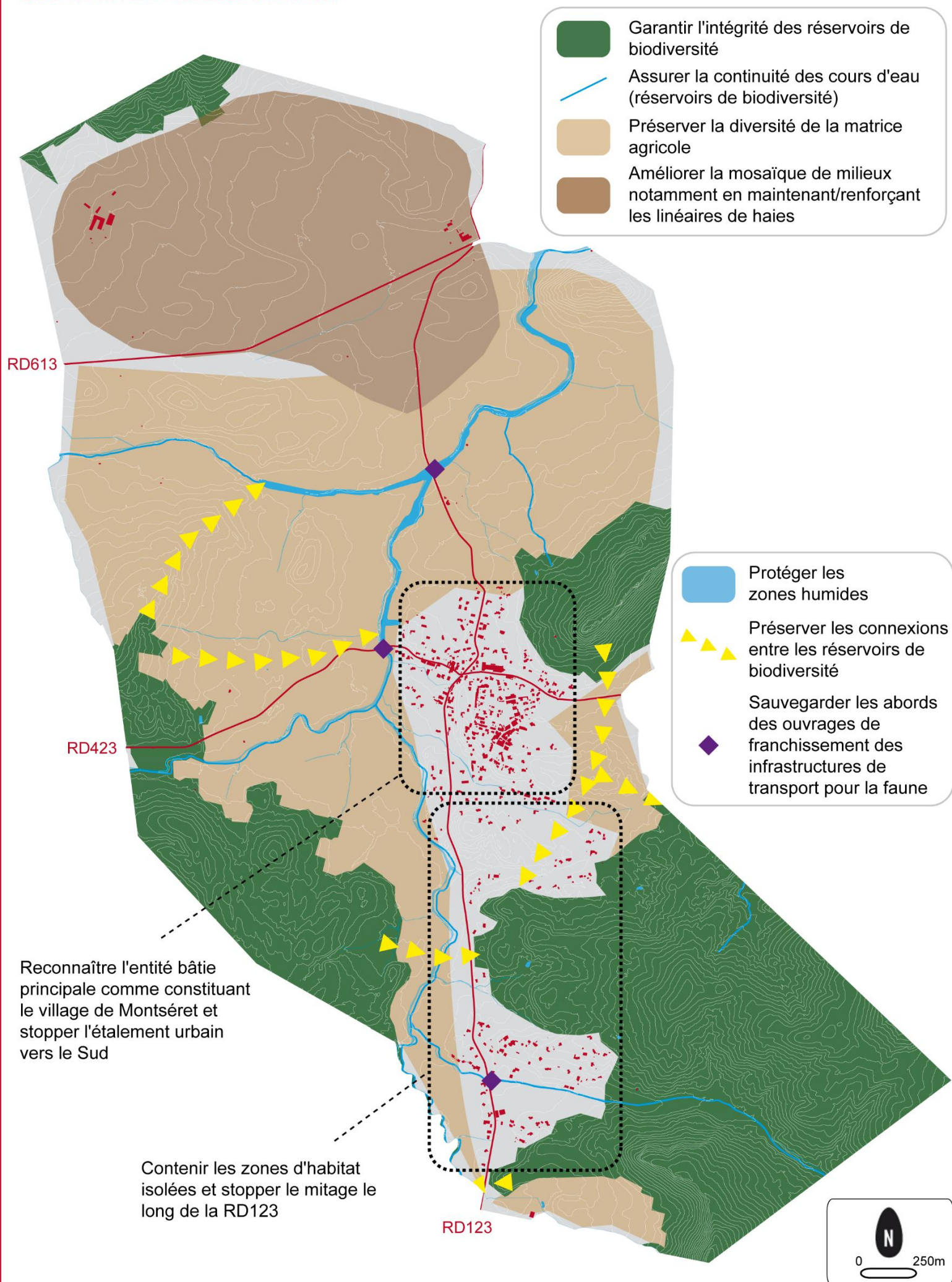
La lecture du grand paysage et la mise en exergue de ses dominantes et sensibilités constituent le point de départ cadrant du projet d'urbanisme de Montsérét. Il s'avère dès lors essentiel de :

- Respecter la **fonctionnalité écologique** du territoire (TVB⁵ et trame noire), en :
 - Garantissant l'intégrité des réservoirs de biodiversité et préservant les connexions entre ces derniers
 - Protégeant les zones humides et assurant la continuité des cours d'eau (réservoirs de biodiversité) et de leurs abords
 - Sauvegardant les abords des ouvrages de franchissement des infrastructures de transport pour la faune
 - Limitant l'impact de l'éclairage nocturne
- Valoriser la **sensibilité paysagère** et la **force du relief**, en :
 - Préservant et valorisant les éléments identitaires du paysage local, notamment : points de vue remarquables, collines boisées, piémont du massif de Roquelongue,...
 - Liant sensibilité paysagère et développement des ENR⁶ par un encadrement adapté (prioriser la mobilisation des espaces artificialisés comme les toitures de bâti existant)
- Accompagner la **dynamique agricole**, en :
 - Préservant la diversité de la matrice agricole
 - Améliorant la mosaïque de milieux au Nord du territoire, notamment en maintenant/renforçant les linéaires de haies
 - Permettant la diversification des activités
 - Favorisant les pratiques respectueuses de l'environnement
- Intégrer les **risques naturels**, notamment le risque inondation associé à l'Aussou, dans les perspectives de développement afin de ne pas les aggraver et protéger la population
- Délimiter et qualifier les **espaces urbanisés/artificialisés par rapport à l'intégration de l'ensemble des limites naturelles**, en :
 - Reconnaisant l'entité bâtie principale comme constituant le village de Montsérét et les autres entités comme des écarts / zones d'habitats isolés ou hameau (Les Clauses) à contenir au Sud du village
 - Stoppant le mitage le long de la RD123
 - Traitant les interfaces entre les espaces agri-naturels et villageois
 - Rationnalisant la consommation d'espace et stoppant l'étalement urbain

⁵ Trame Verte et Bleue

⁶ Energies Renouvelables

I. AFFIRMER LE CONTEXTE AGRI-NATUREL ET PAYSAGER PERMETTANT DE DEFINIR LES LIMITES VILLAGEOISES





II. S'APPROPRIER LA NOTION DE CENTRALITE SUPPORT D'UNE DYNAMIQUE « PROJET » QUALITATIVE

Les spécificités originelles du village (plusieurs noyaux urbains) et ses évolutions (éparpillement/étalement urbain, opérations au coup par coup,...) ont mis à mal la notion de proximité. Elle est pourtant fondamentale eu égard aux changements sociétaux, à l'idéal de vie villageoise associé à une commune comme Montseret, ainsi qu'aux exigences législatives.

L'objectif est donc de « **recentrer** » le **système villageois** afin de permettre un fonctionnement adapté et vertueux. Pour cela, il convient de rendre lisible la structure urbaine permettant de faire émerger une centralité stratégique réorganisant les principes de proximité et d'attractivité de la commune.





1. IDENTIFIER ET RENDRE LISIBLE UNE CENTRALITE STRATEGIQUE

La délimitation de l'enveloppe villageoise étant réalisée, des nuances sont à apporter en son sein. En effet, plusieurs tissus urbanisés aux caractéristiques propres (typologies, densité,...) cohabitent et n'assument pas les mêmes fonctions / rôles au sein du système villageois à réorganiser.

- Traiter spécifiquement les différentes composantes villageoises :
 - Conforter le **cœur villageois** rassemblant les éléments de centralité (place de la Mairie, Eglise/école, Place de la gare,...)
 - Révéler et mobiliser le potentiel de la **première couronne résidentielle** équipée et/ou facilement raccordable
 - **Enrayer le développement résidentiel non équipé et lâche au Sud**
 - Affirmer la **dimension « espace public »** de la **Place de la Gare** insérée entre deux segments à dominante routière
- Maintenir et renforcer les **espaces de respiration et de nature** (linéaires boisés notamment) au sein de l'enveloppe urbaine, éléments identitaires de Montseret
- Hiérarchiser le **réseau de mobilité** pour permettre l'accessibilité du cœur villageois et optimiser un fonctionnement territorial de proximité, en :
 - Adaptant le traitement des axes principaux (RD123/RD423) aux flux et caractéristiques des lieux (dimensionnement, structure, matériaux)
 - Affirmant la dimension stratégique du tronçon Rue de l'Eglise / Rue des Bergeries : axe de passage/circulation (partage des modes), jonction des tissus, accès à la centralité, espace public irrigateur
 - Organisant un système de stationnement et un maillage doux en relation avec les secteurs captifs
- Affirmer les **entrées de ville** comme éléments structurants de la lisibilité villageoise (RD123 / Thézan – Saint-André et RD423 Lézignan – Fontjoncouse)





2. IMPULSER DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL INTEGREES

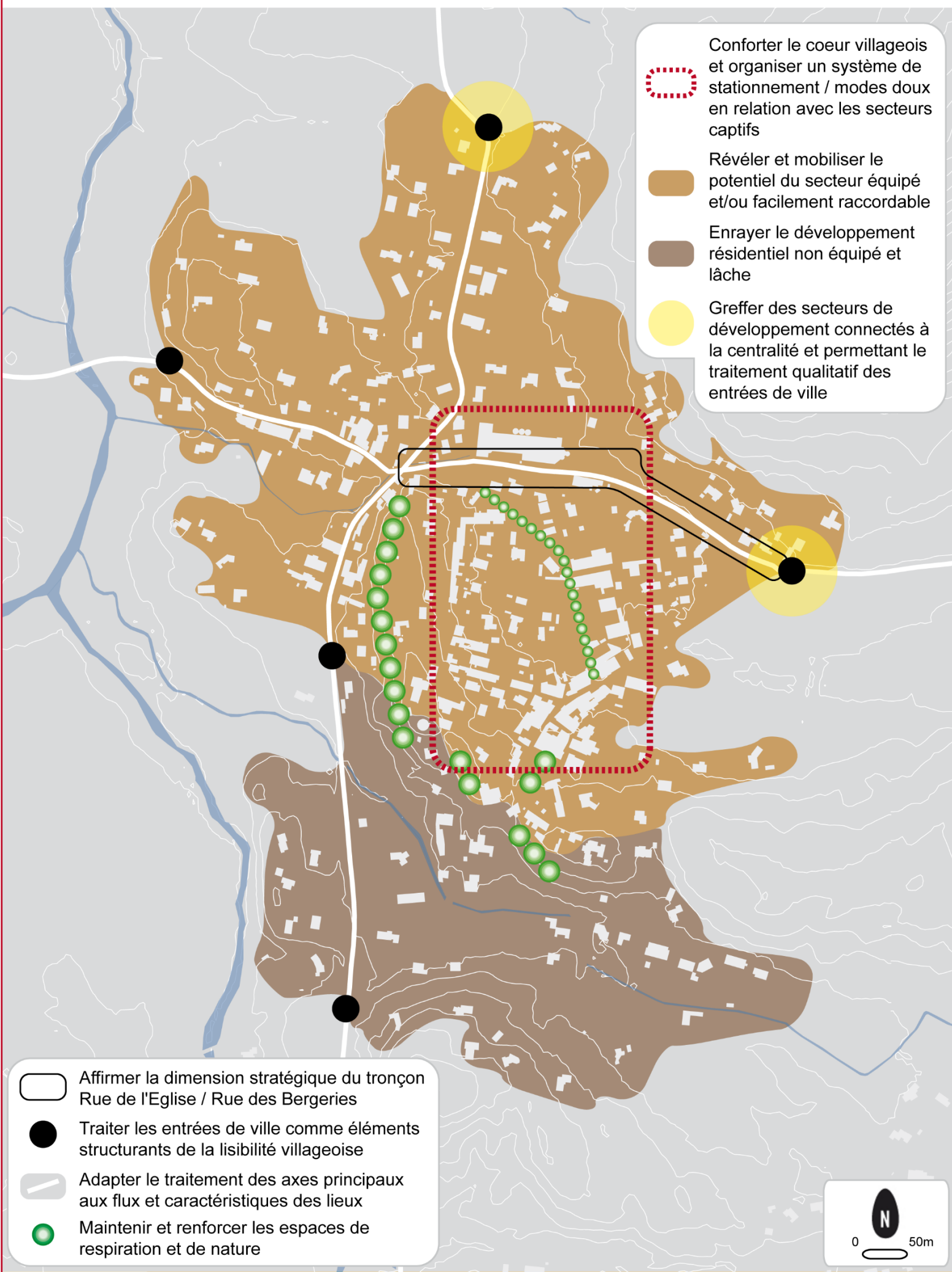
Complémentairement aux dispositions précédentes et afin de leur donner corps, les perspectives de développement viennent appuyer les dimensions de proximité et de centralité dans le respect de la **capacité d'accueil** du territoire (eu égard notamment à la capacité de la commune à proposer un réseau d'assainissement performant).

Il s'agit ainsi de :

- Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec enfants garant de la vitalité des équipements (scolaires, sociaux, sportifs, culturels,...) et un certain turn-over des occupants, en :
 - Proposant des **formes d'habitat variées** intégrant les enjeux de demain, notamment dans la dimension énergétique
 - Programmant des **logements de petites et moyennes tailles** (T2/T3)
 - Rendant accessible le parc en fonction des caractéristiques des ménages, avec : le renforcement du **parc locatif** et la dynamisation de la production de **logements sociaux**
- Rapprocher les lieux d'habitat des lieux de vie au sens large (commerce, travail, loisirs,...) via une programmation résidentielle :
 - Anticipant la **production d'environ 45 logements** (Point Mort intégré) sur les 10 prochaines années
 - Mobilisant prioritairement le **potentiel intégré à la zone urbanisée raccordée et/ou facilement raccordable** / Environ 30 logements, soit 70% de la production totale
 - Prévoyant une **densité pertinente** au regard de la consommation d'espaces et cohérente avec la diversification du parc souhaitée / 15 logements par hectare
 - **Greffant des secteurs de développement connectés à la centralité** et permettant le **traitement qualitatif des entrées de ville** / Environ 15 logements, soit 30% de la production totale
 - Excluant la densification de secteurs non ou insuffisamment équipés et/ou déconnectés du cœur villageois



II. S'APPROPRIER LA NOTION DE CENTRALITE SUPPORT D'UNE DYNAMIQUE "PROJET" QUALITATIVE





III. ACCOMPAGNER UNE ATTRACTIVITE TERRITORIALE AMORCEE PAR UNE MIXITE FONCTIONNELLE

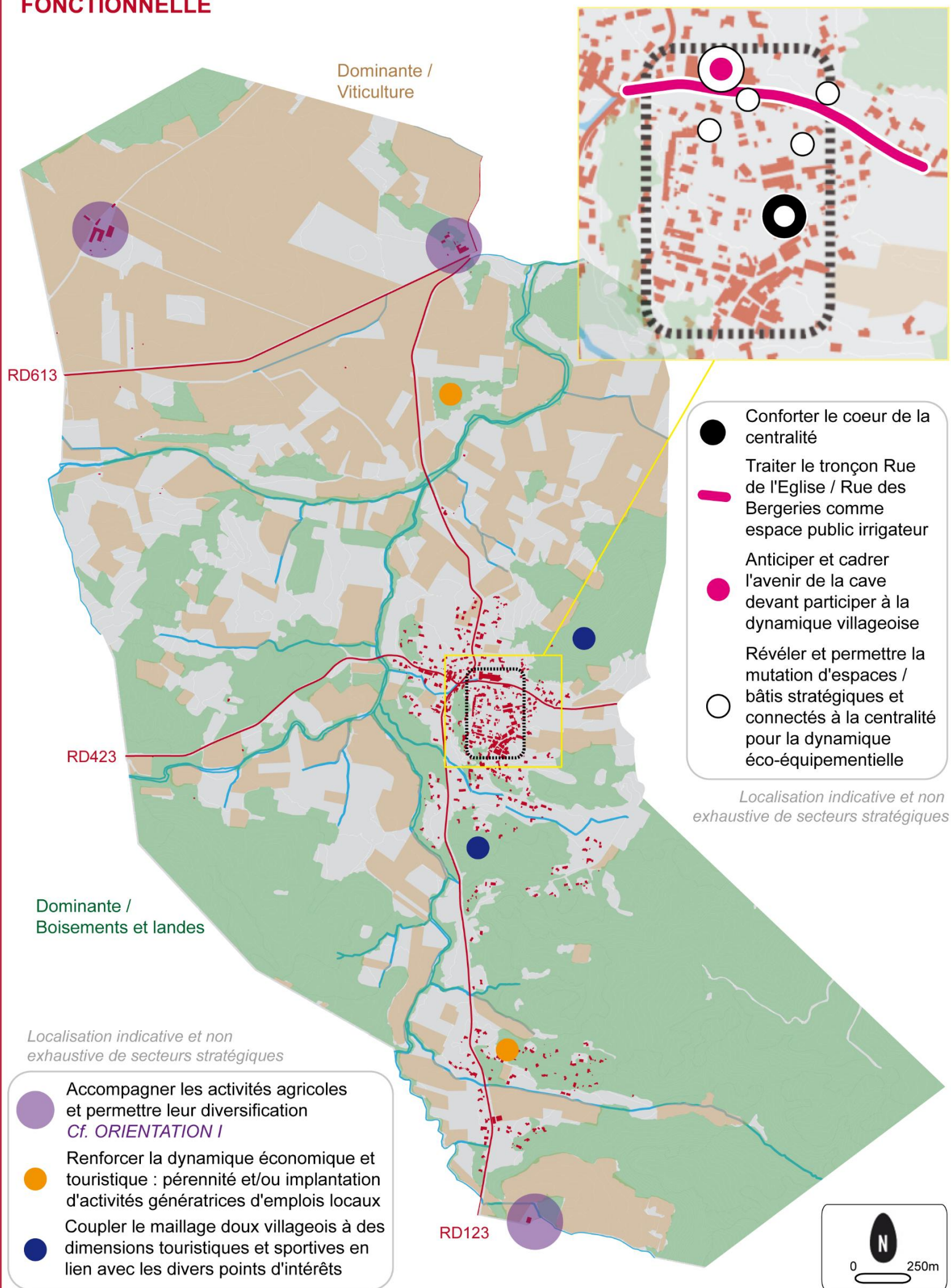
La philosophie mise en place en matière résidentielle en relation avec la centralité n'a de sens que si elle ressort également de la logique éco-équipementielle de proximité impulsée. La commune souhaite en effet rompre avec un développement uniquement basé sur l'accueil quantitatif de population et organiser une mixité des fonctions source d'attractivité qualitative : économique, sociale, touristique,...

Il s'agit ainsi de renforcer et diversifier les fonctions présentes sur la commune afin de créer une véritable dynamique valorisant les atouts intrinsèques du territoire.

- Conforter le **cœur de la centralité** (espace Mairie) et affirmer son rôle majeur dans le fonctionnement villageois
- S'approprier le **tronçon Rue de l'Eglise / Rue des Bergeries** comme un véritable **espace public central** à traiter qualitativement et fonctionnellement
- Révéler et permettre la **mutation d'espaces / bâtis stratégiques et connectés** à la centralité pour la **dynamique éco-équipementielle** (cave coopérative, espaces non bâtis, espaces publics,...)
- Anticiper et cadrer l'avenir de la **cave coopérative** devant participer à la dynamique villageoise (économie, équipement,...)
- Adapter **l'offre en commerces et services** aux besoins de la population
- Renforcer la **dynamique économique et touristique** en accompagnant la pérennisation et/ou l'implantation d'activités génératrices d'emplois locaux sur l'ensemble du territoire
- Accompagner les **activités agricoles** et permettre leur diversification (*Cf. ORIENTATION I*)
- Coupler le **maillage doux** villageois à des dimensions touristiques et sportives (patrimoine, culture, paysage,...), pouvant aller au-delà des limites communales le cas échéant
- Accompagner la mise en place d'un **réseau numérique local efficace**



III. ACCOMPAGNER UNE ATTRACTIVITE TERRITORIALE AMORCEE PAR UNE MIXITE FONCTIONNELLE





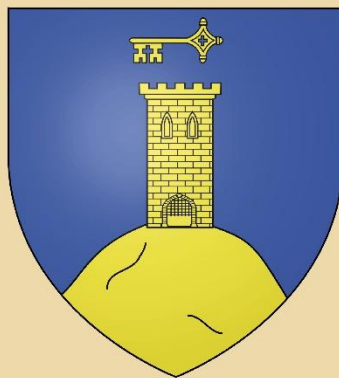
CONCLUSION

→ L'ensemble de ce projet, structuré sur la base de la capacité d'accueil du territoire, permet de fixer une consommation d'ENAF⁷ de l'ordre de 3.115ha à l'horizon 2035⁸, permettant l'accueil cadré d'environ 65 habitants (soit un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 1%).



⁷ Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

⁸ Cette consommation d'ENAF correspond à une réduction par rapport aux dynamiques passées (de l'ordre de 50% pour la période 2011-2021 / loi Climat et Résilience) : Cf. Justification du projet



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr