

## **Commune de Mas de Londres**

Mairie – Le Village – 34380 Mas de Londres

Tél : 04.67.55.07.79

Mairie.masdelondres@gmail.com

# **PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

## **I-1 RAPPORT DE PRESENTATION**

### **Justification des choix**



**Jérôme Berquet** Urbaniste OPQU – Le Dôme, 1122 avenue du Pirée – 34000 Montpellier – jberquet.consultant@gmail.com

**Les Ecologistes de l'Euzière** – Domaine de Restinclières – 34730 Prades-le-Lez – euziere@euziere.org

**ELLIPSIG** Conseil et ingénierie en géomatique – 1, rue de Cherchell – 34070 Montpellier – contact@ellipsig.fr



# Sommaire

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES.....  | 5         |
| 1.2. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....   | 7         |
| 1.3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC.....                               | 17        |
| 1.4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ..... | 28        |
| <br>   |           |
| <b>2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT .....</b>  | <b>48</b> |
| 2.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....   | 48        |
| 2.2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ECRITES DU REGLEMENT.....  | 57        |
| 2.3. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DU REGLEMENT .....  | 81        |
| <br>   |           |
| <b>3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ...</b>                | <b>88</b> |
| 3.1. OAP DE SECTEUR « ENTREE DE BOURG » .....  | 88        |
| 3.2. OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE ».....  | 92        |

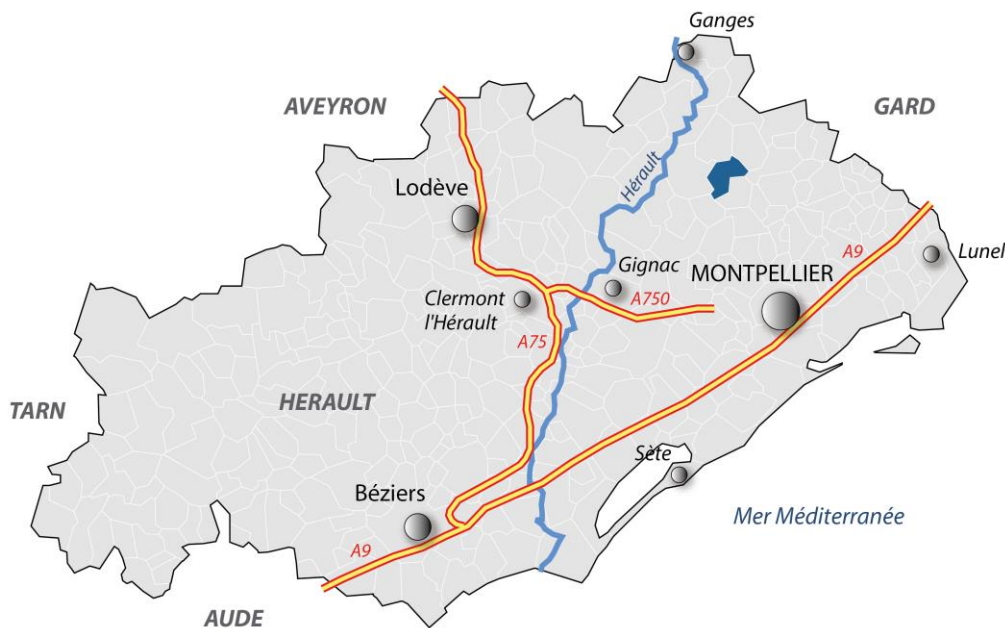


# 1. Justification des choix retenus pour établir le PADD

## 1.1. Présentation générale de la commune de Mas-de-Londres

Située en région Occitanie, au Nord-Est du département de l'Hérault, Mas-de-Londres est une petite commune rurale et agricole de la région du Grand Pic Saint-Loup. Elle est distante d'une quinzaine de kilomètres de la métropole de Montpellier (450.000 habitants), de 25 km de Gignac et du Cœur d'Hérault.

### Mas-de-Londres dans le département de l'Hérault



Situé en bordure de la route départementale D986 reliant Montpellier à Ganges, la commune fait partie de l'aire urbaine de la Métropole de Montpellier. La commune a donc un statut de commune périurbaine puisqu'au moins 40 % de la population qui y réside travaille au sein du pôle urbain de Montpellier. Localement, elle entre dans le bassin de vie de Saint-Martin-de-Londres (environ 2 km) qui offre l'essentiel des commerces, équipements et services de proximité.

Bénéficiant d'un contexte régional attractif, la commune connaît, depuis plusieurs décennies, une croissance démographique ayant porté la population communale à 672 habitants en 2020<sup>1</sup>.

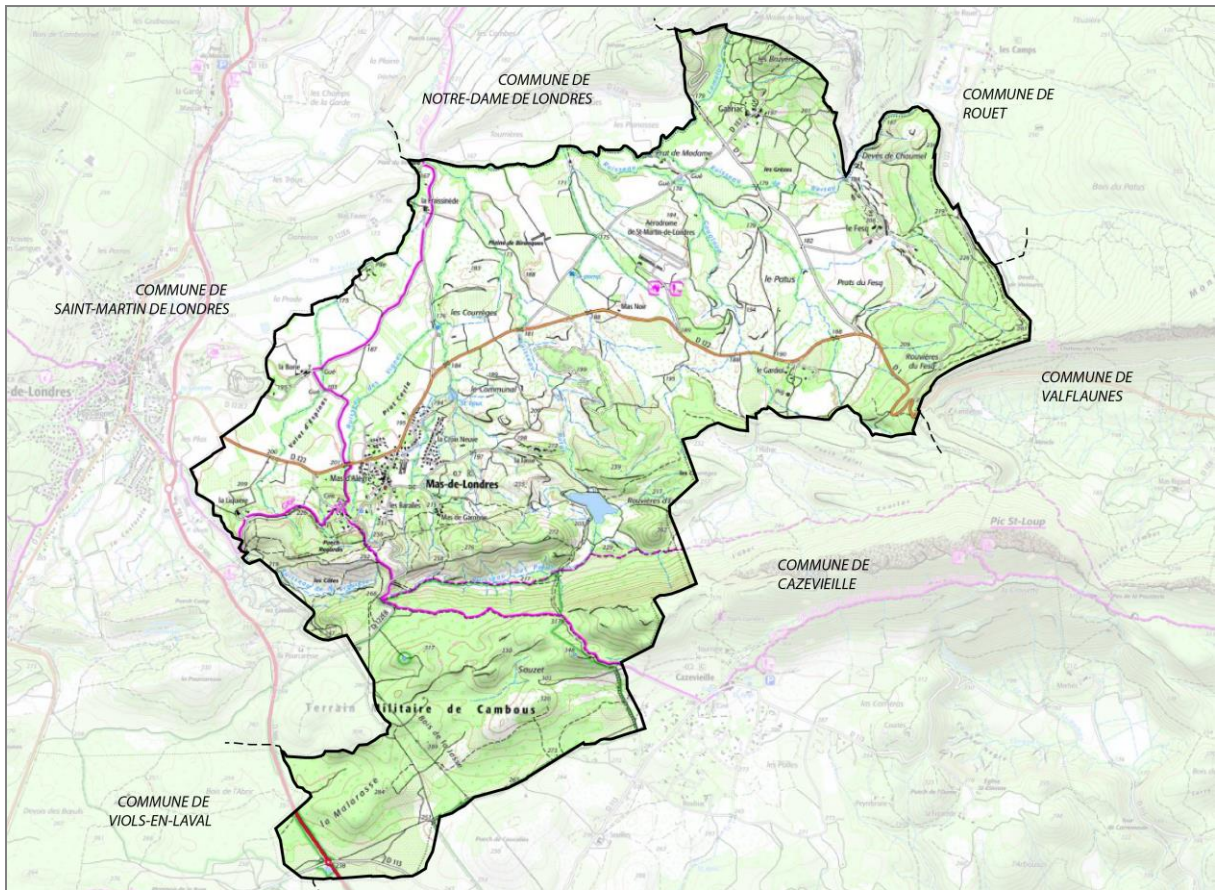
La commune se situe sur le rebord du bassin de Londres, ancienne zone marécageuse aujourd'hui asséchée, qui a laissé place à une vaste plaine qui se déploie au Nord du Pic Saint-Loup, relief emblématique de l'arrière-pays montpelliérain.

D'une superficie de 19,06 km<sup>2</sup>, le territoire communal se développe de part et d'autre du Pic Saint-Loup. Au Nord, il recouvre la plaine de Biranques qui court jusqu'à la rivière du Lamalou et, au Sud, prennent place les reliefs forestiers du bois de la Jasse jusqu'au site de Cambous (Viols-en-Laval).

<sup>1</sup> Source INSEE – Populations municipales légales 2020 entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Le village historique (*Le Mas-de-Londres* ou *Le Castellas*) s'est installé sur une petite éminence, le puech Regardis, qui domine la plaine, et au pied de laquelle s'est développé le village moderne (*Le Mas d'Alègre*) à partir du XVI<sup>ème</sup> siècle. Dans la plaine, gravite une dizaine de hameaux et mas dont plusieurs conservent leur vocation agricole originelle ou ont évolué vers une fonction résidentielle : La Borie, Le Fesq, La Fraissinède, Gabriac, Le Gardiol, La Jasse, La Liquière, Mas de Garonne, Mas Noir, Le Patuel.

### Le territoire communal



Source : IGN

## 1.2. Synthèse du diagnostic

### 1.2.1. Synthèse des enjeux

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement font l'objet d'annexes au présent rapport de présentation. Le tableau ci-dessous synthétise les enjeux communaux issus de ces analyses.

Niveaux d'évaluation :

**++** Très positif

**+** Assez positif

**-** Assez négatif

**--** Très négatif

| Fonctionnement du territoire            | Constat et enjeux   | Evaluation |
|---|---|------------|
| Contexte institutionnel                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communauté de Communes du Grand Pic St-Loup (50.000 habitants) ; SCoT</li> <li>- Plusieurs intercommunalités techniques</li> </ul>   | <b>+</b>   |
| Composantes urbaines                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eclatement spatial des espaces habités : un bourg-centre et 11 hameaux et mas</li> <li>- Le Mas d'Alègre est la principale entité urbaine (bourg-centre), concentre près de 500 habitants (75 % de la population communale) et constitue la polarité en termes d'équipements et de services à la population</li> <li>- Le Castellans (noyau historique de la commune) et le hameau de Gabriac (d'origine agricole) sont les deux principaux hameaux</li> </ul> | <b>+</b>   |
| Equipements et services à la population | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'équipements et services à la population (et assimilés) : mairie, salle communale, CCAS, église, cimetière</li> <li>- Présence de quelques services médico-sociaux privés</li> </ul>  | <b>-</b>   |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La commune intègre le bassin de vie de St-Martin de Londres pour les commerces, équipements et services de proximité</li> <li>- Projets de création d'un atelier municipal (stockage du matériel des services techniques) et d'extension du cimetière du Castellans arrivé à saturation</li> </ul>   | <b>+</b>   |
| Equipements sportifs et de loisirs      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un terrain de loisirs (événements culturels, ...), aire de jeux, jardins partagés</li> <li>- Projet de création d'une plaine sportive et de loisirs en entrée du bourg-centre</li> <li>- Centre de vol à voile (privé) : projet d'extension de l'atelier et rénovation du club-house</li> </ul>   | <b>+</b>   |
| Transports et déplacements              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La voiture est le mode privilégié de déplacements pour l'accès aux services, commerces, emploi</li> </ul>  | <b>-</b>   |

|                                     |   |    |
|-------------------------------------|---|----|
| Réseau viaire                       | Bonne desserte viaire :<br>- la D986 entre les Cévennes et Montpellier assure la desserte générale de la commune<br><br>- la RD122 traverse le territoire communal (épine dorsale de la commune), dessert le bourg-centre et relie la RD17 entre Quissac et Montpellier<br><br>- un maillage de RD secondaires irrigue le territoire et dessert les hameaux et mas  | +  |
|                                     | - Réseau secondaire de chemins communaux peu maillé<br><br>- Nécessité d'élargir certains chemins pour faciliter / sécuriser l'accès aux hameaux et mas (RD1 / chemin de Gabriac, chemin des Baralles, chemin de La Jasse).   | -  |
| Aménagements cyclables              | Plusieurs boucles cyclables touristiques mais aucun aménagement en site propre  | -  |
|                                     | Projet de piste cyclable aux abords de la D122 entre Mas-de-Londres et St-Martin de Londres   | ++ |
| Transports en commun et alternatifs | - Ligne de bus vers Montpellier, 1 aller-retour quotidien, trajet d'environ 1 h   | -  |
|                                     | - Ramassage scolaire assuré par Hérault Transport vers St-Martin de Londres (écoles maternelle et primaire), collège de Ganges et lycée de St-Clément de Rivière  | +  |
|                                     | - Rézo Pouce (auto-stop organisé) et aire de co-voiturage à St-Martin de Londres avec projet de stationnement vélo et nouvel arrêt de bus   | +  |
| Stationnement                       | - Présence de 7 parkings publics dans le bourg-centre (54 places), permettant la desserte générale et l'accès à certains équipements (mairie, salle communale)<br><br>- Stationnement privatif sur les parcelles d'habitation ; stationnement ponctuel sur les surlargeurs de voies dans le noyau historique<br><br>- Projet d'aire de stationnement en entrée du bourg-centre pour l'accès au chemin de randonnée / GRP pour éviter la pénétration dans le bourg et l'encombrement des parkings par les véhicules des touristes<br><br>- Projets de parkings complémentaires dans le quartier de Baralles (accès terrain de loisirs) et pour la desserte du cimetière du Castellas<br><br>- Aucun stationnement pour véhicules hybrides et électriques<br><br>- Stationnement vélos près de la mairie et de la salle communale | +  |
| Infrastructures numériques          | Raccordement à la fibre optique depuis mars 2022  | +  |



| Territoire vécu et dynamiques communales | Constat et enjeux  | Evaluation |
|--|--|------------|
| Dynamiques démographiques                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte croissance démographique depuis les années 1980 avec une augmentation d'environ 500 habitants ; pic de croissance sur les années 2000-2010, avec un taux de croissance annuel moyen jusqu'à + 8,8 %</li> <li>- Croissance fondée sur l'installation de nouveaux ménages, soutenue par le solde naturel : les ménages installés sont essentiellement des jeunes couples et des familles</li> <li>- Infléchissement de la dynamique depuis 2013, mais reste notable (+ 1,8 % entre 2013 et 2019)</li> </ul> | + -        |
| Structure par âge                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un vieillissement progressif : régression des 15-29 ans et augmentation des classes au-dessus de 45 ans</li> <li>- La population reste jeune (indice de jeunesse de 1,76), les classes d'âge les mieux représentées sont les 0-14 ans et les 30-44 ans (familles avec enfants)</li> </ul>   | + +        |
| Structure des ménages                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phénomène de desserrement des ménages (2,51 personnes par ménage en 2019)</li> <li>- Augmentation des ménages d'une personne (28,6 % des ménages)</li> </ul>  | -          |
| Dynamiques résidentielles                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte croissance du parc de logements en lien avec la croissance démographique</li> <li>- Une dynamique constructive soutenue depuis les années 2000, avec le développement de lotissements résidentiels en extension du Mas d'Alègre ; une extension notable de l'emprise urbaine ;</li> <li>- Ces 10 dernières années, 62 logements ont été autorisés, pour l'essentiel en construction neuve</li> </ul>  | + -        |
| Densification et extensions urbaines     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Depuis 2017, une dynamique de densification et de renouvellement urbain s'est mise en place (lots libres, dents creuses, divisions parcellaires et rénovations), représentant 45 % de la dynamique constructive</li> </ul>  | + +        |
| Structure du parc de logements           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fonction résidentielle affirmée (89,6 % de résidences principales) qui reflète le phénomène de périurbanisation du Grand Pic Saint-Loup</li> <li>- Résidences secondaires situées essentiellement dans les hameaux et mas</li> <li>- Faiblesse du nombre de logements vacants (5)</li> </ul>  | +          |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible diversité du parc de logements, avec une forte prédominance de la maison individuelle</li> <li>- Prédominance de la propriété sur la location</li> </ul>   | -          |
| Logement aidé                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'obligations de logements locatifs sociaux</li> </ul>  |            |

|                             |   |   |
|-----------------------------|---|---|
|                             | (loi SRU et PLH)<br>- Mais une volonté communale de proposer des logements à loyer maîtrisé (7 logements communaux)   | + |
| Population active et emploi | - Augmentation de la population active (82,8 %) et des actifs ayant un emploi (76,8 %) dans la population de 15 à 64 ans<br>- Augmentation du nombre d'emplois locaux (+40 entre 2008 et 2019)<br>- Stabilité de la structure des emplois (saliariat majoritairement)<br>- Emplois locaux majoritairement non-salariés (entrepreneurs)<br>- Bon niveau de formation   | + |
|                             | - Importance du nombre d'actifs exerçant leur emploi en dehors de la commune  | - |
| Démographie des entreprises | - Dynamique de création d'entreprises<br>- Mutation progressive de la sphère économique vers des activités spécialisées et non résidentielles, favorisées par les nouvelles formes entrepreneuriales (micro-entreprise) et les nouveaux modes d'exercice (télétravail)  | + |
| Equipement commercial       | - Aucun commerce sur la commune<br>- La commune intègre le pôle commercial de St-Martin de Londres  | - |
| Dynamique agricole          | - 18 exploitations professionnelles en activité<br>- Le pastoralisme représente 60 % des surfaces agricoles utilisées<br>- Les cultures pérennes sont très majoritairement viticoles<br>- Potentiel agronomique permettant une diversification agricole sur la plaine<br>- Forte prédominance des pratiques agricoles engagées en faveur de l'environnement<br>- Des exploitations avec une bonne assise économique<br>- Stabilité de l'emploi agricole liée à la structuration à titre individuel mais peu génératrice d'emplois salariés<br>- Besoins important en bâti agricole pour le développement des exploitations et l'installation de jeunes agriculteurs<br>- Souhait de développer l'agritourisme | + |

|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pression foncière liée à l'étalement urbain</li> <li>- Difficultés d'accès des engins agricoles à certains hameaux (notamment Gabriac)</li> <li>- impacts du réchauffement climatique</li> </ul>                            | - |
| Dynamique touristique | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fort potentiel touristique lié à l'environnement naturel (Pic St-Loup, chemins de randonnée, boucles cyclables)</li> <li>- Economie touristique peu développée, faiblesse de l'offre d'hébergements touristiques</li> </ul> | - |

| Etat initial de l'environnement                 | Constat et enjeux   | Evaluation |
|---|---|------------|
| Contexte géologique et relief                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédominance de calcaire sublithographique au Sud des contreforts du Pic St-Loup</li> <li>- Calcaires, grès et argiles sur la plaine de Biranque et calcaire blanc lacustre (contrefort de l'Hortus, secteur de la Borie)</li> <li>- Relief de plaine surmonté par le pli du Pic St-Loup au Sud-Est, l'Hortus à l'Est et le causse de Viols au Sud</li> </ul>  | +          |
| Climat et potentiel énergétique                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Climat supra-méditerranéen, tempéré chaud</li> <li>- Gisement solaire important</li> </ul>   | +          |
| Hydrographie                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bassin versant de l'Hérault</li> <li>- Présence d'un réseau hydrographique superficiel dense ; le cours d'eau principal est le Lamalou avec un réseau secondaire (ruisseaux, valats) qui forme des vallées en berceau irriguant la plaine</li> <li>- Plan d'eau de la Jasse</li> <li>- Masse d'eau souterraine « Calcaires et marnes jurassiques des garrigues Nord Montpelliérais » ; aquifères peu exploités représentent une ressource d'intérêt majeur ; bon état chimique et quantitatif</li> </ul> | +          |
| Milieux naturels et fonctionnalités écologiques | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fort intérêt écologique (habitats et espèces) : présence de 2 sites Natura 2000, 5 ZNIEFF, 1 ZICO, 6 PNA, 2 ENS</li> <li>- Diversité de milieux boisés, ouverts agricoles et humides ; omniprésence de zones humides</li> <li>- Plusieurs dizaines d'espèces de flore et de faune patrimoniales et/ou protégées</li> <li>- Importance de conservation de la trame bleue et turquoise et amélioration de la trame voire</li> <li>- Enjeux écologiques importants sur la totalité du territoire</li> </ul> | ++         |

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Paysage     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grand paysage des garrigues de l'Hérault au sein desquelles émerge le Pic St-Loup, repère paysager et fond de scène spectaculaire</li> <li>- Articulation entre trois unités paysagères (diversification du paysage naturel) : plaine, bois et garrigues du causse de Viols, garrigues du causse de l'Hortus</li> <li>- Importance de la trame verte urbaine dans le vieux village du bourg-centre (« village jardin »)</li> <li>- Faible trame paysagère des extensions résidentielles au Nord ; rupture dans le paysage urbain mais la coulée verte du valat du Bel assure une continuité entre vieux village et quartiers récents</li> <li>- Qualité de l'entrée du territoire et de l'entrée de ville depuis St-Martin de Londres : perspectives sur le grand paysage</li> </ul> | ++ |
| Patrimoine  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eglise St-Géraud du Castellas inscrite aux Monuments Historiques</li> <li>- Zones de présomption de prescriptions archéologiques</li> <li>- Patrimonialité du noyau historique du Mas d'Alègre et des hameaux et mas</li> <li>- Forte présence du petit patrimoine vernaculaire (calvaires, mazets, murets de pierre sèches, puits, ponts)</li> </ul>  | ++ |
| Eau potable | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte par le réseau AEP du bourg-centre et de l'ensemble des hameaux et mas, à partir d'un réservoir (500 m<sup>3</sup>)</li> <li>- UDI du Suquet-Boulidou alimentée à partir du forage du Boulidou, en limite de capacité de production en période de pointe ; des solutions à court et moyen terme sont en cours d'étude</li> <li>- Baisse de la consommation sur la commune</li> <li>- Performance du réseau à l'échelle du secteur de l'ex-SMEA : 81,13 %</li> </ul>  | -- |
| Eaux usées  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte du Mas d'Alègre et du Castellas par le réseau EU</li> <li>- Station d'épuration mise en service en 2013 (lagunage et filtres plantés de roseaux) ; capacité de 600 EH fonctionnant à hauteur de 41,5 % de sa capacité en charge polluante en 2021</li> <li>- 64 dispositifs d'assainissement non collectif (79,37 % de taux de conformité)</li> </ul>   | +  |
| Déchets     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Collecte sélective en bacs collectifs</li> <li>- Colonnes de tri (verre, papier) dans la commune</li> </ul>  | +  |

|                                  |  |   |
|----------------------------------|--|---|
| Nuisances et pollutions          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances sonores liées à la D986 classée route à grande circulation (ne concerne pas les espaces habités)</li> <li>- Aucun établissement générant des pollutions atmosphériques</li> <li>- Qualité de l'air plutôt bonne mais possibilités de dépassement des valeurs limite en NO<sub>2</sub> et ozone</li> <li>- Pas de sites et sols pollués</li> </ul> | + |
| Risque de feu de forêt           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque d'aléa moyen à très fort, voire exceptionnel sur les reliefs boisés et les coteaux engarrigués ; forte vulnérabilité des hameaux et mas présents</li> <li>- Interfaces à risque moyen à très fort en limite du Mas d'Alègre</li> <li>- Présence de 23 poteaux d'incendie opérationnels protégeant la plupart des hameaux et mas</li> </ul>           | - |
| Risque d'inondation              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque d'inondation par débordement des cours d'eau</li> <li>- Au niveau des espaces habités, le Mas d'Alègre est concerné par les zones inondables du valat du Bel</li> <li>- PPRI Haute vallée de l'Hérault Nord</li> </ul>   | - |
| Risque lié aux sols et sous-sols | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait-gonflement des argiles d'aléa fort sur la plaine et l'ensemble des espaces habités (hors Fraicinède)</li> <li>- Présence de cavités souterraines</li> </ul>   | - |
| Autres risques naturels          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque sismique d'aléa faible</li> <li>- Risque radon (catégorie 1)</li> </ul>  | - |
| Risques technologiques           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de sites et sols pollués</li> <li>- Risque d'exposition au plomb</li> </ul>   | - |

## 1.2.2. Les scénarios d'évolution démographique

Considérant que les leviers de la pression démographique identifiés devraient rester actifs dans les années à venir, une poursuite de la croissance démographique est à envisager.

### L'hypothèse SCoT

Le SCoT envisage une croissance moyenne de + 1,5 % par an entre 2013 et 2030 à l'échelle intercommunale, où les pôles structurants (Saint-Gély du Fesc, Saint-Mathieu de Trévières, Saint-Martin de Londres) et les pôles de proximité (Claret, Saint-Clément de Rivière, Teyran, Vailhauquès et Viols-le-Fort) joueront un rôle majeur. Cette croissance porterait la population du SCoT à 60.500 habitants à l'horizon 2030, soit 13.800 nouveaux habitants.

Concernant le bassin de vie Ouest, comprenant le Val de Londres, la commune de Causse-de-la-Selle et les communes de la Vallée de la Buèges, il devrait absorber 12 % de cette croissance démographique projetée soit environ 1.600 habitants d'ici 2030.

Pour Mas-de-Londres, avec une population de 580 habitants en 2013, les projections du SCoT prévoient une **augmentation de la population de 150 habitants sur la période 2013-2030**, soit une population de 730 habitants à horizon 2030, correspondant à une **croissance annuelle moyenne de l'ordre de + 1,36 %**.

#### Hypothèse démographique SCoT (interprétation par lissage annuel)

| Variation<br>annuelle | T0   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | T1          |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|
|                       | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |             |
| <b>+ 1,36 %</b>       | 580  | 588  | 596  | 604  | 612  | 621  | 629  | 638  | 646  | 655  | 664  | 673  | 682  | 691  | 701  | 710  | 720  | 730  |             |
| <b>Pop. suppl.</b>    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | <b>+150</b> |

On constate qu'avec une population, selon l'INSEE, de 672 habitants en 2019, la projection du SCoT est en deçà de la dynamique constatée sur la période 2013-2019. L'augmentation démographique est en effet de 92 habitants supplémentaires sur cette période, contre 49 selon l'interprétation par lissage de la projection du SCoT.

### L'hypothèse au fil de l'eau

En prenant la même période de référence que le SCoT (soit 2013-2030), la poursuite de la croissance démographique sur la base de la dynamique annuelle moyenne des années 2013-2019 (+ 1,80 %) correspondrait à **une augmentation de la population de l'ordre de 205 habitants supplémentaires à horizon 2030, pour une population totale de 785 habitants**.

#### Projection démographique au fil de l'eau (par lissage annuel)

| Variation<br>annuelle | T0   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | T1          |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|
|                       | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |             |
| <b>+ 1,80 %</b>       | 580  | 590  | 601  | 612  | 623  | 634  | 646  | 657  | 669  | 681  | 693  | 706  | 718  | 731  | 745  | 758  | 772  | 785  |             |
| <b>Pop. suppl.</b>    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | <b>+205</b> |

Marquant un infléchissement depuis 2013, la progression démographique devrait à court terme connaître une évolution moins importante, l'essentiel des nouveaux lotissements ayant été achevé et les possibilités de développement étant contraintes par le SCoT et les objectifs de limitation de la consommation d'espace assignés aux documents d'urbanisme par la loi.

### 1.2.3. Evaluation des besoins en logement correspondant

Les scénarios d'évolution démographique exposés plus haut permettent de projeter les besoins en logement sur la période du PLU (2023-2030). L'évaluation des besoins en logement s'appuie donc sur les deux scénarios établis et intègre le phénomène de desserrement des ménages.

#### L'hypothèse SCoT

Le SCoT projetée, sur la période 2013-2030, une population supplémentaire de 150 habitants sur la commune de Mas-de-Londres, soit une moyenne de 3 à 4 nouveaux ménages par an. **Cette projection correspond à un besoin évalué à 100 logements supplémentaires sur la même période**, soit un nombre moyen de 2,35 personnes par ménage.

**Hypothèse de besoins en logements SCOT**

|                                   | T0   | T1           |
|-----------------------------------|------|--------------|
|                                   | 2013 | 2030         |
| <b>Pop. Totale (TCAM +1,36 %)</b> | 580  | 730          |
| <b>Pop. suppl.</b>                |      | <b>+ 150</b> |
| <b>Taille des ménages</b>         | 2,76 | <b>2,35</b>  |
| <b>Parc RP</b>                    | 210  | 310          |
| <b>RP suppl.</b>                  |      | <b>+ 100</b> |

Considérant que 62 nouveaux logements ont été produits sur la période 2013-2023, **les besoins en logements sous l'empire du PLU correspondraient à 38 nouveaux logements.**

#### L'hypothèse au fil de l'eau

L'hypothèse au fil de l'eau fondée sur la poursuite de la dynamique démographique constatée sur la période 2013-2019 correspond à une augmentation de la population de l'ordre de 205 habitants sur la période du SCoT (2013-2030). En appliquant un ratio de personnes par ménage comparable à la projection du SCoT (2,35), **le besoin est évalué à 124 logements supplémentaires sur cette même période.**

**Hypothèse de besoins en logements au fil de l'eau**

|                                   | T0   | T1           |
|-----------------------------------|------|--------------|
|                                   | 2013 | 2030         |
| <b>Pop. Totale (TCAM +1,80 %)</b> | 580  | 785          |
| <b>Pop. suppl.</b>                |      | <b>+ 205</b> |
| <b>Taille des ménages</b>         | 2,76 | <b>2,35</b>  |
| <b>Parc RP</b>                    | 210  | 334          |
| <b>RP suppl.</b>                  |      | <b>+ 124</b> |

Considérant que 62 nouveaux logements ont été produits sur la période 2013-2023, **les besoins en logements sous l'empire du PLU correspondraient à 62 nouveaux logements.**

Une telle évolution résidentielle, correspondant à une croissance de près de 60 % du parc existant, ne semble toutefois pas souhaitable pour préserver l'identité de la commune, son cadre de vie et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

#### **1.2.4. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat**

Approuvé le 21 mars 2023, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCGPSL fixe les grandes orientations stratégiques qui constituent le programme d'actions intercommunal en matière d'habitat pour la période 2023-2029 :

- Encadrer le développement résidentiel du territoire pour préserver le cadre de vie,
- Favoriser le développement d'une offre de logements abordables,
- Mieux répondre à la diversité des besoins,
- Poursuivre les actions sur le parc existant, y compris dans les communes situées en secteur plus détendu,
- Renforcer la coordination avec les acteurs et entre les dispositifs.

Pour répondre à la pression démographique et résidentielle que connaît le Pic Saint-Loup, le PLH fixe pour objectif la production de 2600 logements à horizon 2029. Les objectifs de production sont territorialisés par commune, en fonction de l'armature territoriale définie par le SCoT.

Pour Mas-de-Londres, relevant de la catégorie « village », le PLH détermine une production de 37 logements à horizon 2029.



### **1.3. Justification des orientations du PADD au regard des principales conclusions du diagnostic**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est le document qui définit les objectifs et orientations stratégiques du projet de territoire mis en œuvre par le PLU. Il exprime la vision globale et transversale du territoire portée par les élus de Mas-de-Londres pour les 10 ans à venir (horizon 2033).

Le PADD s'articule autour de huit grandes orientations déclinées en plusieurs objectifs. Ces orientations ont été définies à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic et dans l'état initial de l'environnement communal et à travers la vision du devenir du territoire portée par les élus.

Les orientations générales retenues sont les suivantes :

#### **1- Préserver les milieux naturels et les espaces remarquables, valoriser et sauvegarder l'authenticité de l'identité communale, son patrimoine sous toutes ses formes, sa qualité de vie**

- 1.1 Préserver et valoriser le patrimoine paysager
- 1.2 Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques
- 1.3 Préserver le patrimoine bâti
- 1.4 Augmenter la qualité des entrées du bourg

#### **2- Maîtriser la croissance démographique**

- 2.1 Modérer la croissance urbaine
- 2.2 Modérer la production de logements nouveaux

#### **3- Redonner à la commune la maîtrise de son foncier pour lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification urbaine**

- 3.1 Contenir l'urbanisation pour préserver l'authenticité du village et limiter la consommation d'espaces
- 3.2 Intégrer les hameaux et mas comme composantes à part entière de la dynamique du territoire

#### **4- Développer une politique en faveur de la mixité et de la performance énergétique de l'habitat**

- 4.1 Favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat
- 4.2 Encourager la performance énergétique des logements

#### **5- Favoriser le développement économique**

- 5.1 Pérenniser et développer l'activité agricole
- 5.2 Dynamiser le bourg par l'installation de commerces et services de proximité
- 5.3 Miser sur le tourisme et les activités de sports et loisirs

#### **6- Améliorer les mobilités, notamment actives, et gérer le stationnement**

- 6.1 Améliorer les circulations et l'accès aux hameaux
- 6.2 Compléter le maillage des circulations modes actifs
- 6.3 Gérer le stationnement

#### **7- Compléter la gamme d'équipements publics et optimiser les réseaux**

- 7.1 Compléter la gamme d'équipements publics techniques et de loisirs
- 7.2 Optimiser les réseaux et prendre en compte leur capacité

#### **8- Anticiper et gérer les risques naturels dans un contexte de changement climatique**

## **Orientation 1 – Préserver les milieux naturels et les espaces remarquables, valoriser et sauvegarder l’authenticité de l’identité communale, son patrimoine sous toutes ses formes et sa qualité de vie**

Cette première orientation constitue le socle du projet communal. Elle s’appuie sur les enjeux paysagers, écologiques et patrimoniaux du territoire communal, qui forment le cadre intangible dans lequel s’inscrit la durabilité du projet d’aménagement et de développement de la commune.

Cette orientation s’appuie sur les quatre objectifs stratégiques suivants.

### → Objectif 1-1 « Préserver le patrimoine paysager »

Le territoire communal s’inscrit dans le grand paysage du Val de Londres, à la croisée de trois entités paysagères majeures : la plaine de Saint-Martin de Londres, bordée au Sud par les bois et garrigues au Sud du Pic Saint-Loup et à l’Est par le causse de l’Hortus.

Le paysage communal se caractérise un délicat équilibre entre un paysage ouvert de plaine agricole, qui ouvre des perspectives lointaines sur les émergences du Pic Saint-Loup et de la montagne de l’Hortus. Ces deux éminences emblématiques du territoire, reconnues à l’échelle du département et même au-delà, forment un fond de scène aussi extraordinaire qu’omniprésent. Ils constituent des motifs paysagers qui valorisent le cadre de vie et qui cristallisent le sentiment d’appartenance au territoire.

Le PADD vise ainsi à maintenir cet équilibre paysager et les perspectives ouvertes en tout point du territoire, notamment depuis l’entrée Ouest de la commune et les espaces habités, pour préserver durablement la qualité de vie.

### → Objectif 1-2 « Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques du territoire »

Le territoire de Mas-de-Londres offre une diversité de milieux naturels secs, humides, agro-naturels et forestiers qui favorise une grande richesse écologique. Situé au sein d’un réservoir écologique d’intérêt régional qui se prolonge jusqu’au Causse du Larzac, le territoire communal, par sa situation originale de cuvette et son histoire agro-pastorale, cumule des enjeux importants sur la totalité de son périmètre, y compris dans les zones habitées. Il se caractérise par une juxtaposition de réservoirs de milieux boisés, ouverts et humides (trame verte) qui sont reliés par les corridors écologiques formés par les cours d’eau et les zones humides (trame bleue et turquoise).

Cette richesse écologique constitue une force pour le territoire mais souligne également sa grande sensibilité. Les enjeux de biodiversité sont identifiés par les différents zonages environnementaux qui se cumulent sur le territoire communal : ZNIEFF, PNA, Sites Natura 2000, Inventaires des zones humides, ... Ils sont par ailleurs mis en avant dans le SCoT, qui souligne l’importance paysagère de ce patrimoine écologique et fixe pour objectif leur préservation à l’échelle des documents d’urbanismes locaux.

Le PADD fixe ainsi pour objectif de protéger la biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire, à la fois dans les espaces agricoles, naturels et forestiers, où les infrastructures écologiques doivent être préservées et, le cas échéant, confortées ou restaurées, et dans les espaces habités où la « transparence écologique » des milieux urbains doit être favorisée.

### → Objectif 1-3 « Préserver le patrimoine bâti »

L'ancrage historique de la commune laisse pour héritage un patrimoine bâti et vernaculaire riche, qui témoigne des modes de vie historiques et forment un lien temporel intime entre les générations passées, actuelles et futures.

Ce patrimoine est constitué d'un ensemble d'éléments bâtis qui regroupe les noyaux historiques du Mas d'Alègre et des hameaux du Castellat et de Gabriac, l'église Saint-Géraud inscrite aux Monuments Historiques, les mas anciens disséminés dans la plaine, ainsi qu'un ensemble de petites constructions et ouvrages hérités du passé agricole et religieux de la commune (mazets, puits, murets de pierre sèche, calvaires, ponts).

Ce patrimoine forme en outre un ensemble des motifs paysagers qui valorisent le cadre de vie.

Le PADD fixe pour objectif de préserver ce patrimoine afin de conserver l'authenticité du village et de renforcer la cohésion entre les habitants et les générations.

→ **Objectif 1-4 « Augmenter la qualité des entrées du bourg »**

Les entrées de village constituent des éléments forts de mise en scène urbaine : elles sont la première image du village que reçoit le visiteur et forgent sa première impression. Une entrée de village imprègne ainsi immédiatement l'identité du village.

Le Mas d'Alègre possède deux entrées principales liées à sa traversée par la RD 122. L'Entrée Ouest, en venant de Saint-Martin de Londres, présente de bonnes qualités paysagères : larges vues sur le Pic Saint-Loup et l'Hortus, ripisylve du ruisseau des Vignes qui forme une « porte » végétale et réduit la visibilité des premières constructions. Toutefois, l'entrée dans le bourg est marquée par la présence d'un espace de dépôts de matériaux peu qualitatif.

L'entrée Nord, en venant de la plaine, présente un aspect plus routier, avec une perception plus franche des habitations mais offrant un large panorama sur le grand paysage du causse.

Le PADD se fixe pour objectif que chaque intervention sur les entrées du bourg permette d'en augmenter la qualité paysagère. Le PLU cherche en particulier à revaloriser l'entrée Ouest par la constitution d'une trame paysagère qualitative à l'occasion de l'aménagement de nouveaux équipements (aire de stationnement et plaine des sports).

## **Orientation 2 – Maîtriser la croissance démographique**

Depuis plusieurs décennies, la commune connaît une forte expansion démographique et une forte pression foncière pour le développement économique, sous le coup de la périurbanisation autour de la métropole de Montpellier. En 20 ans, la population communale a augmenté à un rythme important avec l'accueil de 300 habitants supplémentaires et l'emprise urbaine du bourg-centre a quasiment doublé.

Ce développement urbain et démographique impacte à la fois la morphologie et le fonctionnement du bourg mais également l'environnement agro-naturel en générant une consommation d'espaces.

Le PADD fixe ainsi pour objectif de maîtriser la croissance démographique pour mieux intégrer ses impacts dans les enjeux du territoire. Il s'agit avant tout de préserver l'authenticité du village et de ses hameaux, les richesses environnementales et agricoles et la qualité de vie du territoire communal étroitement dépendantes du maintien d'une urbanisation contenue.

Cette orientation repose sur les deux objectifs stratégiques suivants.

→ **Objectif 2-1 « Modérer la croissance démographique »**

Au regard des scénarios démographiques du SCoT et « au fil de l'eau », les élus de Mas-de-Londres font résolument le choix de contenir la croissance démographique pour limiter la pression foncière et résidentielle sur les espaces naturels et agricoles périurbains.

L'objectif de croissance démographique retenu pour l'élaboration du PLU s'appuie sur le scénario du SCoT, repoussé à horizon 2033 correspond à l'échéance 10 ans du PLU. Pour Mas-de-Londres, le SCoT établit un plafond de population de 730 habitants à horizon 2030, soit 150 habitants supplémentaires sur la période 2013-2030, pour un taux de croissance annuel moyen de + 1,16 %.

La commune se fixe ainsi comme objectif de ne pas dépasser les 730 habitants à l'horizon 2033. Sur la base de 672 habitants en 2019, la commune se fixe ainsi un objectif d'accueillir au maximum 60 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de + 0,55 %, ce qui constitue un objectif fortement modéré par rapport aux dynamiques passées (+ 1,8 % en moyenne par an sur la période 2013-2019).

→ **Objectif 2-2 « Modérer la production de logements nouveaux »**

Pour une population de 730 habitants à horizon 2033, en incluant le phénomène de desserrement des ménages (base de 2,35 personnes par ménage analogue aux projections du SCoT), le parc de résidences principales est évalué à un besoin de production de 310 logements, soit 100 logements supplémentaires par rapport à 2013 (T0 du SCoT).

Considérant que 62 logements ont été autorisés sur la période 2013-2023, les besoins résiduels sur la période du PLU (2023-2033) sont évalués à 38 logements, soit une production résidentielle réduite de 40 % par rapport à la décennie précédente.

Cette évaluation est conforme aux objectifs territorialisés du Programme Local de l'Habitat qui prévoit la réalisation de 37 logements sur Mas-de-Londres sur la période 2023-2029.

#### **Synthèse des objectifs démographiques et des besoins en logements à horizon 2033**

|                                      | T0   | T1           |
|--------------------------------------|------|--------------|
|                                      | 2013 | 2033         |
| <b>Variation annuelle + 1,16 %</b>   | 580  | 730          |
| <b>Pop. suppl.</b>                   |      | <b>+ 150</b> |
| <b>Taille des ménages</b>            | 2,76 | <b>2,35</b>  |
| <b>Parc RP</b>                       | 210  | 310          |
| <b>RP suppl.</b>                     |      | <b>+ 100</b> |
| <b>Logements autorisés 2013-2023</b> |      | <b>62</b>    |
| <b>Besoins en logements PLU</b>      |      | <b>38</b>    |

### **Orientation 3 – Redonner à la commune la maîtrise de son foncier pour lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification urbaine**

La maîtrise de la croissance démographique et de la production résidentielle trouve son prolongement dans une politique affirmée de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette orientation vise à concentrer et contenir la production résidentielle dans les limites du bourg-centre pour endiguer le grignotage progressif des espaces agro-naturels périurbains, et à stopper la dilution des hameaux tout en les intégrant pleinement dans le projet de territoire.

Cette orientation repose sur les deux objectifs stratégiques suivants.

→ Objectif 3-1 « Contenir l'urbanisation pour préserver l'authenticité du village et limiter la consommation d'espaces »

Le PADD se fixe pour objectif de mobiliser les capacités de densification des tissus urbanisés pour accueillir la quasi-totalité de la production de logements nouveaux et réduire à la portion congrue les ouvertures à l'urbanisation. Cf. 1-4 « *Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* »

Pour être qualitative et socialement acceptable, la densification des tissus urbains nécessite cependant de respecter les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des différents tissus. Le PADD se fixe ainsi pour objectif de mettre en œuvre une densification choisie et adaptée aux différents tissus. Cf. 1-4-5 « *Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* »

→ Objectif 3-2 « Intégrer les hameaux et mas comme composantes à part entière de la dynamique du territoire »

Le projet de territoire met en œuvre l'affirmation et le renforcement de la polarité du bourg-centre pour le développement résidentiel. Les hameaux, les mas et l'habitat diffus ne sont ainsi pas appelés à se développer excepté le hameau de Gabriac qui présente un potentiel de densification avec la présence de quelques dents creuses.

En particulier, dans le hameau du Castellas, qui présente de forts enjeux patrimoniaux liés au monument historique de l'église Saint-Géraud, des contraintes fonctionnelles (sous-dimensionnement des voiries) et environnementales (risque de feu de forêt), l'objectif est de contenir l'étalement urbain et la densification.

Toutefois, les hameaux et mas constituent tout autant des lieux de vie et d'activités qui participent à la vitalité de Mas-de-Londres, et le PADD entend affirmer leur place et leur rôle dans la dynamique communale.

Le PADD se fixe pour objectif, d'une part, de maintenir les hameaux et mas dans leurs morphologies urbaines et dans leurs qualités patrimoniales et paysagères tout en permettant, d'autre part, le confortement des habitations existantes ainsi que le développement agricole et touristique.

#### **Orientation 4 – Développer une politique de mixité et de performance énergétique de l'habitat**

Cette orientation consiste à adapter le parc résidentiel aux attentes et besoins des ménages afin d'augmenter la mixité sociale et générationnelle et le confort de vie.

Cette orientation repose sur les deux objectifs stratégiques suivants.

→ Objectif 4-1 « Favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat »

La population communale est une population jeune essentiellement constituée de familles avec enfants venues s'installer dans les lotissements développés autour du bourg ces dernières décennies. Toutefois, un vieillissement progressif de la population ressort des données statistiques et la commune nécessite de renouveler ses générations.

Par ailleurs, le développement résidentiel récent a proposé des formes d'habitat très homogènes sous forme d'habitat individuel en lotissement. Il a permis à de nombreux ménages d'accéder à la propriété sans toutefois ouvrir l'offre résidentielle à une diversité de ménages pour lesquels le prix du foncier reste prohibitif.

A cet égard, les élus souhaitent inscrire le développement résidentiel dans une dynamique plus sociale et plus solidaire. Il s'agit de répondre aux besoins de toutes les catégories de population pour permettre à chacun de se loger ou d'entamer un parcours résidentiel à Mas-de-Londres.

Le PADD se fixe ainsi pour objectif de favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant l'offre en résidentielle à la fois au niveau des modes d'habitat et des modes d'habiter.

Ces dernières années, la commune s'est engagée dans une politique d'offre de logements communaux à loyer maîtrisé (6 à ce jour). Toutefois, l'absence de foncier communal constructible et les moyens financiers de la commune limitent les possibilités d'action de la commune.

Ainsi, le PADD mise sur la densification et le renouvellement du parc résidentiel privé pour diversifier l'offre en logements :

- Développer un habitat de type maisons de ville ou logements collectifs (T2, T3) permettant d'accroître le parc locatif, par le réinvestissement des logements vacants et la rénovation énergétique du bâti ancien,
- Développer une offre de logements individuels financièrement accessibles dans de petites opérations dans les dents creuses et par divisions des parcelles bâties.

L'action publique sous-tendra cet objectif par :

- La production de nouveaux logements communaux, dans la limite des opportunités et des moyens financiers de la commune,
- Le soutien de la commune à la mise en œuvre du programme d'actions du PLH,
- Favoriser des logements fonctionnels adaptés aux attentes des ménages (confort, performances énergétiques, stationnement, ...).

→ **Objectif 4-2 « Encourager la performance énergétique des logements »**

Face aux enjeux du réchauffement climatique et de précarité énergétique, la commune poursuit l'ambition d'inscrire le parc de logement dans la transition énergétique de l'habitat pour augmenter le confort des logements et réduire le bilan carbone de l'habitat.

Le PADD se fixe pour objectif d'encourager la sobriété et la performance énergétiques des constructions, par la rénovation énergétique du bâti ancien comme dans la construction neuve. Ainsi les constructions pourront recourir à des matériaux renouvelables ou mettre en place des procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou la production d'énergie renouvelable. Toutefois, les enjeux patrimoniaux forts nécessitent que ces matériaux et procédés respectent les qualités architecturales du bâti.

A titre d'exemple, le territoire bénéficie d'un gisement solaire important permettant une production d'électricité à partir d'une source renouvelable et limitant la production de gaz à effet de serre. Les capteurs solaires en toiture sont autorisés sur l'ensemble de la commune pour augmenter la performance énergétique des constructions.

Toutefois, ils sont interdits dans le périmètre de protection de l'église Saint-Géraud. En effet, dans ces zones, *« tout projet doit permettre de préserver l'intégrité matérielle du patrimoine afin d'assurer sa présentation et sa mise en valeur. Ainsi, il convient de maintenir l'homogénéité du matériau des toitures participant à la qualité du*

*paysage urbain, et la couverture en tuile de terre cuite constituant l'une des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Il est donc nécessaire de veiller à ne pas multiplier les ajouts de matériaux étrangers en toiture. » (Avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault – 24 mars 2023)*

## **Orientation 5 – Favoriser le développement économique**

Cette orientation vise à maintenir et renforcer la dynamique économique communale et les emplois locaux en s'appuyant sur les activités existantes et les potentialités du territoire.

Elle repose sur les trois objectifs stratégiques suivants.

→ **Objectif 5-1 « Pérenniser et développer l'activité agricole »**

L'agriculture est une activité séculaire dans le Val de Londres et la plaine de Biranque et constitue l'une des forces vives de la dynamique économique de Mas-de-Londres. Les productions agricoles locales bénéficient de la reconnaissance de labels de qualité qui valorisent le terroir et les savoir-faire. La plaine de Biranque représente un enjeu fort de préservation d'une zone de production agricole diversifiée. Au Sud, les espaces agro-naturels sont propices au déploiement du pastoralisme.

De plus, les activités agricoles et pastorales sont un levier majeur pour l'entretien du paysage, le maintien de milieux ouverts et la lutte contre le risque de feu de forêt.

Le PADD se fixe ainsi pour objectif de préserver les terres agricoles et pastorales contre le développement urbain afin de préserver leur potentiel agronomique et biologique. Il s'agit également de réduire la spéculation foncière pour maintenir la mise en exploitation des espaces agricoles périurbains et de gérer les interfaces urbain / agricole pour prévenir les conflits d'usages potentiels.

Par ailleurs, l'objectif est de valoriser ce potentiel en créant les conditions nécessaires à la pérennisation, au développement, au renouvellement, voire à la diversification, des exploitations. Au regard des résultats du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture, plusieurs leviers sont mis en œuvre dans le PLU pour transcrire et faciliter la mise en œuvre de cette orientation :

- autoriser la construction de bâtiments agricoles, dans les hameaux comme dans les espaces exploités, pour permettre l'installation de nouveaux agriculteurs, notamment des jeunes, ou d'augmenter la capacité productive ;
- autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation sur place des produits de l'exploitation. L'objectif est de développer les circuits courts tant pour la transformation des produits que pour leur vente afin de limiter les coûts et les impacts environnementaux mais également pour resserrer les liens entre producteurs et consommateurs. Les circuits courts de commercialisation favorisent la (re)connaissance par le consommateur de l'origine du produit, des modes de cultures, du travail accompli et, *in fine*, renforcent la dynamique agricole locale ;
- autoriser le réemploi de bâtiments agricoles inutilisés pour des structures d'hébergement ou d'animation touristique.

Parallèlement, le PADD se fixe pour objectif de renforcer l'inscription de l'agriculture dans la transition environnementale. Il s'agit d'orienter l'agriculture vers des pratiques vertueuses pour l'environnement, par le respect de la qualité des sols et des infrastructures agroécologiques (haies, zones humides, ...).

→ **Objectif 5-2 « Dynamiser le bourg par l'installation de commerces et services de proximité »**

Actuellement, il n'existe aucun commerce ou service de proximité à Mas-de-Londres, et la commune entre pleinement dans la zone de chalandise de Saint-Martin de Londres, au risque de devenir une commune « dortoir ». L'accès aux produits et services de base nécessitent ainsi de se déplacer hors commune.

Le PADD se fixe pour objectif de dynamiser l'économie locale et la création d'emplois, en permettant l'installation de commerces et services pour les besoins du quotidien mais également pour la clientèle touristique (artisanat, restauration). A cet égard, sont particulièrement ciblés les locaux vacants des bâtiments d'activités existant dans le bourg qui constituent une opportunité pour une diversification économique.

→ **Objectif 5-3 « Miser sur le tourisme et les activités de sports et loisirs »**

Le territoire communal bénéficie d'un potentiel touristique lié à son formidable patrimoine naturel, bâti et paysager. Les chemins de randonnée, les boucles cyclables ou encore le centre de vol à voile sont des atouts pour le développement d'un tourisme orienté vers les pratiques nature et découverte.

Toutefois, la commune n'accueille que peu de structures d'hébergement pour capter une clientèle touristique. Comme le constate le SCoT du Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault, « *La filière touristique est aujourd'hui peu développée sur le territoire : malgré la présence de sites emblématiques, la faible offre d'hébergements, d'équipements et de commerces dédiés limite la possibilité de bénéficier des retombées économiques du tourisme.* »<sup>2</sup>

Le PADD se fixe pour objectif de valoriser l'attractivité touristique du territoire par le développement des hébergements et des infrastructures touristiques :

- Entretien et valoriser le patrimoine bâti (noyau historique du Mas d'Alègre, Le Castellas et l'église Saint-Géraud, ...)
- Dynamiser le potentiel touristique des hameaux positionnés sur les circuits de randonnées et les boucles de découverte cyclo-touristique,
- Valoriser les produits du terroir et la vente à la ferme,
- Permettre la création d'hébergements touristiques de type gîtes et chambres d'hôtes,
- Développer une offre commerciale et de services pour la clientèle touristique,
- Permettre le confortement du centre de vol à voile.

## **Orientation 6 – Améliorer les mobilités, notamment actives, et gérer le stationnement**

Cette orientation vise à augmenter la fonctionnalité des espaces publics en termes de mobilités et de stationnement. Elle repose sur les trois objectifs suivants.

→ **Objectif 6-1 « Améliorer les circulations et l'accès aux hameaux »**

La desserte viaire de certains hameaux et mas est insuffisante pour sécuriser les doubles sens de circulation et assurer l'accès aux véhicules de services publics et aux engins agricoles.

Le PADD se fixe pour objectif d'améliorer les conditions de circulation et d'accès aux hameaux.

→ **Objectif 6-2 « Compléter le maillage des circulations modes actifs »**

Ces dernières années, les travaux de requalification de la traversée ont permis d'aménager des cheminements piétons sécurisés et le projet de piste cyclable aux abords de la RD122 doit permettre de favoriser les mobilités

---

<sup>2</sup> SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault – PADD – P. 37



actives pour se rendre à Saint-Martin de Londres. Dans les nouveaux lotissements, des cheminements piétons ont été aménagés le long des voies nouvelles.

Toutefois, le maillage modes actifs n'a pas été pensé globalement à l'échelle du bourg et le PADD se fixe pour objectif de le compléter pour mettre en réseau ces cheminements, augmenter les porosités piétonnes du bourg et irriguer les nouveaux équipements à réaliser à l'entrée du bourg.

Les réalisations prévues sont :

- Aménagement d'un cheminement piéton dans la rue des Aires se connectant au trottoir de la traversée, pour relier la future aire de stationnement et la plaine des sports au centre du bourg,
- Prolonger les cheminements piétons et cyclables existants en entrée du bourg pour relier la piste cyclable et le départ de randonnée,
- Créer un cheminement piéton le long du ruisseau du Bel pour créer une porosité transversale depuis les lotissements au Nord vers le centre-bourg. Ce cheminement piéton est également un moyen de se réapproprier les berges du ruisseau et de l'ouvrir aux habitants pour offrir des déambulations bénéficiant de la fraîcheur et de l'ombrage de la ripisylve.

→ **Objectif 6-3 « Gérer le stationnement »**

Le PADD se fixe pour objectif d'augmenter la capacité de l'offre de stationnement, en lien avec des équipements nécessitant une meilleure accessibilité.

Le PLU prévoit ainsi la création de parkings pour desservir l'aire de loisirs des Baralles ainsi que le cimetière du Castellas et l'église Saint-Géraud, qui sont dépourvus de places de stationnement. Si l'accès à ces équipements reste occasionnel, l'aménagement de parkings reste une nécessité pour gérer le stationnement lors des événements et cérémonies.

Par ailleurs, en lien avec la valorisation touristique du bourg-centre et des chemins de randonnée, la commune souhaite créer une aire de stationnement destinée aux visiteurs et aux randonneurs en entrée de bourg. Elle doit permettre de faciliter l'accès au départ de randonnée tout en orientant le stationnement touristique hors du centre-bourg. Ainsi la fonction de desserte résidentielle et des équipements des parkings du bourg sera conservée. L'efficacité de cette aire de stationnement nécessite qu'elle soit connectée au maillage piéton du village afin d'acheminer les visiteurs vers le cœur du village.

Le positionnement de l'aire de stationnement en entrée de bourg soulève un enjeu paysager majeur. Le PLU y répond en permettant la revalorisation d'un espace dégradé sans valeur paysagère (zone de dépôt de matériaux) et par la constitution d'une trame végétale pour accompagner les aménagements.

## **Orientation 7 – Compléter la gamme d'équipements publics et optimiser les réseaux**

Cette orientation consiste à proposer à la population une gamme de services publics ou d'intérêt collectif renforcée, efficace et adaptée aux besoins. Elle repose sur deux objectifs stratégiques.

→ **Objectif 7-1 « Compléter la gamme d'équipements publics techniques et de loisirs »**

La commune dispose de plusieurs équipements publics qui assurent des services de base à la population (mairie, services techniques, cimetière) et permet une certaine dynamique de loisirs et d'événements culturels et festifs (aire de loisirs, salle des fêtes, aire de jeux pour enfants).

L'équipe municipale souhaite renforcer sa gamme d'équipements publics, notamment à destination des populations jeunes, afin de renforcer cette dynamique. Elle porte un projet de création d'une plaine des sports

et de loisirs sur un foncier communal en entrée du bourg, permettant à la fois de revaloriser un espace dégradé (ancienne zone de chantier de la D122) et de créer une nouvelle polarité dans la commune.

La plaine des sports se présentera commune une aire « naturelle » équipée d'aménagements sportifs légers. Le programme n'est à ce jour pas défini, il fera l'objet d'une concertation avec la population afin de déterminer au plus juste les attentes.

La commune souhaite par ailleurs créer un atelier municipal sur un foncier communal dans le quartier des Baralles. Il sera destiné au stockage du matériel des services techniques actuellement entreposé dans le garage de la mairie, dont la capacité est insuffisante.

Enfin, le cimetière du Castellans arrivant à saturation à court terme, une extension est projetée pour augmenter sa capacité et permettre aux habitants d'être inhumés au village.

→ **Objectif 7-2 « Optimiser les réseaux et prendre en compte leur capacité »**

La commune est dotée d'un réseau d'adduction en eau potable et d'électricité qui desservent l'ensemble des espaces habités. Le Mas d'Alègre et le hameau du Castellans sont, de plus, équipés d'un réseau de collecte d'eaux usées connecté à la station d'épuration et de la fibre optique. La présence des réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées permet de maîtriser et rationaliser les prélèvements et les rejets dans le milieu naturel et de limiter les pollutions portées à l'environnement.

Cette orientation consiste à optimiser les réseaux pour la production résidentielle neuve sans nécessiter de travaux d'extension ou de renforcement afin de ne pas peser sur le budget communal mais aussi pour en faciliter la gestion et l'entretien. Elle trouve sa traduction dans la prévalence donnée à la densification et au renouvellement urbain et au maintien des limites urbaines actuelles.

Elle consiste par ailleurs à maîtriser les impacts du développement démographique sur les ressources et les équipements en tenant compte de la capacité limitée de la ressource en eau et des capacités de traitement de la station d'épuration.

## **Orientation 8 – Anticiper et gérer les risques naturels dans un contexte de changement climatique**

Le territoire communal est assujéti à plusieurs risques naturels (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain) dont l'occurrence et l'intensité sont appelées à s'accroître par effet du réchauffement climatique.

Le PADD se fixe pour objectif d'anticiper et de gérer les risques naturels pour privilégier la sécurisation des populations et des biens.

Le premier axe de mise en œuvre consiste à éviter les développements urbains dans les zones à risques significatifs.

Le deuxième axe est, dans les zones à risque, de gérer le risque en fonction de sa nature et de son intensité en évitant les interventions, dans les zones urbaines comme dans les espaces naturels, agricoles et forestiers, susceptibles d'aggraver le risque. A cet égard, outre le respect du PPRI et de la doctrine de l'Etat en matière de risque de feu de forêt, le PLU définit un ensemble de règles d'urbanisme, d'outils réglementaires et de mesures constructives nécessaires pour gérer le risque, et notamment :

- préserver les zones d'expansion des crues et les zones humides qui constituent, outre leur rôle de préservation et de sauvegarde des écosystèmes, des bassins naturels de rétention pluviale participant pleinement à la prévention du risque inondation,
- préserver les berges des cours d'eau et les ripisylves qui participent au maintien des berges

- nécessaires à la régulation des crues,
- limiter l'imperméabilisation des sols dans le bourg pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et limiter le ruissellement pluvial,
  - assurer la défense des constructions contre l'incendie,
  - adapter les constructions au phénomène de retrait-gonflement des argiles, ...

## 1.4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### 1.4.1. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la première tranche décennale d'application du ZAN (2011-2021)

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021<sup>3</sup> définit l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols à horizon 2050, avec un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de dix années. Pour la première tranche décennale (2021-2031), l'objectif est de réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Le Portail de l'artificialisation relève une consommation de 4,45 ha sur la période 2011-2021, avec un pic de consommation en 2017, quasi exclusivement destinée au développement résidentiel (4,24 ha). L'inscription du territoire dans une stratégie ZAN induit une consommation foncière maximale de l'ordre de 2,22 ha sur la période 2021-2031.

|                   | Habitat               | Activités | Mixte              | Inconnu             | Total                       |
|-------------------|-----------------------|-----------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| En m <sup>2</sup> | 42.398 m <sup>2</sup> | -         | 708 m <sup>2</sup> | 1394 m <sup>2</sup> | <b>44.500 m<sup>2</sup></b> |
| En ha             | 4,24 ha               | -         | 0,07 ha            | 0,14 ha             | <b>4,45 ha</b>              |
| En %              | 95,28 %               | -         | 1,59 %             | 3,13 %              | <b>100 %</b>                |

### 1.4.2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (2013-2023)

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan.

Au total, sur la période de référence (2013-2023), ce sont 63.177 m<sup>2</sup> (6,31 ha) qui ont été consommés toutes vocations confondues, soit un rythme moyen de l'ordre 6.317 m<sup>2</sup> par an, dont 80 % d'espaces agricoles.

#### 1.4.2.1 Méthode d'analyse

L'analyse se fonde sur le relevé des permis de construire délivrés sur la période 2013-2023, toutes natures de construction confondues (résidentiel, agricole, autres). Elle tient compte à la fois des consommations foncières en densification de l'emprise urbaine (hors divisions parcellaires) et en extension.

La nature des espaces consommés (naturelle, agricole, forestière ou urbaine) est fondée sur un croisement entre les données foncières (OcSol), le Registre Parcellaire Graphique 2013, le périmètre des AOC viticoles, les données de l'Inventaire National Forestier (BD Forêt V1) et photo-interprétation (BD ortho IGN 2006-2010).

#### 1.4.2.2 La consommation d'espaces par type d'usages

##### Synthèse de la consommation d'espaces par type d'usage

| Habitat               | Bâti agricole         | Autres | Total                       |
|-----------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|
| 46.332 m <sup>2</sup> | 16.845 m <sup>2</sup> | -      | <b>63.177 m<sup>2</sup></b> |

<sup>3</sup> Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

### La consommation liée au développement résidentiel

Au vu du relevé des permis de construire délivrés entre 2013 et 2023, 62 logements ont été autorisés, dont 54 logements en production neuve, soit par extension de l'emprise urbaine, soit par densification du tissu urbanisé (dents creuses ou divisions parcellaires).

Ces 54 nouvelles constructions représentent une consommation foncière totale de 46.332 m<sup>2</sup> (4,63 ha). Cela représente :

- Un rythme de consommation de l'ordre de 4633,2 m<sup>2</sup> par an,
- Une taille moyenne des parcelles de l'ordre de 858 m<sup>2</sup>,
- Une densité moyenne de l'ordre de 11,65 logements à l'hectare.

### La consommation liée aux besoins des exploitations agricoles

Au vu du relevé des permis de construire délivrés entre 2013 et 2023, 5 permis de construire ont été délivrés à des exploitants agricoles pour la construction de 5 hangars ou bâtiments d'exploitation, 1 habitation et la création d'une nouvelle exploitation.

En considérant uniquement la surface du bâti et sa zone d'influence (accès, aire d'évolution autour du bâtiment, espaces associés, ...), ces nouvelles constructions représentent une consommation foncière totale de l'ordre de 16.845 m<sup>2</sup> (1,68 ha), soit un rythme de consommation de l'ordre de 1684,5 m<sup>2</sup> par an.

#### 1.4.2.3 La consommation d'espaces par nature d'espaces

##### **Synthèse de la consommation d'espaces par nature d'espaces**

| Espaces agricoles     | Espaces urbains       | Espaces naturels ou forestiers | Total                       |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 51.110 m <sup>2</sup> | 12.067 m <sup>2</sup> | -                              | <b>63.177 m<sup>2</sup></b> |

Les espaces consommés pour l'habitat (46.332 m<sup>2</sup>), situés essentiellement sur le Mas d'Alègre et plus marginalement à Gabriac, correspondent soit à des espaces ou friches agricoles soit à des espaces sans valeur agricole, naturelle ou forestière situés au sein de l'emprise urbaine, selon la répartition suivante :

- 34.265 m<sup>2</sup> d'espaces agricoles périphériques (3,42 ha), soit 74 % des espaces consommés,
- 12.067 m<sup>2</sup> d'espaces en densification urbaine (1,20 ha), soit 26 % des espaces consommés.

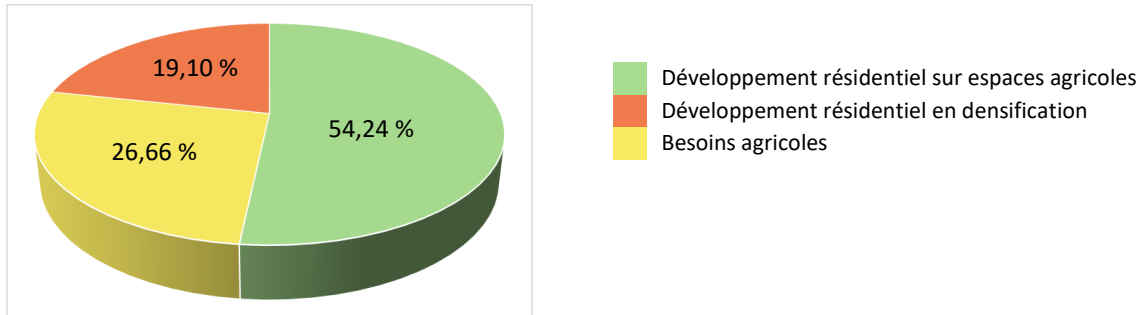
Les espaces consommés par le bâti agricole (16.845 m<sup>2</sup>) sont positionnés à proximité du bourg-centre comme au cœur de la plaine agricole et correspondent à des espaces agricoles.

Il en résulte que la principale nature d'espaces consommés ces 10 dernières années sont les espaces agricoles, représentant 80 % des espaces consommés.

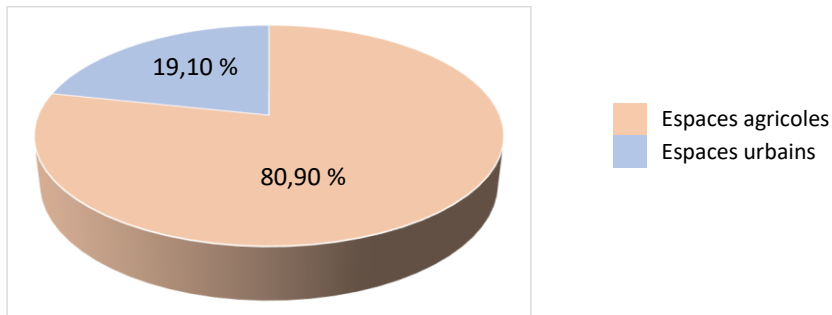
### Détail de la consommation d'espace par nature et par usage

|                           | Espaces agricoles           | Espaces urbains             | Espaces naturels ou forestiers | Total                       |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Développement résidentiel | 34.265 m <sup>2</sup>       | 12.067 m <sup>2</sup>       | -                              | 46.332 m <sup>2</sup>       |
| Besoins agricoles         | 16.845 m <sup>2</sup>       | -                           | -                              | 16.845 m <sup>2</sup>       |
| Autres usages             | -                           | -                           | -                              | -                           |
| <b>Total</b>              | <b>51.110 m<sup>2</sup></b> | <b>12.067 m<sup>2</sup></b> | -                              | <b>63.177 m<sup>2</sup></b> |

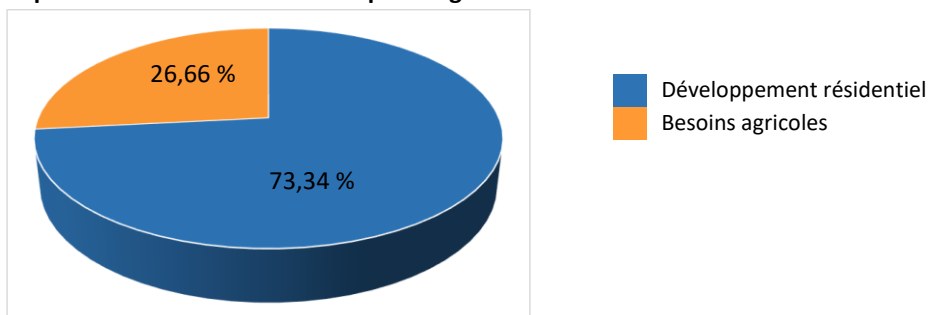
### Répartition de la consommation d'espace par nature et par usage

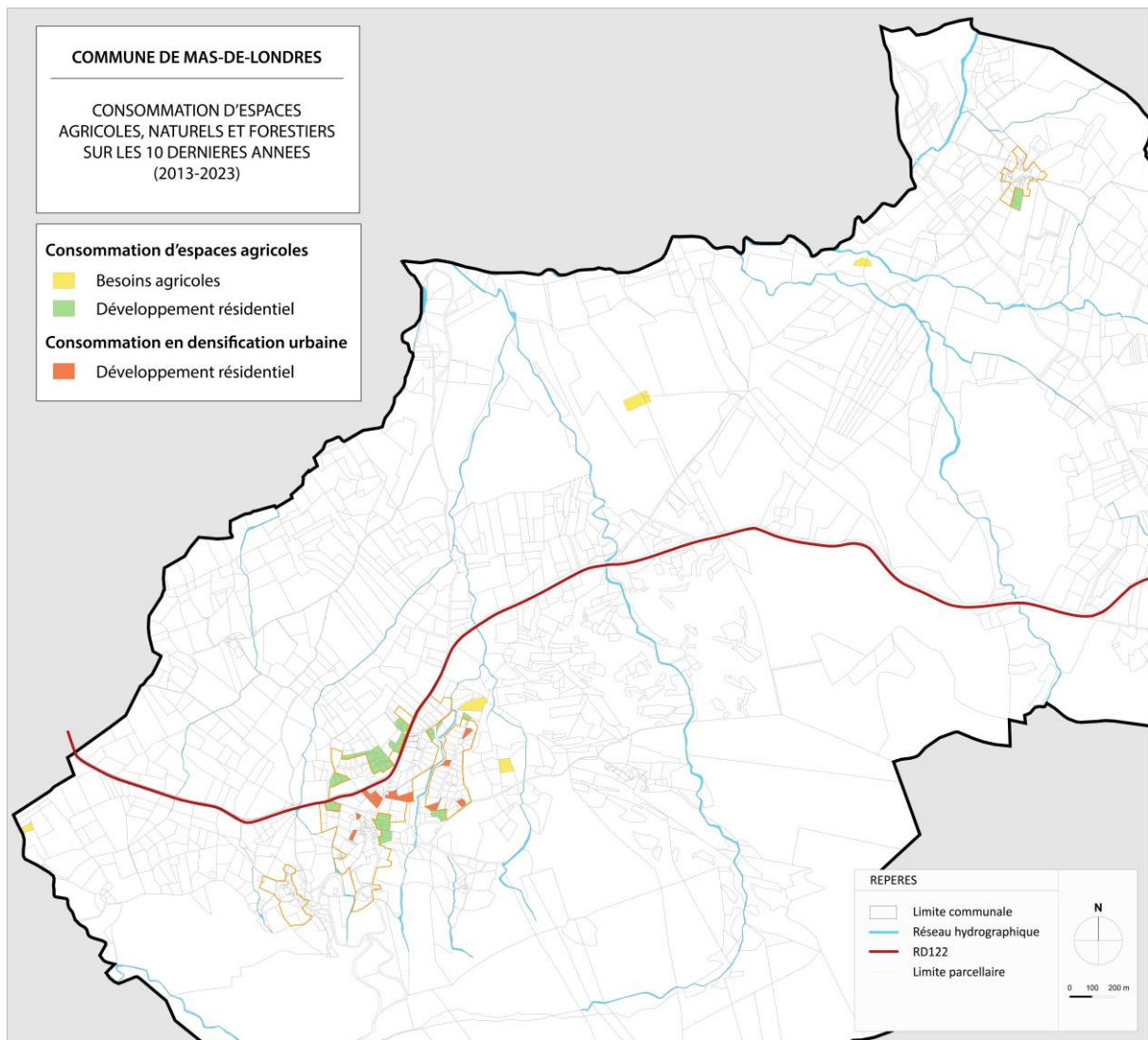


### Répartition de la consommation par nature d'espace

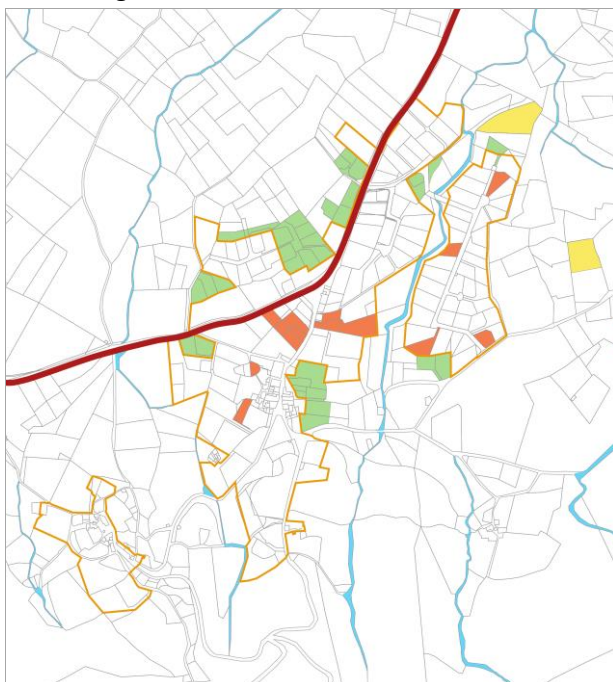


### Répartition de la consommation par usage





**Mas d'Alègre**



**Hameau de Gabriac**



### **1.4.3. Evaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis**

#### **1.4.3.1 Définition de l'emprise urbaine 2023**

Afin d'évaluer la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, il convient de déterminer préalablement l'emprise urbaine actuelle du village.

L'emprise urbaine a été délimitée à partir de la tâche urbaine 2013 identifiée par la DREAL selon la méthodologie « Erosion-dilatation ». Cette méthode consiste, dans un premier temps, à identifier toutes les parcelles bâties. Ensuite, un disque proportionnel à la superficie urbanisée de la parcelle est créé autour de son centroïde, c'est-à-dire le point situé à mi-chemin entre les extrémités Nord et Sud et Est et Ouest, soit le milieu de la parcelle. Une fois le résultat obtenu, un rayon de 30 m est créé autour de chacun des disques précédemment créés. Ces derniers sont ensuite assemblés afin de constituer une seule entité permettant de déterminer l'emprise considérée comme artificialisée autour des bâtiments. Enfin, à partir de cet assemblage, une zone de 30 m est enlevée, donnant pour résultat la tâche urbaine.

Les emprises urbaines ainsi obtenues ont été réinterprétées à la parcelle, sur la base du cadastre le plus récent et de photo-interprétations. Il en ressort une emprise urbaine constituée sur 3 entités de la commune : le Mas d'Alègre, le Castellans et le hameau de Gabriac.

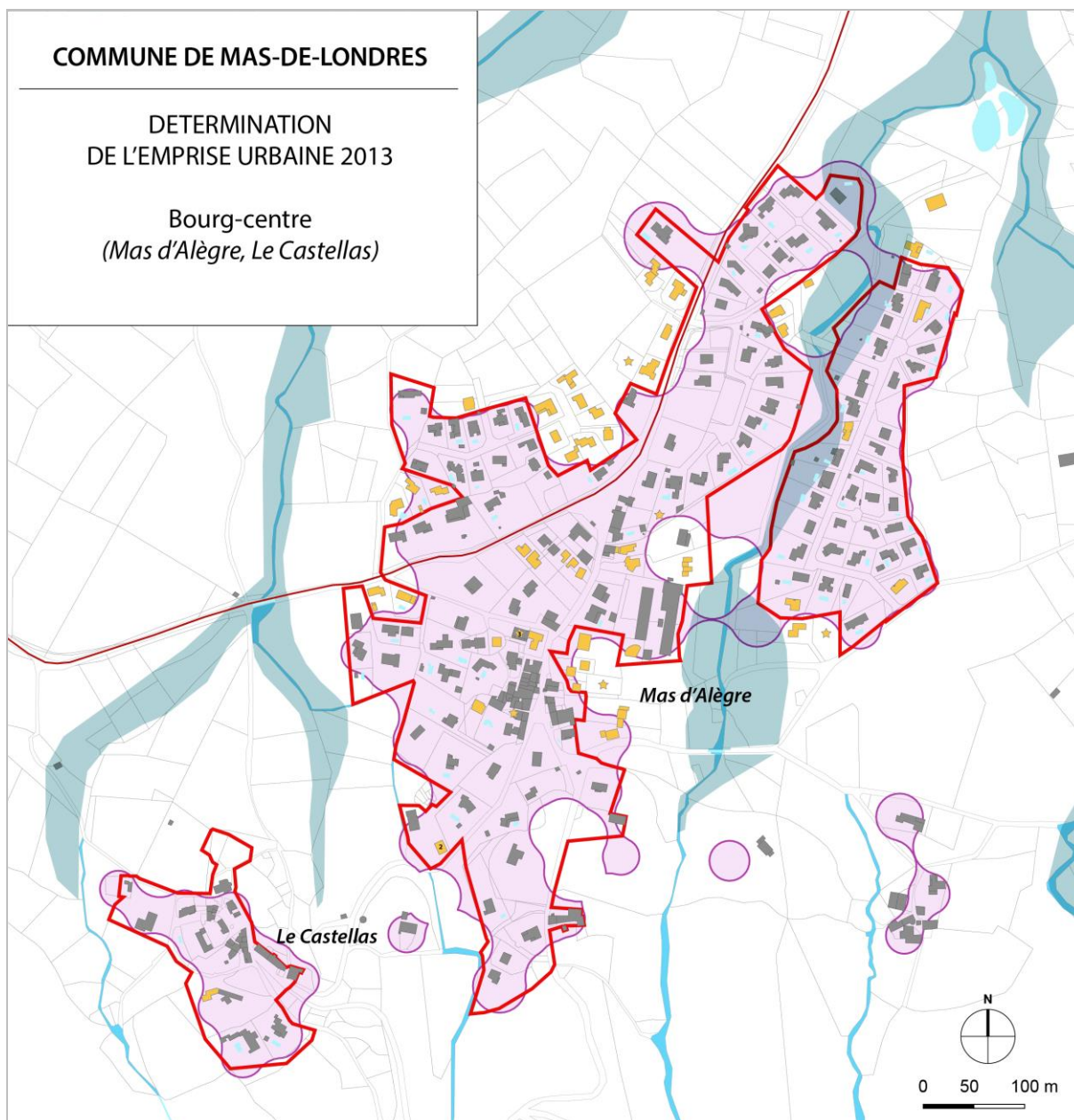
Pour obtenir la tâche urbaine 2023, ont ensuite été adjointes les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme depuis 2013. Les fonds de jardin de plus de 500 m<sup>2</sup> situés en frange urbaine sont exclus de l'emprise urbaine.



# COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES

## DETERMINATION DE L'EMPRISE URBAINE 2013

Bourg-centre  
(*Mas d'Alègre, Le Castellat*)



### Repères

- RD 122
- Cours d'eau
- Zone inondable
- Limite parcellaire

### Evolution du bâti

- Bâti avant 2013
- Bâti après 2013
- ★ PC délivré après 2013

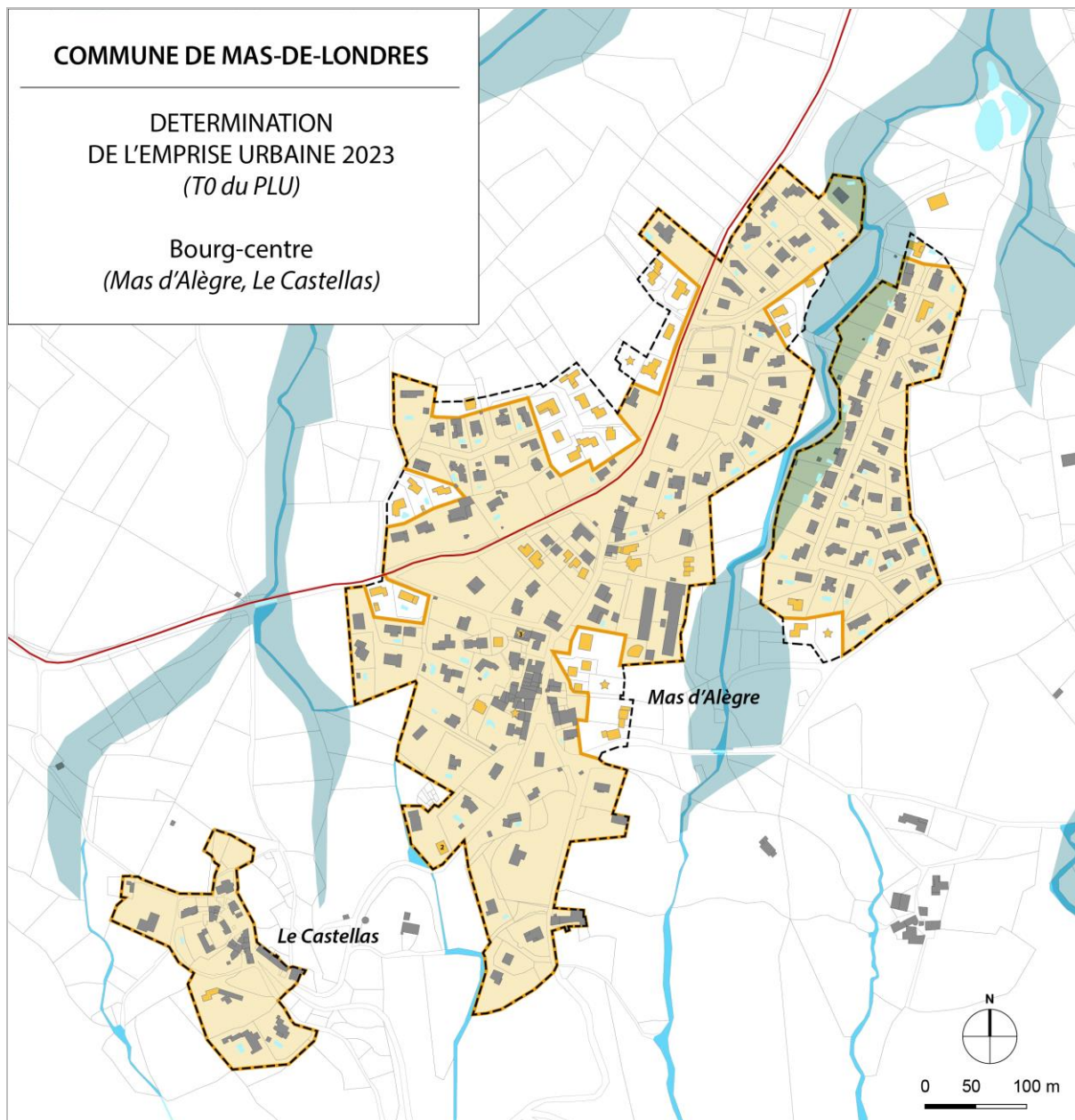
### Emprises urbaines

- Emprise urbaine 2013 (DREAL)
- Emprise urbaine 2013 déterminée

# COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES

## DETERMINATION DE L'EMPRISE URBAINE 2023 (TO du PLU)

Bourg-centre  
(Mas d'Alègre, Le Castellas)



### Repères

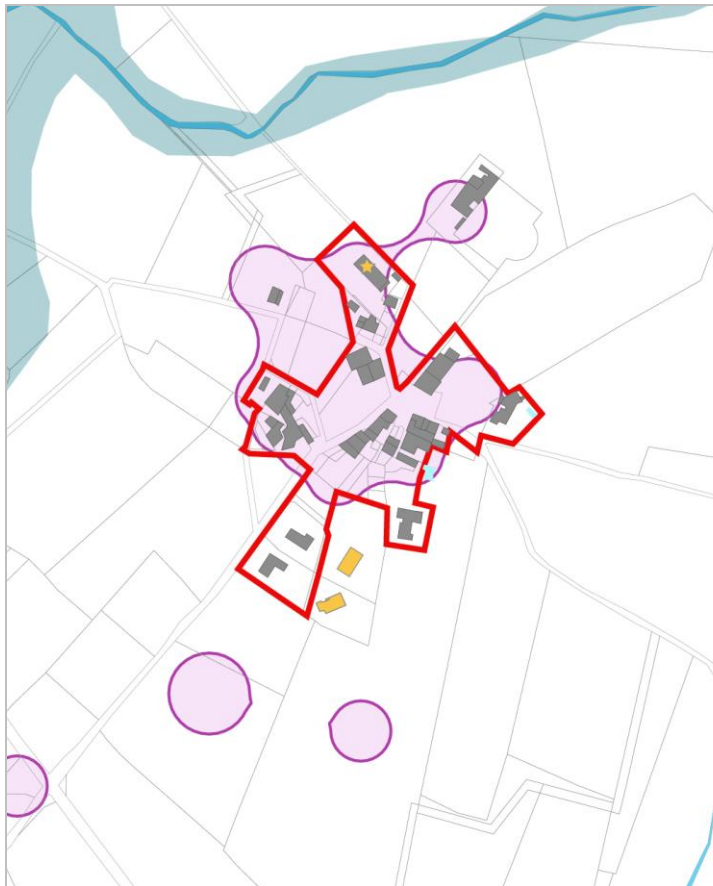
- RD 122
- Cours d'eau
- Zone inondable
- Limite parcellaire

### Evolution du bâti

- Bâti avant 2013
- Bâti après 2013
- ★ PC délivré après 2013

### Emprises urbaines

- Emprise urbaine 2013 déterminée
- Emprise urbaine 2023 déterminée



**COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES**



**DETERMINATION  
DE L'EMPRISE URBAINE 2013**

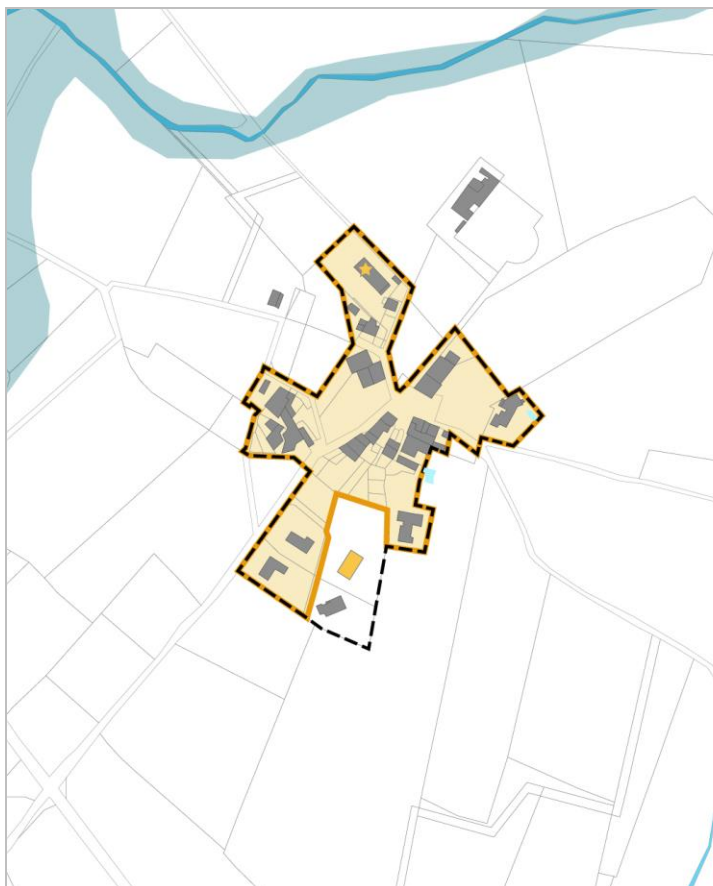
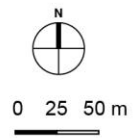
**Hameau de Gabriac**

**Données de cadrage**

-  Limite parcellaire
-  Bâti avant 2013
-  Bâti après 2013
-  PC délivré après 2013

**Emprises urbaines**

-  Emprise urbaine 2013 (DREAL)
-  Emprise urbaine 2013 déterminée






**COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES**



**DETERMINATION  
DE L'EMPRISE URBAINE 2023  
(TO du PLU)**

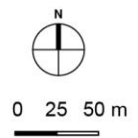
**Hameau de Gabriac**

**Données de cadrage**

-  Limite parcellaire
-  Bâti avant 2013
-  Bâti après 2013
-  PC délivré après 2013

**Emprises urbaines**

-  Emprise urbaine 2013 déterminée
-  Emprise urbaine 2023 déterminée



### 1.4.3.2 Identification des parcelles à potentiel de densification

Sur la base de l'emprise urbaine 2023 ainsi déterminée, ont été identifiées par l'intermédiaire d'un programme de géoréférencement (SIG) les parcelles libres (ou dents creuses) susceptibles d'accueillir une habitation ainsi que les parcelles bâties susceptibles d'être divisées.

#### Méthodologie d'évaluation

##### **Les dents creuses :**

1. Repérage des parcelles libres d'une superficie supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>
2. Repérage des lots libres dans les lotissements
3. Evaluation du potentiel : Application d'un ratio de 17 log. / ha (densité cible du SCoT), excepté dans les lotissements où le potentiel est évalué à 1 lot = 1 habitation

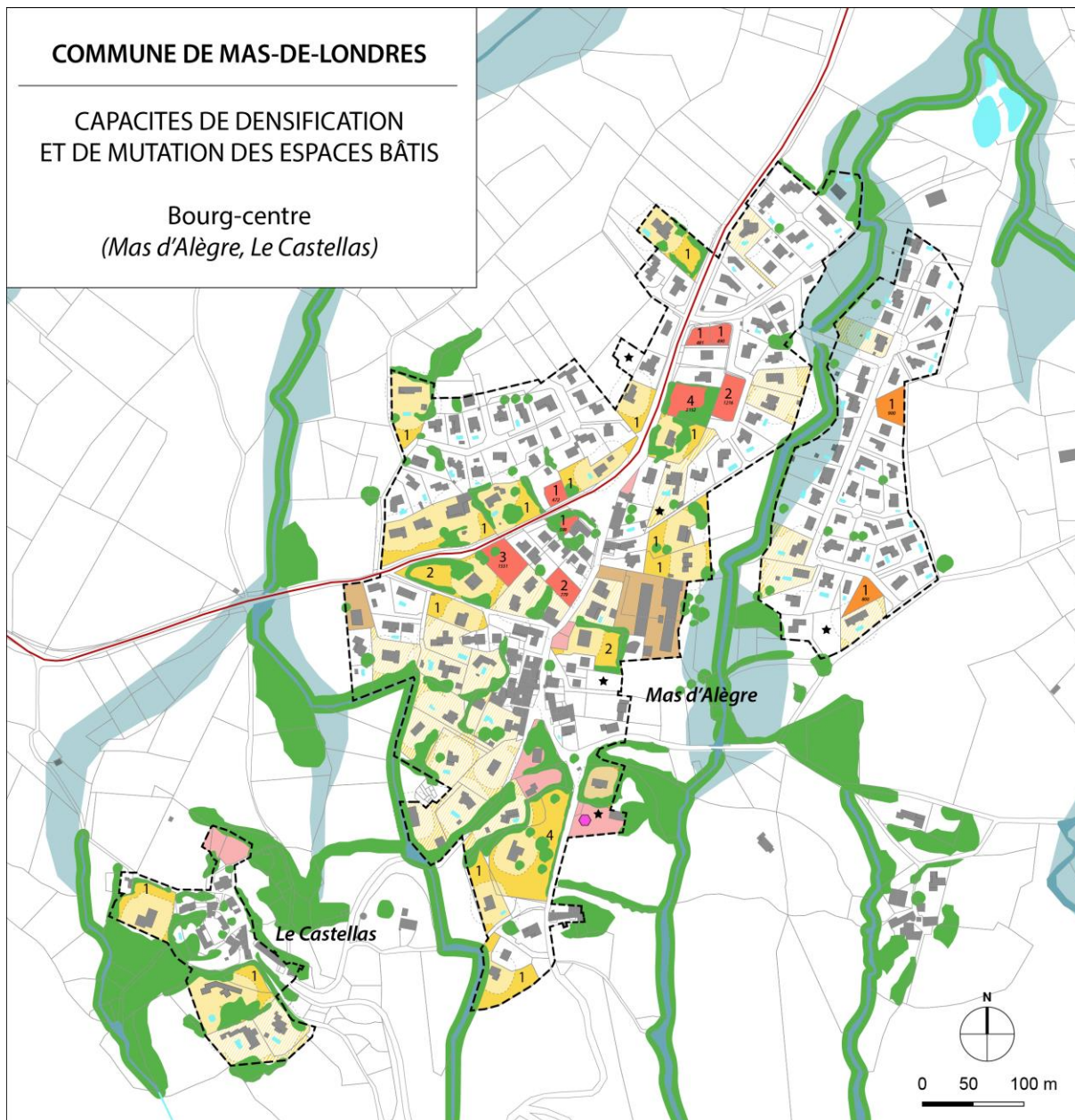
##### **Les parcelles divisibles :**

1. Repérage des parcelles bâties d'une superficie supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>
2. Identification des facteurs limitants :
  - application d'une zone d'influence de 15 mètres linéaires autour du bâti (y compris les annexes et piscines) considérée comme l'espace de vie et de circulation autour de l'habitation
  - usages autres que résidentiels (activités, équipements publics, parkings)
  - prise en compte des zones inondables
  - prise en compte de la trame verte du village et des ripisylves
3. Repérage des emprises libres d'une superficie supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
4. Evaluation du potentiel : Application d'un ratio de 17 log. / ha (densité cible du SCoT),
5. Un travail de photo-interprétation est réalisé pour confirmer le potentiel et l'accessibilité des emprises identifiées : les emprises correspondant aux chemins d'accès aux habitations sont retirées, ainsi que les emprises enclavées du fait de leur positionnement dans la parcelle. Des emprises de 300 m<sup>2</sup> sur des parcelles inférieures à 1500 m<sup>2</sup> sont rajoutées.

# COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES

## CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Bourg-centre  
(Mas d'Alègre, Le Castellàs)



### Repères

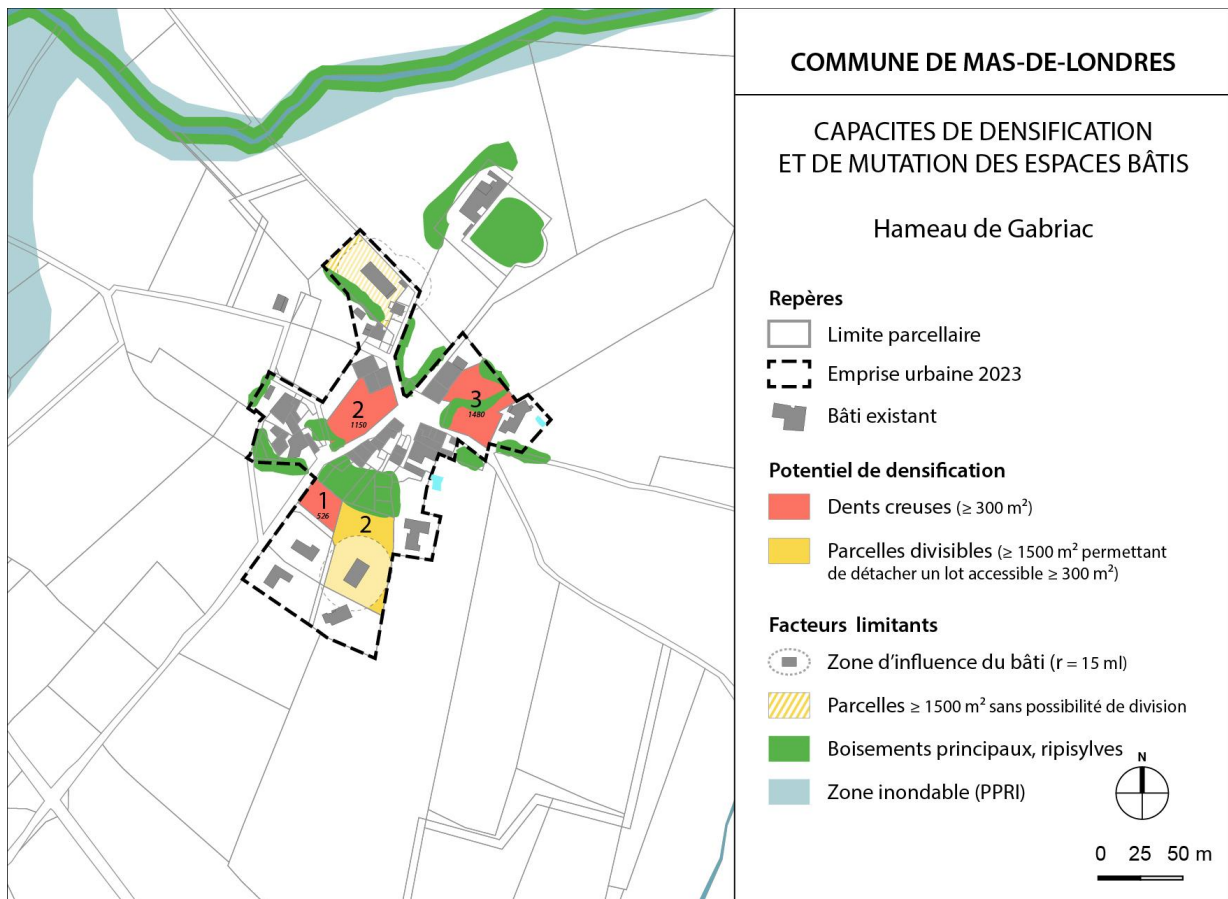
- RD 122
- Cours d'eau
- Limite parcellaire
- Emprise urbaine 2023
- Bâti existant
- ★ PC délivré
- Piscine, bassin

### Potentiel de densification

- Lot libre
- Dents creuses ( $\geq 300 \text{ m}^2$ )
- Parcelles divisibles ( $\geq 1500 \text{ m}^2$  permettant de détacher un lot accessible  $\geq 300 \text{ m}^2$ )
- Projet communal (ateliers services techniques)

### Facteurs limitants

- Zone d'influence du bâti ( $r = 15 \text{ ml}$ )
- Parcelles  $\geq 1500 \text{ m}^2$  sans possibilité de division
- Equipement public, parking
- Activité économique
- Boisements principaux, ripisylves
- Zone inondable (PPRI)



### 1.4.3.3 Evaluation du potentiel brut

|                         | Mas d'Alègre        |                   | Le Castellàs        |                   | Hameau de Gabriac   |                   | Total<br>Potentiel<br>brut |
|-------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|
|                         | Nombre<br>parcelles | Potentiel<br>brut | Nombre<br>Parcelles | Potentiel<br>brut | Nombre<br>parcelles | Potentiel<br>brut |                            |
| Dents creuses           | 8                   | 15                | 0                   | 0                 | 3                   | 6                 | 21                         |
| Lots libres             | 2                   | 2                 | 0                   | 0                 | 0                   | 0                 | 2                          |
| Parcelles<br>divisibles | 15                  | 20                | 2                   | 2                 | 1                   | 2                 | 24                         |
| Logements<br>vacants    |                     | 2                 |                     | 0                 |                     | 3                 | 5                          |
| <b>Total</b>            |                     | <b>39</b>         |                     | <b>2</b>          |                     | <b>11</b>         | <b>52</b>                  |

Au total, les espaces urbanisés présentent un potentiel brut de production estimé à 52 logements.

Ce chiffre brut ne constitue toutefois pas un objectif mais une évaluation du potentiel de densification, qui doit être replacée dans les dynamiques communales, le projet de territoire et les orientations du SCoT. Elle reste destinée à orienter le projet de territoire en favorisant la limitation de la consommation d'espace et l'étalement urbain.

#### 1.4.4. Justification des objectifs chiffrés

##### 1.4.4.1 Objectifs chiffrés pour la production résidentielle

###### Mobiliser les capacités de densification pour la production des nouveaux logements

Afin de s'inscrire dans la trajectoire ZAN portée par la Loi Climat et Résilience et de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les élus de Mas-de-Londres souhaitent stopper l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation dans les limites du bourg-centre, selon une densification « choisie » respectant les qualités urbaines, architecturales et paysagères de chaque quartier.

Considérant un potentiel brut de densification permettant la production de 52 logements, les tissus urbanisés ont la capacité d'absorber la production de nouveaux logements.

Le projet de territoire mise ainsi sur une stratégie de développement résidentiel quasi intégralement fondée sur le renouvellement urbain et la densification :

- Se saisir des gisements fonciers en dents creuses,
- Optimiser le tissu bâti existant pour densifier les parcelles bâties (divisions parcellaires),
- Miser sur le réinvestissement des quelques logements vacants.

Seule une ouverture à l'urbanisation marginale en frange urbaine (0,07 ha) est délimitée en frange urbaine, en limite du lotissement Val d'Hortus.

| Stratégie de production de logements | Potentiel brut | Objectif (indicatif) | Potentiel mobilisé |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Leviers de la densification          | 52             | 37                   | 71 %               |
| Dents creuses                        | 21             | 17                   | 80 %               |
| Lots libres                          | 2              | 2                    | 100 %              |
| Parcelles divisibles                 | 24             | 16                   | 67 %               |
| Logements vacants                    | 5              | 2                    | 40 %               |
| Extension urbaine (0,07 ha)          |                | 1                    |                    |

Au total, la consommation foncière pour le logement s'élève à 1,25 ha, soit - 73 % par rapport à la dernière décennie, et se réalisera de manière prioritaire au sein des espaces urbanisés, à hauteur de 1,18 ha.

##### 1.4.4.2 Objectifs chiffrés pour les nouveaux équipements publics

###### Mobiliser des espaces dégradés

Le bourg-centre présente deux espaces dégradés en entrée Ouest, l'un correspondant à une zone de dépôt de matériaux et l'autre ayant servi de zone de chantier lors des travaux d'élargissement de la traversée (D122). Ces espaces seront réemployés et revalorisés pour le développement de nouveaux équipements publics (plaine des sports et aire de stationnement), sans représenter une consommation nouvelle d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de valeur.

L'aménagement des équipements permettra de retravailler la qualité de l'entrée de village et de requalifier ces espaces sur le plan des usages et de la qualité paysagère en offrant des garanties au maintien et au renforcement du caractère naturel (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien d'une trame verte, ...).

## Limiter la consommation foncière nouvelle

Les autres équipements (extension du cimetière du Castellas et création du parking) représentent une consommation d'espace naturel de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup>.

### **1.4.5. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

#### 1.4.5.1 Dispositions favorisant la limitation de la consommation d'espaces

La Loi Climat et Résilience fixe un objectif à horizon 2031 (première tranche décennale) de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, par rapport à la décennie précédente (2011-2021) pour atteindre le ZAN à horizon 2050.

Le PLU doit ainsi être le garant d'une consommation foncière raisonnée. Mais plus qu'une obligation légale, cet objectif relève d'une réelle volonté des élus de Mas-de-Londres de limiter les développements urbains pour maintenir le cadre de vie, protéger les espaces agro-naturels qui font la richesse du territoire et préserver l'identité de la commune.

Le PLU s'inscrit dans une modération ambitieuse de la consommation d'espaces en faisant peser sur les tissus actuellement urbanisés la production résidentielle nouvelle. Seule des extensions limitées à hauteur de 0,17 ha sont prévues par le projet de territoire.

Au regard de la consommation foncière en extension lors de la décennie écoulée, évaluée à 3,42 ha, le PLU permet une consommation marginale d'espaces.

A une échelle plus intégrative prenant en compte l'ensemble des consommations (en densification et en extension pour toutes vocations), le PLU autorise une consommation foncière de l'ordre de 1,35 ha quand la consommation foncière sur la décennie précédente s'est élevée à 4,63 ha, soit un rythme de consommation réduit de près de 70 %.

#### **Comparatif des consommations foncières passées et autorisées**

|  | <b>Surfaces consommées<br/>(hors besoins agricoles)<br/>2012-2021 (en ha)</b> | <b>Consommations<br/>autorisées<br/>2023-2033 (en ha)</b> |
|--|---|---|
| <b>Pour les logements</b>                    | <b>4,63</b>   | <b>1,25</b>   |
| <i>En densification</i>                      | 1,21  | 1,18  |
| <i>En extension du tissu urbain</i>          | 3,42  | 0,07  |
| <b>Pour les activités (hors agriculture)</b> | -   | -   |
| <i>En densification</i>                      | -   | -   |
| <i>En extension du tissu urbain</i>          | -   | -   |
| <b>Pour les équipements</b>                  | -   | <b>0,10</b>   |
| <i>En densification</i>                      | -   | -   |
| <i>En extension du tissu urbain</i>          | -   | 0,10  |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>4,63</b>   | <b>1,35</b>   |
| Consommation annuelle moyenne                | <b>0,46</b>   | <b>0,13</b>   |



#### 1.4.5.2 Dispositions du règlement favorisant la densification des espaces bâtis

L'objectif de favoriser la densification des tissus urbanisés s'exprime à travers des dispositions réglementaires qui permettent des évolutions du bâti dans le tissu urbanisé tout en s'inscrivant dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des tissus, selon le principe d'une densification « choisie ».

Les secteurs les plus à même de se densifier correspondent aux zones pavillonnaires développées autour du bourg-centre. Les règles d'urbanisme relatives à la volumétrie des constructions (implantations, hauteur et emprise au sol) permettent d'optimiser l'occupation des parcelles en tenant compte de la typomorphologie des tissus urbains et des enjeux paysagers et environnementaux. Ainsi les secteurs de lotissements admettent une plus forte densité permettant d'optimiser l'occupation des dents creuses et d'opérer de détacher des lots sur les parcelles bâties tandis que le « village jardin » admet une densité moins importante pour conserver la trame végétale qui fait l'identité du quartier et que les abords du Castellans ne sont pas destinés à se densifier.

##### Déclinaison des règles d'urbanisme favorables à une densification choisie

| Règles  | Zone UD1   | Zone UD2   | Zone UD3                            |
|---|--|--|-------------------------------------|
| Caractéristiques urbaines                         | Lotissements   | Village-jardin   | Habitat diffus autour du Castellans |
| Implantation par rapport au voies                 | $L \geq 5 \text{ m}$   | $L \geq 5 \text{ m}$                                       | $L \geq 5 \text{ m}$                |
| Implantations par rapport aux limites séparatives | $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$  | $L \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$                              | $L \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$       |
| Emprise au sol                                    | 60 %   | 40 %   | 10 %                                |
| Hauteur   | R+1  | R+1  | R+1                                 |
| Objectif  | Optimiser l'occupation des dents creuses et permettre les divisions parcellaires | Modérer la densification pour préserver la trame paysagère | Pas de densification                |

## 1.4.6. Justification au regard des objectifs de consommation de l'espace du SCoT

### 1.4.6.1 Rappel des objectifs du SCoT

S'inscrivant dans un objectif de limitation de la consommation de la ressource foncière, le SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault fixe des objectifs prioritaires de renforcement des tissus urbains existants à travers différents leviers identifiés :

- mobilisation d'une part des logements vacants,
- réinvestissement d'espaces bâtis ayant perdu leur vocation (renouvellement urbain),
- intensification urbaine des sites à fort potentiel de densification à proximité des centralités ou des équipements
- urbanisation des autres espaces libres dans les tissus (dents creuses).

Les objectifs fixés en matière de densification des tissus urbanisés sont déclinés selon l'armature territoriale du territoire du SCoT : pôles structurants, pôles de proximité, bourgs équipés et villages. Mas-de-Londres relève de la catégorie « villages ».

A cette part de production de logements en confortement des tissus urbains, s'ajoute la production de logements par division de parcelles bâties.

Par ailleurs, le SCoT détermine des enveloppes foncières mobilisables en extension des tissus urbanisés sur la période 2013-2030, en définissant un ratio de densité moyen lui aussi décliné en fonction de l'armature territoriale.

Au vu des objectifs chiffrés du SCoT (en gras dans le tableau ci-dessous), l'extrapolation suivante peut être faite pour la commune de Mas-de-Londres (en italique) :

|   | Production de logements SCoT |            |
|---|------------------------------|------------|
|   | Part                         | Effectif   |
| Production totale                           | 100 %                        | <b>100</b> |
| Renforcement des tissus existants (village) | <b>25 %</b>                  | 25         |
| Divisions parcellaires                      | 14 %                         | 14         |
| Extension ( <b>3,6 ha x 17 log. / ha</b> )  | 61 %                         | 61         |

Afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT au regard de ces différents paramètres, il convient en premier lieu d'établir l'emprise urbaine correspondant au T0 du SCoT (2013) pour pouvoir, par la suite, comptabiliser et localiser la production de logements et la consommation foncière en extension sur la période 2013-2030.

### 1.4.6.2 Consommation foncière en extension 2013-2023

La consommation foncière est évaluée à partir de l'emprise urbaine 2013 du village telle qu'exposée plus haut, correspondant au T0 du SCoT.

Au vu du relevé de permis de construire sur la période 2013-2023, la dynamique constructive s'est manifestée par la construction de 62 logements. Depuis 2017, une réelle dynamique de densification et, dans une moindre mesure, de renouvellement urbain, s'est mise en place et 45 % des logements ont été produits dans les tissus urbanisés (Cf. Diagnostic)

| <b>Répartition des logements produits 2013-2023<br/>par levier</b> | <b>Objectif de production<br/>de logements SCoT</b> | <b>Logements produits<br/>2013-2023</b> |
|--|---|---|
| Production totale (effectif)                                       | 100   | 62                                      |
| Renforcement des tissus existants                                  | 25  | 22                                      |
| Divisions parcellaires   | 14  | 6                                       |
| Extension  | 61  | 34                                      |

Pour Mas-de-Londres, le SCoT autorise une consommation foncière de 3,6 ha en extension sur la période 2013-2030. Sur la base de l'emprise urbaine 2013 telle que déterminée plus haut, les extensions urbaines pour la production de 34 logements ont représenté 34.265 m<sup>2</sup> (3,42 ha).

| <b>Production de logements en extension 2013-2023</b> | Mas d'Alègre          | Gabriac              | <b>Total</b>          |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Effectif de logements produits                        | 32                    | 2                    | 34                    |
| Consommation en extension en m <sup>2</sup>           | 30.663 m <sup>2</sup> | 3.602 m <sup>2</sup> | 34.265 m <sup>2</sup> |
| Consommation en extension en ha                       | 3,06 ha               | 0,36 ha              | 3,42 ha               |

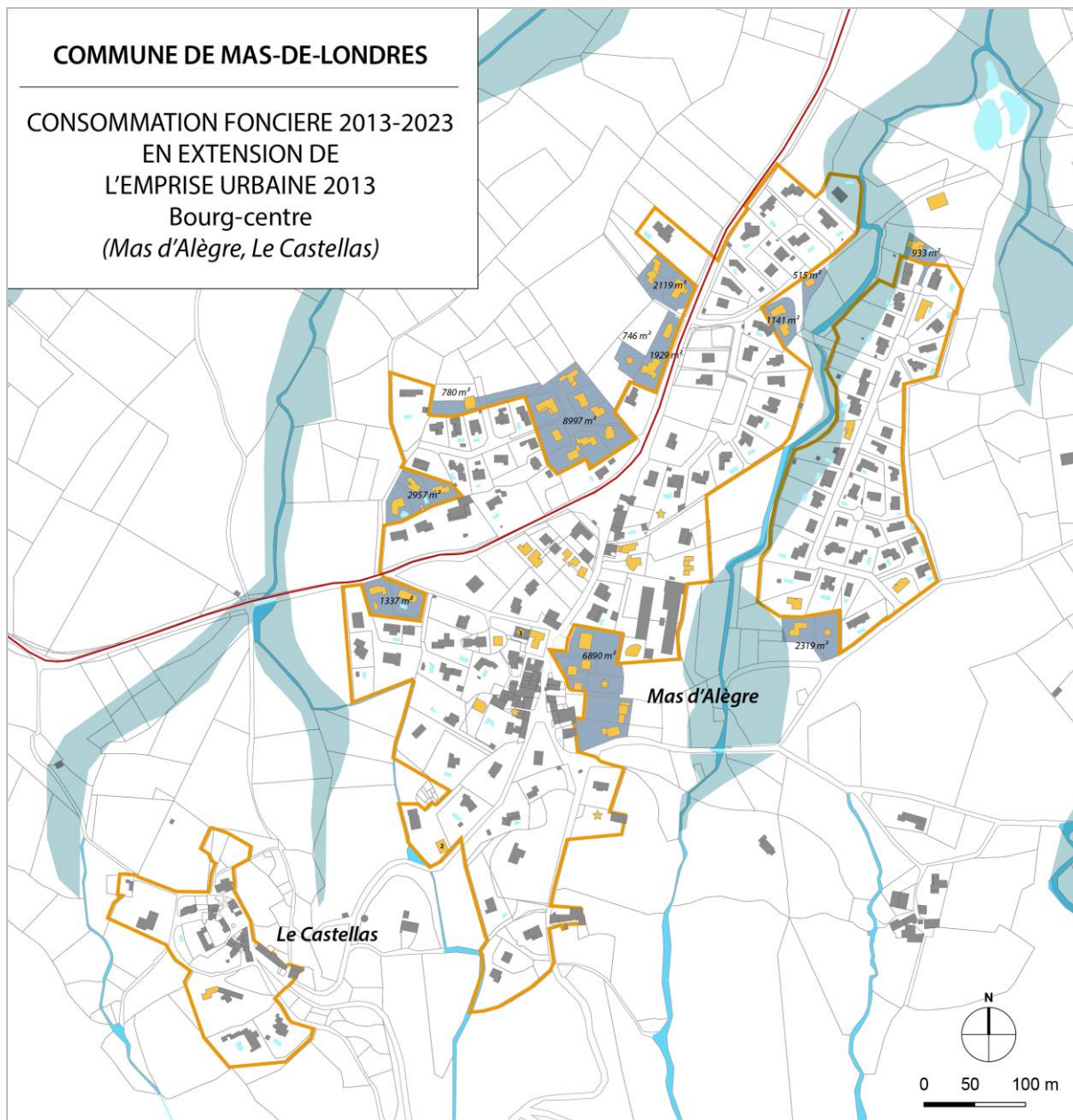
Il en ressort que la production de logements est restée inférieure aux objectifs du SCoT et offre un reliquat de l'ordre de 38 logements à horizon 2030.

Cependant, si la production de logements en extension ne représente que 55 % des objectifs du SCoT, elle s'est réalisée selon une densité moyenne inférieure à celle fixée par le SCoT, alors même que l'enveloppe foncière a été consommée en quasi intégralité.

| <b>Densités</b>                 | <b>Objectif de production<br/>de logements SCoT</b> | <b>Logements produits<br/>2013-2023</b> |
|---------------------------------|---|---|
| Enveloppe foncière en extension | 3,6 ha  | 3,42 ha                                 |
| Logements produits en extension | 61 log  | 34 log                                  |
| Densité moyenne                 | 17 log / ha   | 10 log / ha                             |

## COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES

CONSOMMATION FONCIERE 2013-2023  
EN EXTENSION DE  
L'EMPRISE URBAINE 2013  
Bourg-centre  
(Mas d'Alègre, Le Castellàs)



### Repères

- RD 122
- Cours d'eau
- Zone inondable
- Limite parcellaire

### Evolution du bâti

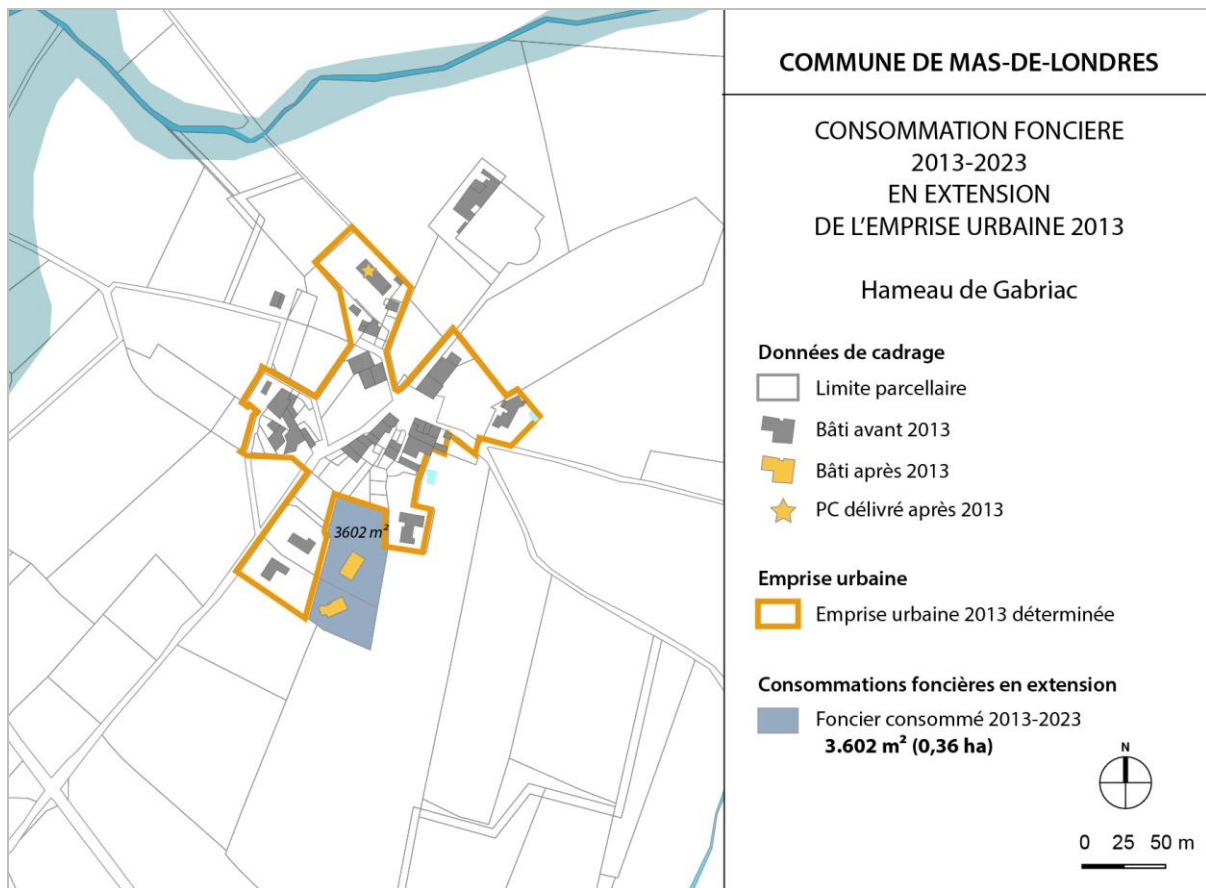
- Bâti avant 2013
- Bâti après 2013
- PC délivré après 2013

### Emprise urbaine

- Emprise urbaine 2013 déterminée

### Consommations foncières en extension

- Foncier consommé 2013-2023  
30.663 m<sup>2</sup> (3,06 ha)



#### 1.4.6.3 Consommation foncière en extension 2023-2033 et compatibilité avec le SCoT

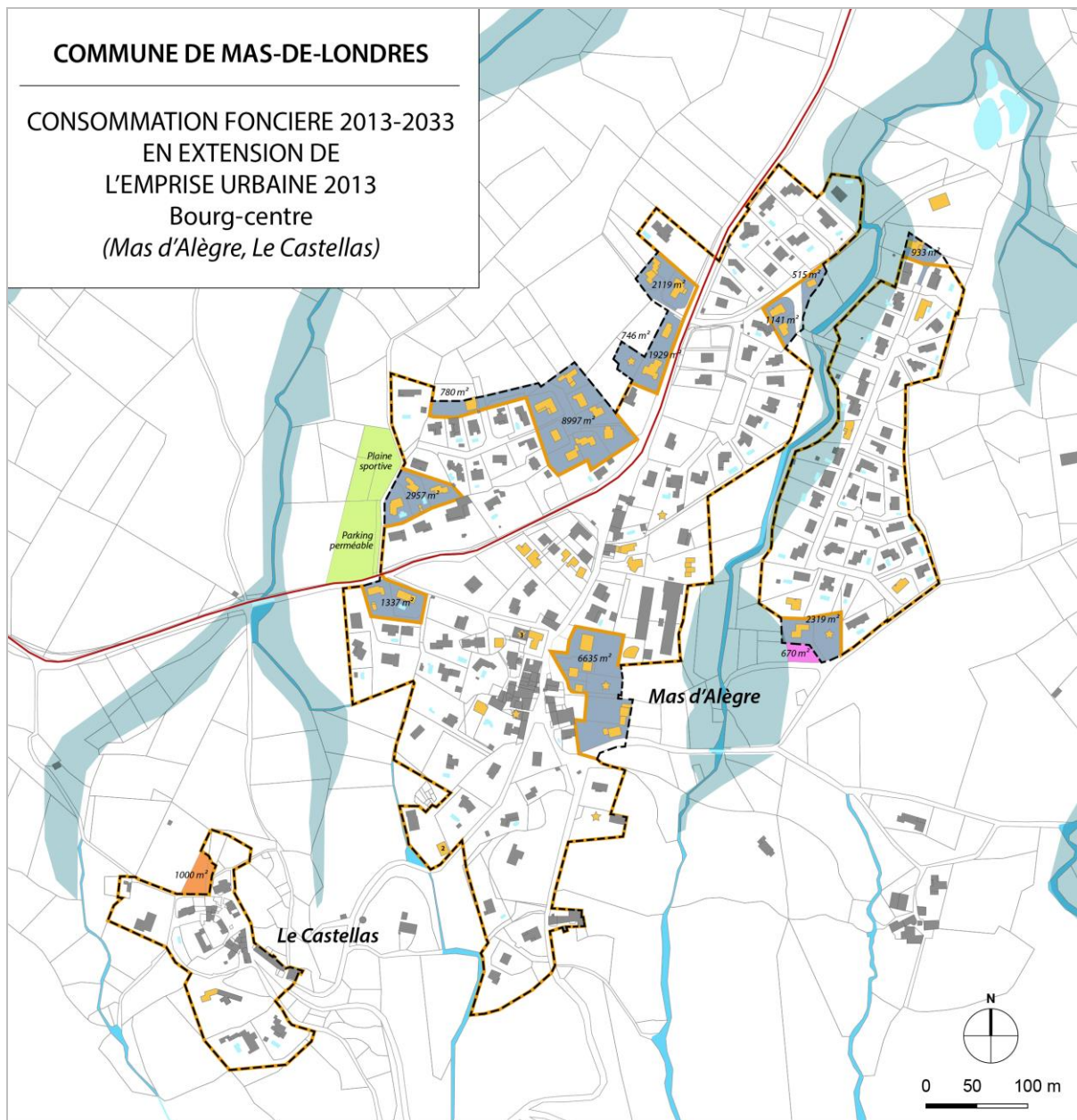
Au vu de l'enveloppe foncière en extension attribuée par le SCoT (3,6 ha) et des consommations foncières en extension réalisées sur la période 2013-2023 (3,42 ha), le delta pour le PLU est de 0,18 ha.

Le PLU prévoit une extension à vocation résidentielle à hauteur de 0,07 ha et de nouveaux équipements (extension du cimetière et parking du Castellas) à hauteur de 0,10 ha (les équipements sur les espaces dégradés en entrée du bourg-centre n'étant pas considérés comme générant une consommation nouvelle d'espaces agricoles, naturels ou forestiers).

**En prévoyant une extension limitée de 0,17 ha, la consommation foncière totale en extension sur la période 2013-2033 s'élève à 3,59 ha. La consommation foncière en extension prévue par le PLU à horizon 2033 est donc compatible avec les objectifs chiffrés du SCoT.**

## COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES

CONSOMMATION FONCIERE 2013-2033  
EN EXTENSION DE  
L'EMPRISE URBAINE 2013  
Bourg-centre  
(Mas d'Alègre, Le Castellàs)



### Repères

- RD 122
- Cours d'eau
- Zone inondable
- Limite parcellaire

### Evolution du bâti

- Bâti avant 2013
- Bâti après 2013
- ★ PC délivré après 2013

### Emprises urbaines

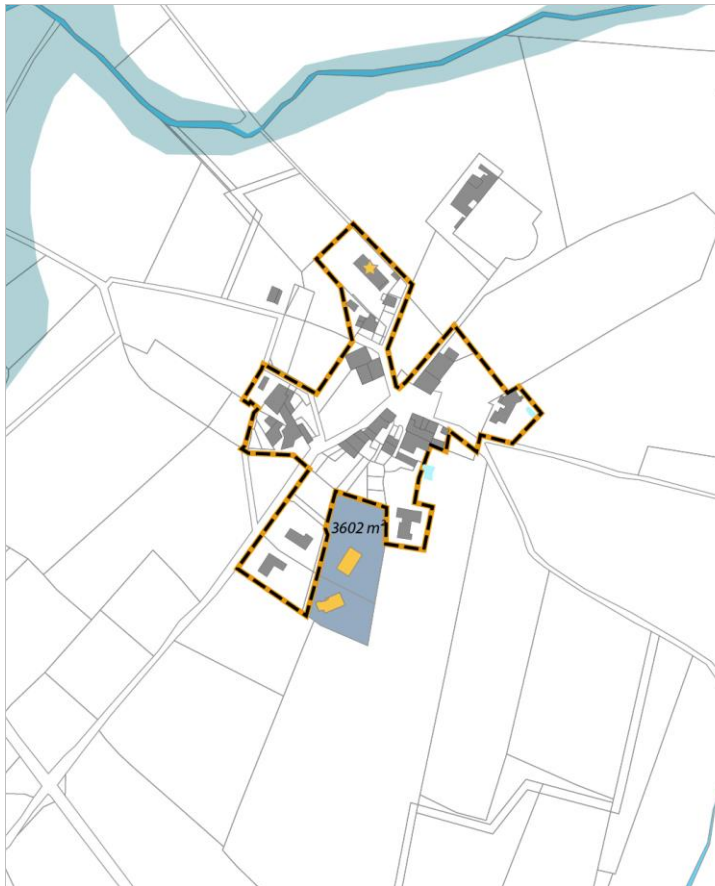
- Emprise urbaine 2013
- Emprise urbaine 2023

### Consommations foncières en extension

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Foncier consommé 2013-2033                        |                                 |
| <span style="color: blue;">■</span> Habitat       | 30.663 m <sup>2</sup> (3,06 ha) |
| Foncier consommé 2023-2033                        |                                 |
| <span style="color: pink;">■</span> Habitat       | 670 m <sup>2</sup> (0,06 ha)    |
| <span style="color: orange;">■</span> Equipements | 1000 m <sup>2</sup> (0,10 ha)   |
| <b>TOTAL : 32.333 m<sup>2</sup> (3,23 ha)</b>     |                                 |

### Non comptabilisé

- Equipements sur espaces dégradés






**COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES**



**CONSUMMATION FONCIERE  
2013-2033  
EN EXTENSION  
DE L'EMPRISE URBAINE 2013**

Hameau de Gabriac



**Données de cadrage**

-  Limite parcellaire
-  Bâti avant 2013
-  Bâti après 2013
-  PC délivré après 2013

**Emprises urbaines**

-  Emprise urbaine 2013 déterminée
-  Emprise urbaine 2023 déterminée


**Consommations foncières en extension**

-  Foncier consommé 2013-2023
-  Foncier consommé 2023-2033

**TOTAL : 3.602 m<sup>2</sup> (0,36 ha)**



0 25 50 m



## 2. Justification des choix retenus pour établir le règlement

En application de l'article L151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3. Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (le zonage).

### 2.1. Justification de la délimitation des zones sur le règlement graphique

Afin de répondre et de traduire les orientations du PADD concernant les espaces urbanisés et la protection des espaces agricoles et forestiers, le règlement graphique divise le territoire communal en zones à vocations différenciées au regard des catégories prévues aux articles R151-17 et suivants.

#### 2.1.1. Définition des zones

Les zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières sont définies aux articles R151-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les **zones urbaines**, dites zones « U », se définissent comme des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les **zones à urbaniser**, dites « zones AU », se définissent comme des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

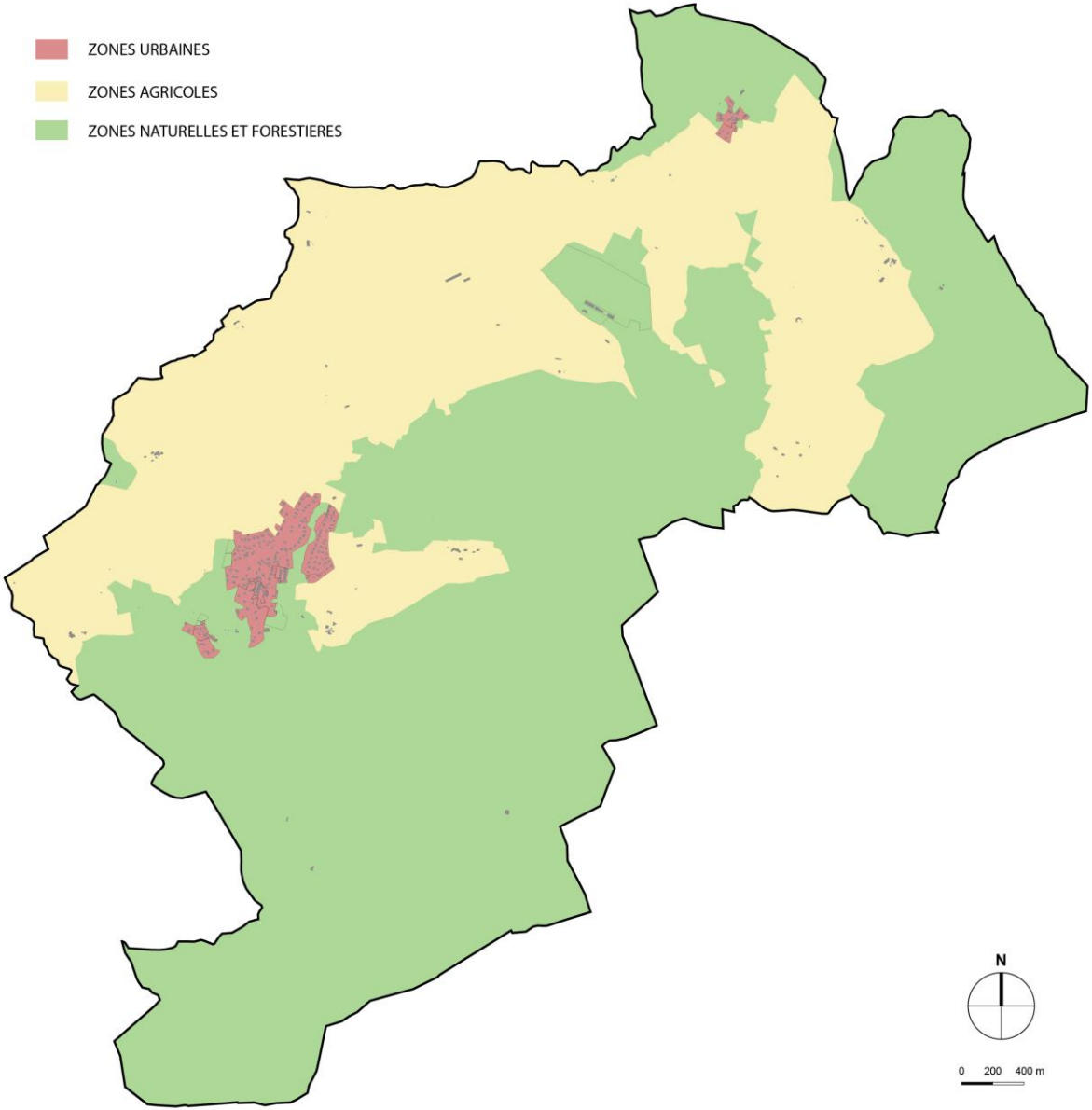
Les **zones agricoles**, dites « zones A », se définissent comme des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **zones naturelles et forestières**, dites « zones N », se définissent comme des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques et notamment d'expansion des crues soumis à un risque fort d'inondation.

Au regard des orientations du PADD et des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PLU de Mas-de-Londres délimite des zones U, A et N, comprenant chacune des secteurs particuliers. **Aucune zone à urbaniser (AU) n'est délimitée par le PLU.**



La division du territoire par type de zones



## 2.1.2. Les zones urbaines

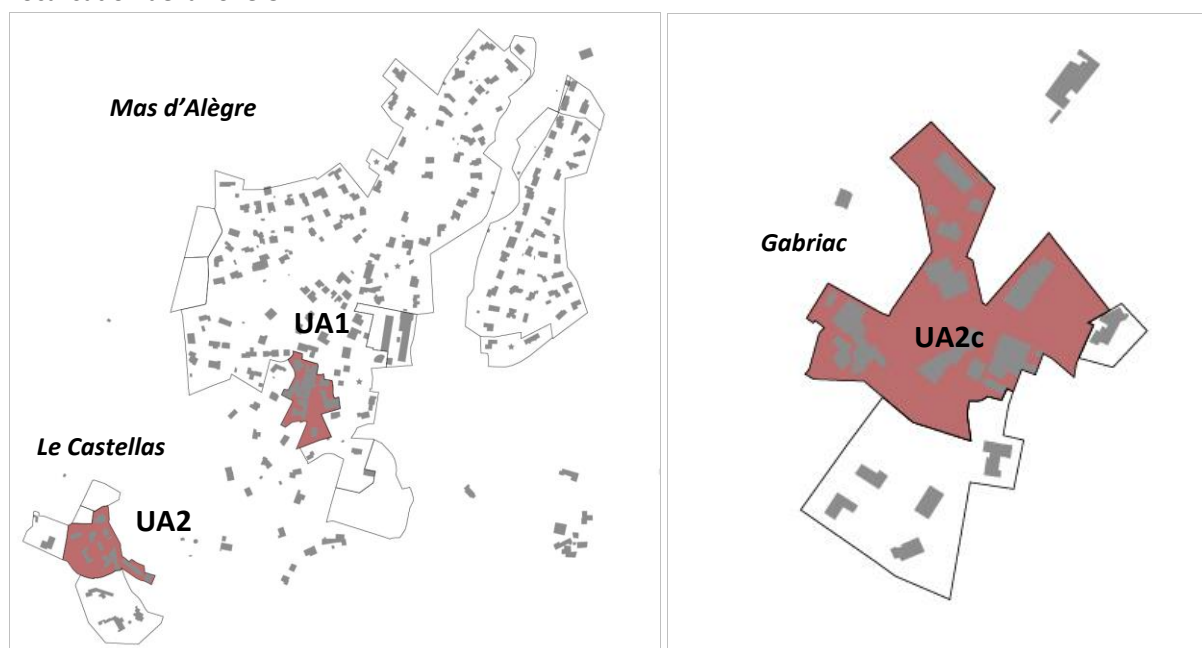
### 2.1.2.1 La zone UA

La zone UA est une zone urbaine correspondant aux noyaux bâtis historiques caractérisés par leur sensibilité patrimoniale et architecturale. Elle se caractérise par un bâti ancien à forte valeur patrimoniale, dont la préservation et la mise en valeur sont recherchées à travers le plan local d'urbanisme.

Elle se compose des secteurs suivants :

|             |  |
|-------------|--|
| <b>UA1</b>  | Bâti ancien du Mas d'Alègre (XVI-XIX <sup>e</sup> siècles), caractérisé par un tissu urbain de forte densité |
| <b>UA2</b>  | Bâti ancien des hameaux du Castellans et de Gabriac, où le tissu urbain est plus aéré                        |
| <b>UA2c</b> | Secteur d'assainissement non collectif au hameau de Gabriac.   |

#### Localisation de la zone UA



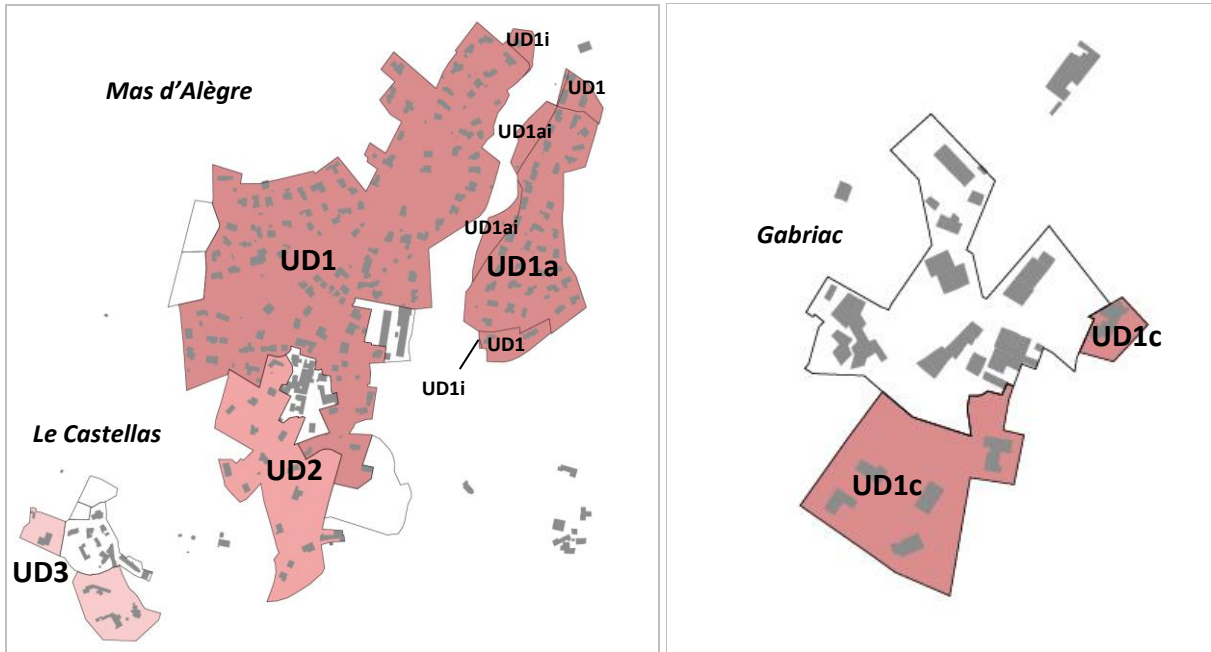
### 2.1.2.2 La zone UD

La zone UD est zone urbaine correspondant aux extensions contemporaines (XX-XXI<sup>èmes</sup> siècles) de densité faible à modérée.

Elle se compose des secteurs suivants :

|              |  |
|--------------|--|
| <b>UD1</b>   | Quartiers d'habitat groupé du Mas d'Alègre et du hameau de Gabriac, caractérisés par un tissu urbain de densité modérée et généralement structuré par des opérations d'ensemble de type lotissements |
| <b>UD1a</b>  | Lotissement du Val d'Hortus  |
| <b>UD1c</b>  | Secteur d'assainissement non collectif au hameau de Gabriac.   |
| <b>UD1i</b>  | Secteurs concernés par une zone inondable R ou RU délimitée au PPRI  |
| <b>UD1ai</b> | Secteur inondable du lotissement Val d'Hortus  |
| <b>UD2</b>   | Premiers écarts résidentiels du Mas d'Alègre, correspondant au « village jardin », caractérisés par un habitat individuel de faible densité et la présence d'une importante trame végétale           |
| <b>UD3</b>   | Ecarts résidentiels du hameau du Castellans, caractérisés par un habitat individuel de faible densité constitué sur de grandes parcelles.  |

### Localisation de la zone UD



### 2.1.2.3 La zone UE

La zone UE est zone urbaine accueillant des activités économiques au Mas d'Alègre, se caractérisant par un bâti technique et de forte volumétrie.

### Localisation de la zone UE

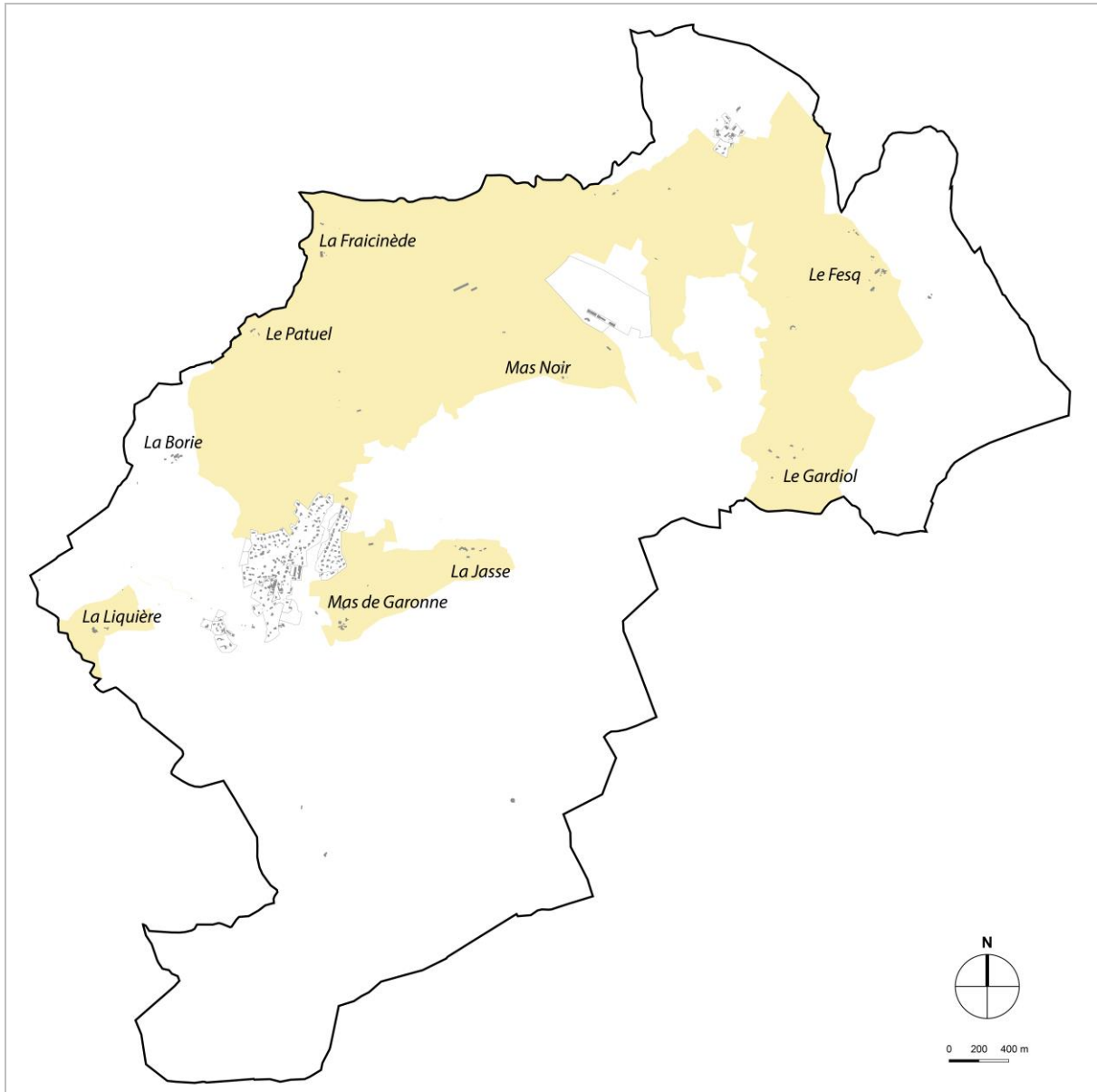


## 2.1.3. Les zones agricoles

### 2.1.3.1 La zone A

**La zone A** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à la plaine agricole de Biranque.

#### Localisation de la zone A



### 2.1.3.2 La zone A0

**La zone A0** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, qui présentent un enjeu paysager majeur en entrée du territoire.

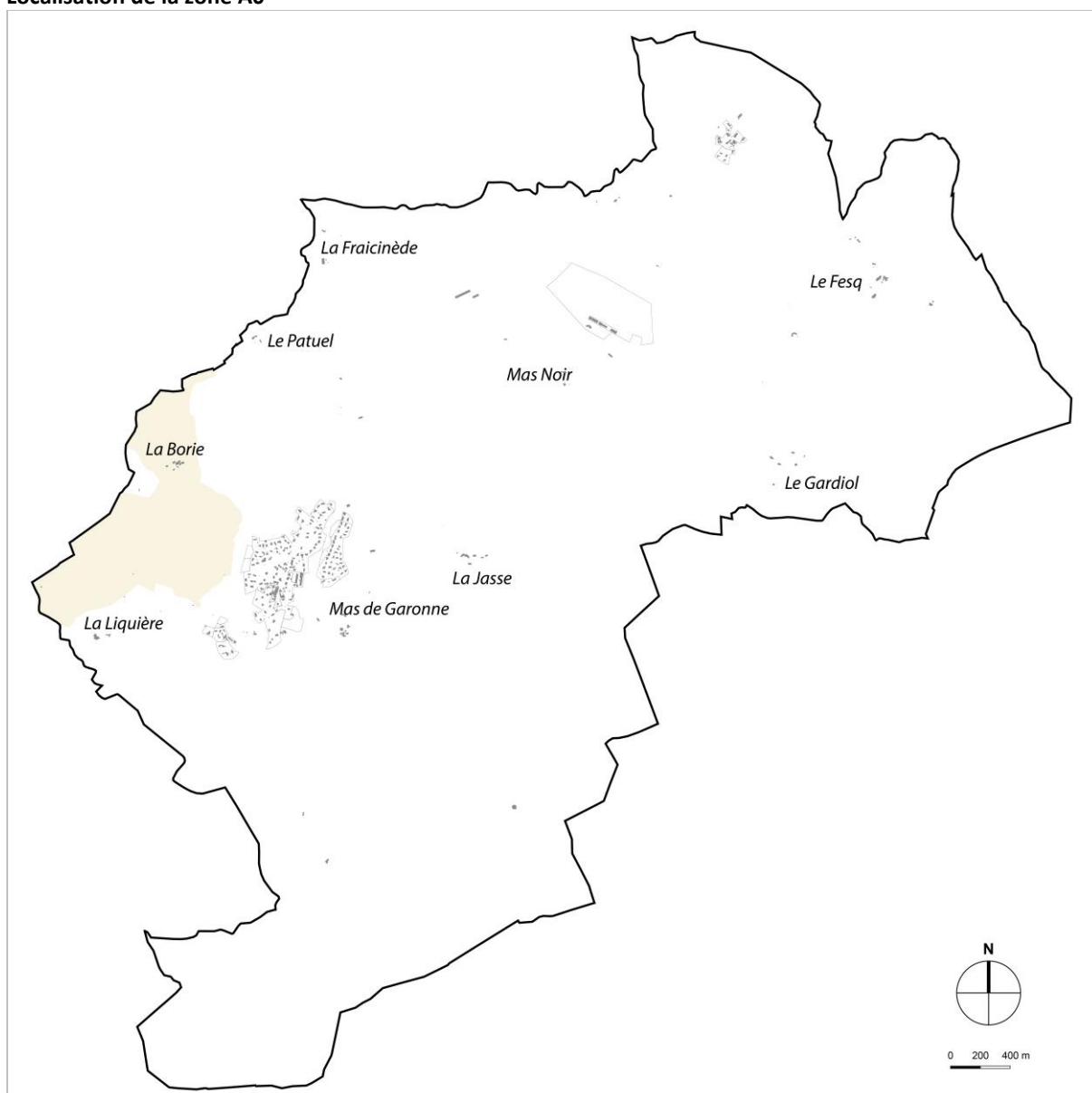
Elle recouvre l'entrée Ouest du territoire en venant de Saint-Martin de Londres, entre La Borie et La Liquière jusqu'à l'entrée du Mas d'Alègre. Cet espace largement ouvert offre des vues somptueuses sur la plaine agricole et les émergences du Pic Saint-Loup et de l'Hortus en arrière-plan.

### Vue depuis la D122



Elle correspond par ailleurs à un espace agricole à très forts enjeux identifié par le SCoT.

### Localisation de la zone A0



## 2.1.4. Les zones naturelles et forestières

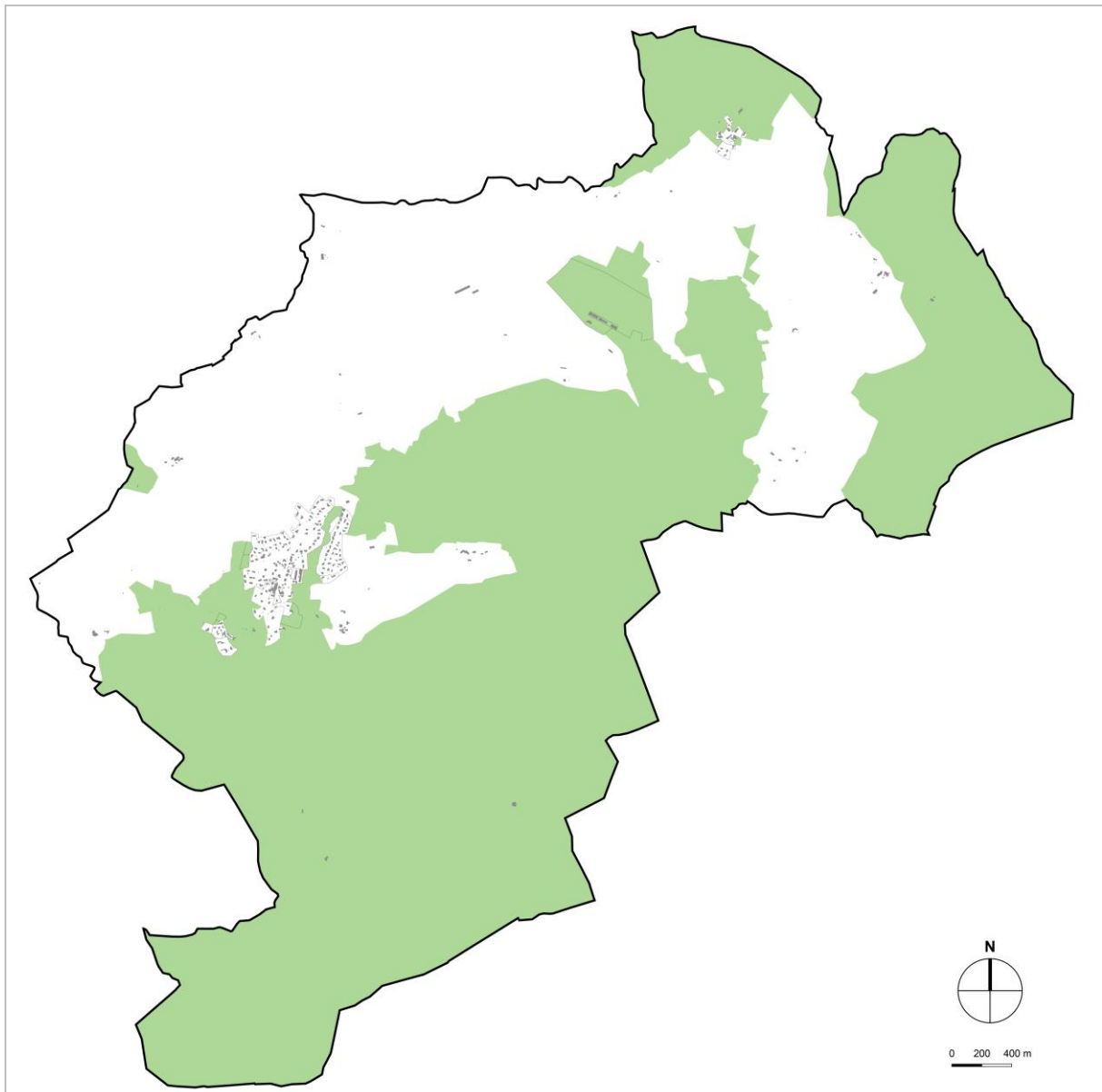
### 2.1.4.1 La zone N

**La zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces agro-naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle recouvre :

- Le bois de la Jasse et la forêt domaniale du Pic Saint-Loup,
- Les contreforts engarrigués du Pic Saint-Loup et de l'Hortus,
- Les petits reliefs boisés aux lieux-dits Les Issarts (à l'ouest de la Borie) et La Bruyère (au nord de Gabriac)
- Les espaces forestiers au sud du bourg-centre
- Les garrigues se développant sur la zone de piémont entre le hameau de la Jasse et le Gardiol jusqu'au secteur du Patus.

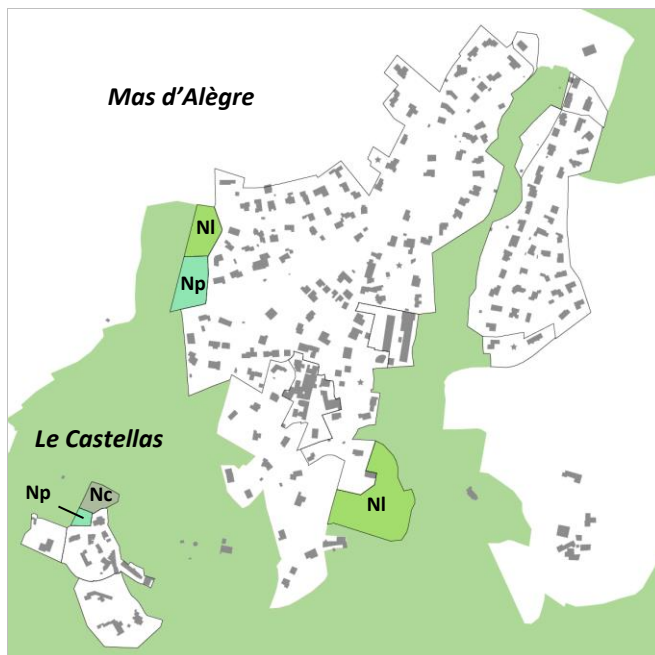
#### Délimitation de la zone N



Elle comprend plusieurs secteurs particuliers à vocation spécifique :

|            |   |
|------------|---|
| <b>Nc</b>  | Cimetière du Castellàs et son projet d'extension  |
| <b>Nl</b>  | Installations sportives et de loisirs de plein air, recouvrant le terrain de loisirs et les jardins partagés dans le quartier des Baralles ainsi que la future plaine des sports dans le quartier Truq des Vignes |
| <b>Np</b>  | Secteur destiné à la création de parkings paysagers sur un site dégradé en entrée du Mas d'Alègre et au hameau du Castellàs   |
| <b>Nv</b>  | Espaces liés à l'activité de l'aérodrome composé des sous-secteurs suivants :   |
| <b>Nv1</b> | Bâtiments du centre de vol à voile (hangars et ateliers)<br>Ce sous-secteur est constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13.                       |
| <b>Nv2</b> | Pistes de décollage et d'atterrissage des aéronefs et club-house.   |

#### Délimitation des secteurs



### 2.1.5. Tableau des surfaces

| ZONES                                  | SURFACES en ha | SURFACES en % |
|--|----------------|---------------|
| <b>ZONES URBAINES</b>                  | <b>30,89</b>   | <b>1,61</b>   |
| UA1                                    | 0,77           | 0,04          |
| UA2                                    | 0,84           | 0,04          |
| UA2c                                   | 1,32           | 0,07          |
| UD1                                    | 16,85          | 0,88          |
| UD1a                                   | 3,79           | 0,20          |
| UD1c                                   | 0,88           | 0,04          |
| UD1i                                   | 0,03           | 0,01          |
| UD1ai                                  | 0,65           | 0,03          |
| UD2                                    | 3,85           | 0,20          |
| UD3                                    | 1,32           | 0,07          |
| UE                                     | 0,58           | 0,03          |
| <b>ZONES AGRICOLES</b>                 | <b>704,22</b>  | <b>36,74</b>  |
| A                                      | 618,01         | 32,24         |
| A0                                     | 86,21          | 4,50          |
| <b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> | <b>1181,66</b> | <b>61,65</b>  |
| N                                      | 1161,40        | 60,59         |
| Nc                                     | 0,19           | 0,01          |
| NI                                     | 1,44           | 0,08          |
| Np                                     | 0,44           | 0,02          |
| Nv1                                    | 0,51           | 0,03          |
| Nv2                                    | 17,67          | 0,92          |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>1916,77</b> | <b>100</b>    |



## 2.2. Justification des dispositions écrites du règlement

En complément du règlement graphique, le PLU comprend un règlement écrit.

### 2.2.1. Les dispositions générales (Titre I)

Les dispositions générales du règlement ont pour objet de replacer la portée du règlement au regard du contexte législatif général.

Elles précisent ainsi l'articulation du règlement avec d'autres législations particulières relatives à l'occupation et l'utilisation des sols. Sans viser l'exhaustivité, elles rappellent les articles d'ordre public issus du Règlement National d'Urbanisme, les dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique qui assujettissent le territoire communal ainsi que les prescriptions liées à l'archéologie préventive issues du Code du patrimoine.

Pour rappel, l'arrêté préfectoral n°2016-2321 en date du 19 septembre 2016 délimite quatre zones géographiques sur le territoire de Mas-de-Londres dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les dispositions générales exposent par ailleurs la portée de la règle d'urbanisme afin de permettre une application éclairée du PLU et rappellent les dérogations pouvant être accordées qui sont prévues par le Code de l'urbanisme.

### 2.2.2. Les dispositions communes à tout ou partie des zones (Titre II)

Le règlement définit des règles applicables à tout ou partie des zones (Titre II). Ces règles générales complètent les dispositions particulières applicables à chaque zone et donnent des définitions sur les termes employés dans le règlement ou des précisions sur l'application de certaines règles et outils.

Ce règlement « commun » comprend des dispositions règlementaires concernant :

→ Le lexique du règlement

Le lexique a pour objet de définir certaines notions utilisées dans le règlement afin d'en permettre une application éclairée et objective.

Il s'appuie en partie sur le lexique national de l'urbanisme édité par le Ministère de la Cohésion des Territoires suites au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

→ Les destinations et sous-destinations des constructions

Le règlement reprend la définition et le contenu des destinations et sous-destinations des constructions visées aux articles R151-27 et R151-28 telles que précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023, en s'appuyant notamment sur le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable.

→ Les prescriptions du règlement graphique :

- Description générale des zones,
- Prescriptions en faveur de la protection du patrimoine paysager et environnemental (espaces boisés classés, éléments de patrimoine à protéger, éléments à protéger pour motif d'ordre écologique) – Cf. 2.3 ci-après
- Servitudes d'urbanisme (emplacements réservés) – Cf 2.3 ci-après
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N – Cf 2.3 ci-après
- Secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

→ Les prescriptions en matière de prévention des risques et nuisances

Cf. 2.3 ci-après

→ Les prescriptions générales en matière de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

- La définition et le mode de calcul de l'emprise au sol,
- La définition et le mode de calcul de la hauteur des constructions
- La définition et le mode de calcul des implantations des constructions,
- La définition et le mode de calcul des espaces libres et des espaces de pleine terre,
- L'aspect extérieur des constructions et des clôtures,
- Les modalités d'application des règles de stationnement
- Les possibilités de globalisation des règles en application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en stipulant expressément qu'elles ne sont pas applicables en zone UD3.

## 2.2.3. Les dispositions applicables aux zones urbaines (Titre III)

### 2.2.3.1 La zone UA

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Caractère de la zone</b> | <p>Noyaux bâtis historiques caractérisés par leur sensibilité patrimoniale et architecturale.</p> <p>Secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UA1</b> : bâti ancien du Mas d'Alègre (XVI-XIX<sup>èmes</sup> siècles), caractérisé par un tissu urbain de forte densité</li> <li>• <b>UA2</b> : bâti ancien des hameaux du Castellans et de Gabriac, où le tissu urbain est plus aéré</li> <li>• <b>UA2c</b> : secteur d'assainissement non collectif situé au hameau de Gabriac</li> </ul>  |
| <b>Objectifs du PADD</b>    | <p>→ <b>Objectif 1.3 « Préserver le patrimoine bâti »</b><br/>L'objectif est de préserver et de valoriser le patrimoine bâti et architectural et les motifs paysagers et patrimoniaux emblématiques.</p> <p>→ <b>Objectif 3.1 « Contenir l'urbanisation pour préserver l'authenticité du village et limiter la consommation foncière »</b><br/>L'objectif consiste à favoriser le renouvellement urbain (en particulier le réinvestissement de logements vacants).</p> <p>→ <b>Objectif 3.2 « Intégrer les hameaux et mas comme composantes à part entière de la dynamique du territoire »</b><br/>L'objectif est de conforter l'habitat dans les hameaux du Castellans et de Gabriac, de permettre le développement agricole et touristique.</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>→ Objectif 4-1 « Favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat »<br/>L'objectif est de diversifier l'offre en logements, en proposant notamment un habitat de type maisons de ville ou logements collectifs et favoriser le développement du parc locatif.</p> <p>→ Objectif 4-2 « Encourager la performance énergétique des logements »<br/>L'objectif est d'encourager la rénovation énergétique du bâtiment ancien pour soutenir le renouvellement urbain et la diversification de l'offre en logements</p> <p>→ Objectif 5-2 « Permettre l'installation de commerces et services de proximité »<br/>L'objectif est de dynamiser le bourg-centre et l'emploi par une économie de proximité.</p> <p>→ Objectif 5-3 « Miser sur le tourisme et les activités de sports et loisirs »<br/>L'objectif est de permettre la valorisation touristique de la commune à travers les atouts patrimoniaux des noyaux historiques.</p> |
|--|---|

| Principales règles   |  | Justifications   |
|--|--|--|
| <b>Art. 1 et 2</b><br><b>Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> | <u>Destinations interdites</u> :<br>exploitation forestière, commerce de gros, cinéma, autres hébergements touristiques, entrepôt, industrie, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne<br><u>Destinations admises sous conditions</u> : exploitation agricole, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | Les noyaux historiques ont une vocation principale d'habitat mais le règlement favorise une mixité des fonctions urbaines dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle  |
| <b>Art. 3</b><br><b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>  | Non réglementé   | Le PLU mise sur le renouvellement urbain pour diversifier l'offre en logement  |
| <b>Art. 4</b><br><b>Emprise au sol</b>   | <b>UA1 :</b><br>Non réglementé<br><br><b>UA2 :</b><br>CES = 80 %   | <u>Préserver les caractéristiques typomorphologiques des tissus bâtis anciens</u> :<br>Au Mas d'Alègre, le bâti se caractérise par une forte densité bâtie, sur un petit parcellaire où les constructions occupent entre 80 % et 100 % de la parcelle.<br>Au Castellas et à Gabriac, le parcellaire est plus distendu et offrent des espaces de jardins. |
| <b>Art. 5</b><br><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>                   | <u>Dispositions générales</u> :<br>- Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques<br><u>Dispositions particulières</u> :<br>- Possibilité ou obligations  | <u>Préserver les caractéristiques typomorphologiques des tissus bâtis anciens</u> :<br>Les constructions forment un front bâti continu ou semi-continu à   |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>d'implantations différentes dans certains cas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait des piscines de 3 mètres minimum</li> </ul>   | <p>l'alignement de l'espace public.</p> <p>Règles permettant d'adapter les projets suivant la configuration de l'environnement urbain, de la dimension, de la nature du projet (équipements publics), les exigences de sécurité ou pour préserver un élément du patrimoine bâti, environnemental, paysager identifié ou non par le PLU.</p> <p>Implanter les piscines en recul des limites parcellaires pour limiter les conflits d'usages</p>  |
| <p><b>Art. 6</b><br/><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> | <p><u>Limites latérales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), ou semi-continu (sur une limite latérale) selon la règle <math>L \geq H/2 \geq 3m</math></li> </ul> <p><u>Limites de fond de parcelle</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En limite et en recul selon la règle <math>L \geq H/2 \geq 3m</math></li> </ul> <p><u>Dispositions particulières</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligations d'implantations différentes dans certains cas</li> <li>- Retrait des piscines de 3 mètres minimum de toutes limites</li> </ul> |   |
| <p><b>Art. 7</b><br/><b>Implantation sur une même propriété</b></p>              | <p>Non réglementé</p>   |   |
| <p><b>Art. 8</b><br/><b>Hauteur maximale</b></p>                                 | <p><b>UA1 :</b><br/>Habitations : 11 mètres au faîtage, dans la limite de R+2</p> <p><b>UA2 :</b><br/>8,50 mètres au faîtage, dans la limite de R+1</p> <p>Exception pour l'extension de bâtiments existants excédant la hauteur maximale</p>   | <p><u>Préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien</u> :</p> <p>Au Mas d'Alègre, le bâti se caractérise par des maisons de village présentant un épannelage général entre R+1 et R+2 (avec toiture en pente).</p> <p>Au Castellas et à Gabriac, les constructions présentent une volumétrie généralement importante sans toutefois excéder R+1 (avec toiture en pente).</p> <p>Lorsqu'un bâtiment existant excède les hauteurs maximales autorisées, leur extension pourra atteindre la même hauteur afin de présenter une cohérence architecturale.</p> |
| <p><b>Art. 9</b><br/><b>Caractéristiques architecturales et paysagères</b></p>   | <p><u>Constructions neuves</u> :</p> <p>Toitures en pente, tuile canal ou similaire d'aspect vieilli non uniforme, agencement prenant en compte les toitures de l'environnement bâti</p> <p>Enduits de façade à base de sable ou chaux naturelle, palette chromatique respectant les teintes de l'environnement bâti</p> <p>Ordonnancement des façades reprenant celui des façades traditionnelles</p>  | <p><u>Préserver les caractéristiques architecturales des tissus bâtis anciens</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à l'insertion architecturale des constructions nouvelles dans le respect de la patrimonialité du bâti ancien</li> <li>- Maintenir les éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle</li> <li>- Aux abords du Monument Historique, des dispositions particulières sont définies sur la base</li> </ul>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p><u>Constructions existantes</u> :<br/> Conserver et restaurer les caractéristiques du bâtiment (matériaux et décors des façades, pente et matériaux des toitures, ...)</p> <p><u>Dispositions particulières dans le périmètre de protection de l'église St-Géraud (Monument Historique)</u> :</p> <p>Interdiction des tropéziennes, toitures terrasses et capteurs solaires en toiture<br/> Réglementation des fenêtres de toit et des ouvertures en façades</p> <p><u>Clôtures</u> :<br/> Règles strictes s'appliquant aux clôtures (hauteur et conception architecturale)</p> | <p>des préconisations de l'UDAP afin d'éviter la banalisation des abords de l'église. Les capteurs solaires sont interdits pour maintenir l'homogénéité du matériau des toitures participant à la qualité du paysage urbain et la couverture en tuile constituant l'une des caractéristiques de l'architecture traditionnelle.</p> <p>- Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser le paysage urbain visible depuis l'espace public</p> |
| <b>Art. 10 Performances énergétiques et environnementales</b>  | Non réglementé   | Les constructions se conformeront aux législations particulières en la matière.   |
| <b>Art. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des arbres de haute tige (dans la mesure du possible)</li> <li>- Végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement</li> <li>- Plantations nouvelles constituées d'essences locales</li> <li>- Haies vives d'espèce diversifiées</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser une trame végétale urbaine contribuant à la qualité du paysage urbain et assurant des services environnementaux (régulation hydrique, îlots de fraîcheur, captation du carbone, connectivités écologiques).</li> <li>- Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE)</li> </ul>           |
| <b>Stationnement</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations</li> <li>- Obligations de stationnement vélo dans les immeubles d'habitation et de bureau</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'adapter aux usages</li> <li>- Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public</li> <li>- Favoriser les modes actifs dans le respect des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation</li> </ul>   |
| <b>Accès et voirie</b>   | Réglementation des accès et voiries  | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions  |
| <b>Desserte par les réseaux</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement obligatoire aux réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales)</li> <li>- En UA2c : dispositifs d'assainissement non collectif obligatoires (pas de réseau)</li> <li>- Rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou gestion à la parcelle par des dispositifs</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une gestion publique et rationalisée des prélèvements et des rejets dans le milieu</li> <li>- Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie (le RDDECI est annexé au règlement)</li> <li>- Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation</li> </ul>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | appropriés<br>- Récupération et réutilisation des eaux pluviales encouragées<br>- Défense incendie conforme au RDDECI |  |
|--|---|--|

### 2.2.3.2 La zone UD

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Caractère de la zone</b> | <p>Extensions contemporaines (XX-XXI<sup>èmes</sup> siècles) de densité faible à modérée. Secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UD1</b> : quartiers d'habitat groupé du Mas d'Alègre et du hameau de Gabriac, caractérisés par un tissu urbain de densité modérée et généralement structuré par des opérations d'ensemble de type lotissements</li> <li>• <b>UD1a</b> : lotissement du Val d'Hortus (prescriptions particulières)</li> <li>• <b>UD1i et UD1ai</b> : zones inondables</li> <li>• <b>UD1c</b> : secteur d'assainissement non collectif situé au hameau de Gabriac</li> <li>• <b>UD2</b> : premiers écarts résidentiels du Mas d'Alègre, correspondant au « village jardin », caractérisés par un habitat individuel de faible densité et la présence d'une importante trame végétale,</li> <li>• <b>UD3</b> : écarts résidentiels du hameau du Castellans, caractérisés par un habitat individuel de faible densité constitué sur de grandes parcelles.</li> </ul>  |
| <b>Objectifs du PADD</b>    | <p>→ <b>Objectif 1.3 « Préserver le patrimoine bâti »</b><br/>L'objectif est de préserver la qualité urbaine et architecturale aux abords de l'église St-Géraud, inscrite aux Monuments historiques</p> <p>→ <b>Objectif 3.1 « Contenir l'urbanisation pour préserver l'authenticité du village et limiter la consommation foncière »</b><br/>L'objectif consiste à favoriser la densification (dents creuses et divisions parcellaires) dans le respect des caractéristiques des différents tissus (densification « choisie »)</p> <p>→ <b>Objectif 3.2 « Intégrer les hameaux et mas comme composantes à part entière de la dynamique du territoire »</b><br/>L'objectif est de conforter l'habitat dans les hameaux du Castellans et de Gabriac, de permettre le développement agricole et touristique.</p> <p>→ <b>Objectif 4-1 « Favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat »</b><br/>L'objectif est de diversifier l'offre en logements, en proposant notamment un habitat individuel financièrement accessible par de petites opérations dans les dents creuses ou par détachement d'un lot dans les parcelles bâties.</p> <p>→ <b>Objectif 4-2 « Encourager la performance énergétique des logements »</b><br/>L'objectif est de produire des logements nouveaux sobres énergétiquement et d'encourager rénovation énergétique du bâti existant</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>→ Objectif 5-2 « Permettre l'installation de commerces et services de proximité »<br/>L'objectif est de dynamiser le bourg-centre et l'emploi par une économie de proximité.</p> <p>→ Objectif 8 « Anticiper et gérer les risques naturels dans un contexte de changement climatique »<br/>L'objectif est de prendre en compte en particulier le risque d'inondation.</p> |
|--|--|

| Principales règles   |  | Justifications  |
|--|--|---|
| <b>Art. 1 et 2</b><br><b>Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> | <p><b>UD1 et UD2 :</b><br/> <u>Destinations interdites :</u><br/>           exploitation agricole et forestière, commerce de gros, cinéma, autres hébergements touristiques, lieux de culte, entrepôt, industrie, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne</p> <p><u>Destinations admises sous conditions :</u> locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</p> <p><b>UD3 :</b><br/>           Seul le logement est autorisé</p> | <p><b>UD1 et UD2 :</b><br/>           Permettre une diversification des fonctions urbaines dans les zones résidentielles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat</p> <p><b>UD3 :</b><br/>           Spécialiser le secteur dans la fonction résidentielle compte tenu de l'occupation actuelle</p>   |
| <b>Art. 3</b><br><b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>  | Non réglementé   | Le PLU mise sur la densification pour diversifier l'offre en logement   |
| <b>Art. 4</b><br><b>Emprise au sol</b>   | <p><b>UD1 :</b><br/>           CES = 60 %</p> <p><b>UD2 :</b><br/>           CES = 40 %</p> <p><b>UD2 :</b><br/>           CES = 10 %</p>  | <p><u>Préserver les caractéristiques typomorphologiques des tissus bâtis contemporains :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir une dégressivité des densités urbaines adaptées aux caractéristiques des différents tissus et tenant compte de la taille des parcelles, des objectifs de densification et du maintien de la trame paysagère</li> </ul>  |
| <b>Art. 5</b><br><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>                   | <p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques</li> </ul> <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité ou obligations d'implantations différentes dans certains cas</li> <li>- Retrait des piscines de 3 mètres minimum</li> </ul>   | <p><u>Préserver les caractéristiques typomorphologiques des tissus bâtis contemporains :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les règles d'implantation aux formes urbaines (habitat individuel en retrait de l'alignement et des limites parcellaires) et à la densité des tissus urbains, en tenant compte des objectifs de densification</li> <li>- Proposer des frontages paysagers qui valorisent le paysage urbain visible depuis l'espace public</li> </ul> <p>Recul minimum de 5 mètres des</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Art. 6</b><br/><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> | <p><b>UD1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait selon la règle <math>L \geq H/2 \geq 3m</math></li> <li>- Implantation en retrait minimum de 5 mètres en limites des zones A et N</li> </ul> <p><b>UD2 et UD3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait selon la règle <math>L \geq H/2 \geq 5m</math></li> </ul> <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligations d'implantations différentes dans certains cas</li> <li>- Retrait des piscines de 3 mètres minimum de toutes limites</li> </ul> | <p>limites des zones A et N pour gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels ; limiter la perception du bâti dans les franges urbaines</p> <p>Règles permettant d'adapter les projets suivant la configuration de l'environnement urbain, de la dimension, de la nature du projet (équipements publics), les exigences de sécurité ou pour préserver un élément du patrimoine bâti, environnemental, paysager identifié ou non par le PLU.</p>  |
| <p><b>Art. 7</b><br/><b>Implantation sur une même propriété</b></p>              | <p>Non réglementé</p>  | <p>Implanter les piscines en recul des limites parcellaires pour limiter les conflits d'usages</p>   |
| <p><b>Art. 8</b><br/><b>Hauteur maximale</b></p>                                 | <p>8,50 mètres au faîtage, dans la limite de R+1</p> <p>Exception pour les équipements publics et l'extension de bâtiments existants excédant la hauteur maximale</p>  | <p><u>Préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'épannelage général des extensions résidentielles et préserver l'homogénéité du paysage urbain en R+1 (avec toiture en pente).</li> </ul> <p>S'adapter aux besoins techniques des équipements publics</p> <p>Lorsqu'un bâtiment existant excède les hauteurs maximales autorisées, leur extension pourra atteindre la même hauteur afin de présenter une cohérence architecturale.</p>   |
| <p><b>Art. 9</b><br/><b>Caractéristiques architecturales et paysagères</b></p>   | <p>Toitures en pente, tuile canal ou similaire d'aspect vieilli non uniforme</p> <p>Possibilité de toitures terrasses et attiques</p> <p>Positionnement des capteurs solaires parallèlement à la pente du toit</p> <p>Enduits de façade à base de sable ou chaux naturelle, palette chromatique respectant les teintes de l'environnement bâti</p> <p><u>Dispositions particulières dans le périmètre de protection de l'église St-Géraud (Monument Historique) :</u></p> <p>Limitation des toitures terrasses</p> <p><u>Clôtures :</u></p>  | <p><u>Préserver les caractéristiques architecturales des tissus bâtis anciens :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à la cohérence architecturale des constructions nouvelles avec le bâti ancien et contemporain</li> <li>- Répondre aux besoins en performances énergétiques des bâtiments, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des constructions</li> <li>- Aux abords du Monument Historique, des dispositions particulières sont définies sur la base des préconisations de l'UDAP relatives au traitement de la « 5<sup>e</sup> façade »</li> </ul> |



|   |  |   |
|---|--|---|
|   | Règles strictes s'appliquant aux clôtures (hauteur et conception architecturale)<br>En zones inondables, prévoir des clôtures transparentes aux écoulements des eaux   | - Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser le paysage urbain visible depuis l'espace public<br>- Adapter la conception des clôtures à la problématique du ruissellement et des inondations (transparence hydraulique)   |
| <b>Art. 10</b><br><b>Performances énergétiques et environnementales</b>   | Non réglementé   | Les constructions se conformeront aux législations particulières en la matière.   |
| <b>Art. 11</b><br><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> | - Maintien ou remplacement des arbres de haute tige<br>- Végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement<br>- Plantations nouvelles constituées d'essences locales<br>- Haies vives d'espèce diversifiées<br><br>Espaces libres :<br><b>UD1</b> : CEL = 30 % dont 50 % en pleine terre<br><b>UD2</b> : CEL = 50 % dont 50 % en pleine terre<br><b>UD3</b> : CEL = 70 % dont 50 % en pleine terre                               | - Favoriser une trame végétale urbaine contribuant à la qualité du paysage urbain et assurant des services environnementaux (régulation hydrique, îlots de fraîcheur, captation du carbone, connectivités écologiques).<br>- Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE)<br>- Adaptation des coefficients d'espaces libres et de pleine terre en fonction des objectifs de densification et de limitation de l'imperméabilisation des sols |
| <b>Art. 12</b><br><b>Stationnement</b>  | - Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations<br>- Stationnement visiteurs dans les opérations d'ensemble<br>- Obligations de stationnement vélo dans les immeubles d'habitation et de bureau   | - S'adapter aux usages<br>- Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public<br>- Favoriser les modes actifs dans le respect des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation   |
| <b>Art. 13</b><br><b>Accès et voirie</b>  | Réglementation des accès et voiries  | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions  |
| <b>Art. 15</b><br><b>Desserte par les réseaux</b>   | - Raccordement obligatoire aux réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales)<br>- En UD1c : dispositifs d'assainissement non collectif obligatoires (pas de réseau)<br>- Rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou gestion à la parcelle par des dispositifs appropriés<br>- Prévoir des volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées<br>- Récupération et réutilisation des eaux pluviales encouragées | - Assurer une gestion publique et rationalisée des prélèvements et des rejets dans le milieu<br>- Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie (le RDDECI est annexé au règlement)<br>- Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation   |

|  |                                       |  |
|--|---------------------------------------|--|
|  | - Défense incendie conforme au RDDECI |  |
|--|---------------------------------------|--|

### 2.2.3.3 La zone UE

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Caractère de la zone</b> | Zone urbaine accueillant des activités économiques au Mas d'Alègre, se caractérisant par un bâti technique et de forte volumétrie.   |
| <b>Objectifs du PADD</b>    | <p>→ Objectif 5-1 « Pérenniser et développer l'activité agricole »<br/>L'objectif est de pérenniser l'activité de production agricole.</p> <p>→ Objectif 5-2 « Permettre l'installation de commerces et services de proximité »<br/>L'objectif est de dynamiser le bourg-centre et l'emploi par une économie de proximité, en permettant la diversification et la mutation du bâti vacant.</p> |

| Principales règles   |  | Justifications  |
|--|--|---|
| <b>Art. 1 et 2</b><br><b>Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> | <u>Destinations autorisées</u> : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services, entrepôt, bureau<br><u>Destinations admises sous conditions</u> : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, industrie | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérenniser l'activité de production agro-alimentaire existante</li> <li>- Capter les opportunités de diversification économique et de dynamisation du bourg-centre</li> </ul>                                    |
| <b>Art. 3</b><br><b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>  | Non réglementé   |   |
| <b>Art. 4</b><br><b>Emprise au sol</b>   | CES = 50 %   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins des surfaces d'activités existantes et permettre leur évolution</li> <li>- Consolider l'offre foncière à vocation économique</li> <li>- Préserver des espaces libres végétalisés</li> </ul> |
| <b>Art. 5</b><br><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>                   | - Retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques  | - Maintenir des espaces de respiration autour des bâtiments pour favoriser leur insertion dans l'environnement urbain et paysager   |
| <b>Art. 6</b><br><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait selon la règle <math>L \geq H/2 \geq 5m</math></li> <li>- Possibilité d'extension et de surélévation des bâtiments ne respectant pas le recul</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces naturels contigus</li> <li>- Adapter la règle pour l'évolution des bâtiments existants</li> </ul>                 |
| <b>Art. 7</b><br><b>Implantation sur une même propriété</b>  | Non réglementé   |   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Art. 8</b><br><b>Hauteur maximale</b>  | 8 mètres au faîtage ou 6,50 mètres à l'acrotère  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'épannelage général des bâtiments existants</li> <li>- Limiter la volumétrie des bâtiments pour favoriser leur insertion dans l'environnement urbain et paysager</li> </ul>  |
| <b>Art. 9</b><br><b>Caractéristiques architecturales et paysagères</b>  | <p>Toitures en pente, tuile canal ou similaire</p> <p>Possibilité de toitures terrasses et attiques</p> <p>Positionnement des capteurs solaires parallèlement à la pente du toit</p> <p>Enduits de façade à base de sable ou chaux naturelle, palette chromatique respectant les teintes de l'environnement bâti</p> <p>Règles strictes s'appliquant aux clôtures (hauteur et conception architecturale)</p>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à la cohérence architecturale des constructions nouvelles avec l'environnement urbain</li> <li>- Répondre aux besoins techniques et de performances énergétiques des bâtiments, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des constructions</li> <li>- Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser le paysage urbain visible depuis l'espace public</li> </ul>   |
| <b>Art. 10</b><br><b>Performances énergétiques et environnementales</b>   | Non réglementé   | Les constructions se conformeront aux législations particulières en la matière.  |
| <b>Art. 11</b><br><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces libres : CEL = 20 % dont 50 % en pleine terre</li> <li>- Maintien ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement</li> <li>- Plantations nouvelles constituées d'essences locales</li> <li>- Haies vives d'espèce diversifiées</li> <li>- Ecrans végétaux pour masquer les dépôts extérieurs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer des espaces libres et de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols</li> <li>- Favoriser une trame végétale urbaine contribuant à la qualité du paysage urbain et assurant des services environnementaux (régulation hydrique, îlots de fraîcheur, captation du carbone, connectivités écologiques).</li> <li>- Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE)</li> </ul> |
| <b>Art. 12</b><br><b>Stationnement</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations</li> <li>- Obligations de stationnement vélo dans les immeubles de bureau</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'adapter aux usages</li> <li>- Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public</li> <li>- Favoriser les modes actifs dans le respect des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation</li> </ul>  |
| <b>Art. 13</b><br><b>Accès et voirie</b>  | Réglementation des accès et voiries  | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions   |
| <b>Art. 14</b><br><b>Desserte par les réseaux</b>   | - Raccordement obligatoire aux réseaux publics (eau potable, eaux  | - Assurer une gestion publique et rationalisée des prélèvements et   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | usées, eaux pluviales)<br>- Rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou gestion à la parcelle par des dispositifs appropriés<br>- Prévoir des volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées<br>- Récupération et réutilisation des eaux pluviales encouragées<br>- Défense incendie conforme au RDDECI | des rejets dans le milieu<br>- Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie (le RDDECI est annexé au règlement)<br>- Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation |
|--|--|--|

## 2.2.4. Les dispositions applicables aux zones agricoles (Titre IV)

### 2.2.4.1 La zone A

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Caractère de la zone</b> | Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles   |
| <b>Objectifs du PADD</b>    | <p>→ <b>Objectif 1.1 « Préserver le patrimoine paysager »</b><br/>L'objectif est de préserver le paysage agricole de la plaine qui s'inscrit dans le grand paysage du Val de Londres.</p> <p>→ <b>Objectif 1.2 « Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques »</b><br/>L'objectif est de préserver la mosaïque agricole qui participe à la diversité des milieux et des habitats et aux fonctionnalités écologiques du territoire.</p> <p>→ <b>Objectif 3.2 « Intégrer les hameaux et mas comme composantes à part entière de la dynamique du territoire »</b><br/>L'objectif est de conforter l'habitat dans les hameaux et mas, de permettre le développement agricole et touristique.</p> <p>→ <b>Objectif 5-1 « Pérenniser et développer l'activité agricole »</b><br/>L'objectif est de préserver les espaces à potentiel agronomique et de permettre leur valorisation par une activité agricole durable.</p> <p>→ <b>Objectif 5-3 « Miser sur le tourisme et les activités de sports et loisirs »</b><br/>L'objectif est de permettre la valorisation touristique des hameaux et mas et des produits du terroir.</p> |

| Principales règles   |  | Justifications  |
|--|--|---|
| <b>Art. 1 et 2</b><br><b>Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> | <u>Destinations autorisées</u> :<br>- constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole | - Valoriser le potentiel agronomique<br>- Permettre l'installation et le développement des exploitations<br>- Soutenir l'économie agricole et la production agricole et alimentaire |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p><u>Destinations admises sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement des agriculteurs lorsqu'il est justifié par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (+ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes) ; implantation en continuité des bâtiments agricoles ou dans un rayon de 50 mètres</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditionner le logement aux besoins réels de l'exploitation (critère de nécessité formalisé par la notion de présence permanente et rapprochée)<br/>Nota : le logement de l'agriculteur est considéré comme accessoire à l'exploitation agricole. Il est donc considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole » (voir Guide de la modernisation du contenu du PLU - Ministère en charge du logement, avril 2017)</li> <li>- Maîtriser la volumétrie des logements pour conserver un caractère accessoire</li> <li>- Formaliser le lien avec l'exploitation par un rapprochement physique, favoriser une conception d'ensemble des exploitations et lutter contre le mitage des espaces et paysages agricoles</li> </ul> |
|  | <p><u>Destinations admises sous conditions de ne pas être incompatibles ou compromettre l'activité agricole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation, dans la limite d'un point de vente par exploitation (50 m<sup>2</sup> de surface de plancher)</li> <li>- extensions et annexes limitées des habitations existantes (hors exploitations)</li> <li>- constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reprendre les conditions posées par le Code de l'urbanisme pour limiter la perte d'activités et de surfaces agricoles</li> <li>- Permettre le développement des circuits courts</li> <li>- Eviter la multiplication des points de vente pour lutter contre le mitage des espaces et paysages agricoles</li> <li>- Permettre une continuité de vie dans les hameaux et mas n'ayant plus de fonction agricole, en limitant leur évolution pour préserver l'espace agricole</li> <li>- Limiter le champ des équipements collectifs aux constructions et installations techniques (infrastructures et réseaux d'intérêt public, ...)</li> </ul>  |
|  | <p><u>Changements de destination autorisés :</u></p> <p>Logement dans les bâtiments identifiés au Mas de Garonne et au hameau du Fesq</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier des bâtiments inutilisés pour l'agriculture pour permettre une valorisation touristique (chambres d'hôtes, meublés de tourisme)</li> </ul>  |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Art. 3</b><br><b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>                          | Non réglementé   |   |
| <b>Art. 4</b><br><b>Emprise au sol</b>   | Non règlement  | La limitation de l'emprise au sol est, le cas échéant, définie à l'article 2.   |
| <b>Art. 5</b><br><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b> | Retrait minimum de :<br>- 25 mètres de l'axe des routes départementales<br>- 5 mètres des autres voies et emprises publiques.<br><br>- Possibilité ou obligations d'implantations différentes dans certains cas  | - Limiter la perception visuelle des bâtiments agricoles et les cloisonnements paysagers depuis les axes de déplacement<br>- Sécuriser les entrées /sorties des engins agricoles<br>- Gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agricoles<br>- Règles permettant d'adapter les projets en fonction de la configuration de l'environnement urbain (hameaux), de la topographie, de la présence de risques naturels, de la nature du projet (équipements publics), des exigences de sécurité ou pour préserver un élément du patrimoine bâti, environnemental, paysager identifié ou non par le PLU. |
| <b>Art. 6</b><br><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>         | - Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 5m$<br><br>- Possibilité ou obligations d'implantations différentes dans certains cas  |   |
| <b>Art. 7</b><br><b>Implantation sur une même propriété</b>                      | Non réglementé   |   |
| <b>Art. 8</b><br><b>Hauteur maximale</b>   | <u>Logements</u> (dont extensions) :<br>- 8 mètres au faitage ou 6,50 mètres à l'acrotère, dans la limite de R+1<br>- 4 mètres au faitage pour les annexes<br><br><u>Autres constructions</u> :<br>- 10 mètres au faitage  | - Limiter la volumétrie des constructions dans les paysages agricoles<br>- Une hauteur plus élevée pour permettre de répondre aux besoins des constructions agricoles   |
| <b>Art. 9</b><br><b>Caractéristiques architecturales et paysagères</b>           | <u>Logements</u> (dont extensions) :<br>- Toitures en pente, tuile canal ou similaire<br>- Possibilité de toitures terrasses et attiques<br>- Positionnement des capteurs solaires parallèlement à la pente du toit<br>- Enduits de façade à base de sable ou chaux naturelle, palette chromatique respectant les teintes de l'environnement bâti<br>- Baies vitrées et vérandas sérigraphiées<br>- Harmonie architecturale entre les extensions et annexes et le bâtiment principal | - Veiller à la cohérence architecturale des constructions nouvelles avec le bâti existant<br>- Répondre aux besoins de performances énergétiques des bâtiments, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des constructions<br>- Sérigraphier les parois vitrées pour limiter le réfléchissement solaire et l'éblouissement de la faune, notamment l'avifaune, faciliter le repérage des obstacles par la faune   |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <p><u>Travaux sur l'existant</u> :</p> <p>Respecter et restaurées les caractéristiques architecturales du bâtiment</p> <p><u>Autres bâtiments</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Principe de simplicité et de sobriété des constructions</li> <li>- Choix de matériaux pérennes et de qualité (stabilité dans le temps)</li> <li>- Positionnement des capteurs solaires parallèlement à la pente du toit</li> </ul> <p><u>Clôtures</u> (hors clôtures agricoles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règles strictes s'appliquant aux clôtures (hauteur et conception architecturale)</li> <li>- Favoriser la circulation de la petite faune</li> <li>- Transparence aux écoulements des eaux en zones inondables</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité architecturale du patrimoine vernaculaire</li> <li>- Définir des règles plus souples pour s'adapter aux nécessités techniques des bâtiments agricoles, sans préjudicier aux perspectives paysagères</li> <li>- Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser l'insertion paysagère des constructions et de leurs abords</li> <li>- Assurer la transparence écologique et hydraulique des clôtures</li> </ul> <p>Nota : Les clôtures agricoles désignent celles nécessaires à l'activité agricole au sens de l'article R421-2 CU</p>   |
| <b>Art. 10</b><br><b>Performances énergétiques et environnementales</b>   | Non réglementé  | Les constructions se conformeront aux législations particulières en la matière.  |
| <b>Art. 11</b><br><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> | <p><u>Pour les projets de constructions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Accompagnement paysager des constructions et des dépôts extérieurs</li> <li>- Plantations nouvelles d'essences régionales ou adaptées au climat local</li> <li>- Haies vives anti-dérive aux abords des logements</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la trame végétale dans les projets de construction contribuant à la qualité du paysage urbain et pour assurer leur transparence écologique avec les espaces agro-naturels environnant</li> <li>- Assurer l'insertion paysagère des constructions et dépôts extérieurs</li> <li>- Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE)</li> <li>- Santé publique : mise en place de dispositifs naturels destinés à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques vers les logements par dérive de pulvérisation (sans préjudice des obligations liées aux zones de non-traitement)</li> </ul> |
| <b>Art. 12</b><br><b>Stationnement</b>  | Non réglementé  | En fonction des besoins  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Art. 13</b><br><b>Accès et voirie</b>          | Réglementation des accès et voiries   | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions   |
| <b>Art. 14</b><br><b>Desserte par les réseaux</b> | <u>Eau potable</u> :<br>- raccordement obligatoire au réseau public ou, à défaut, captage privatif dûment autorisé<br><u>Eaux usées</u> :<br>- dispositifs d'assainissement non collectif<br><u>Eaux pluviales</u> :<br>- rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou gestion à la parcelle par des dispositifs appropriés<br>- prévoir des volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées<br>- récupération et réutilisation des eaux pluviales encouragées<br><u>Défense incendie</u> :<br>- équipements conformes au RDDECI | - Maîtriser les prélèvements et les rejets dans le milieu<br>- Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie (le RDDECI est annexé au règlement)<br>- Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation |

#### 2.2.4.2 La zone AO

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Caractère de la zone</b> | Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, qui présentent un enjeu paysager majeur en entrée du territoire.   |
| <b>Objectifs du PADD</b>    | → <b>Objectif 1.1 « Préserver le patrimoine paysager »</b><br>L'objectif est de préserver les perspectives ouvertes sur le grand paysage et les motifs paysagers emblématiques (Pic Saint-Loup, Hortus).<br><br>→ <b>Objectif 5-1 « Pérenniser et développer l'activité agricole »</b><br>L'objectif est de préserver les espaces à potentiel agronomique et de permettre leur valorisation par une activité agricole durable, tout en limitant la constructibilité, même pour les besoins agricoles |

| <b>Principales règles</b>  |   | <b>Justifications</b>   |
|--|---|---|
| <b>Art. 1 et 2</b><br><b>Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> | <u>Destinations autorisées</u> :<br>- extensions limitées des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes (+ 30 % d'emprise au sol dans la limite de 30 m <sup>2</sup> )<br>→ Pas de nouvelles constructions ni de nouveaux logements | - Protéger strictement le paysage agricole et les perspectives ouvertes sur le grand paysager (éviter le mitage et les cloisonnements paysagers par des constructions nouvelles)<br>- Protéger les meilleurs potentiels agronomiques<br>- Permettre une évolution mesurée du bâti agricole existant |



|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p><u>Destinations admises sous conditions de ne pas être incompatibles ou compromettre l'activité agricole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extensions et annexes limitées des habitations existantes (hors exploitations)</li> <li>- constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reprendre les conditions posées par le Code de l'urbanisme pour limiter la perte d'activités et de surfaces agricoles</li> <li>- Permettre une continuité de vie dans les hameaux et mas n'ayant plus de fonction agricole, en limitant leur évolution pour préserver l'espace agricole</li> <li>- Limiter le champ des équipements collectifs aux constructions et installations techniques (infrastructures et réseaux d'intérêt public, ...)</li> </ul>   |
|  | <p><u>Changements de destination autorisés :</u></p> <p>Logement dans les bâtiments identifiés au Mas de La Borie</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier des bâtiments inutilisés pour l'agriculture pour permettre une valorisation touristique (chambres d'hôtes, meublés de tourisme)</li> </ul>  |
| <b>Art. 3</b><br><b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>                          | Non réglementé   |   |
| <b>Art. 4</b><br><b>Emprise au sol</b>   | Non règlementé   | La limitation de l'emprise au sol est, le cas échéant, définie à l'article 2.   |
| <b>Art. 5</b><br><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b> | <p>Retrait minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 mètres de l'axe des routes départementales</li> <li>- 5 mètres des autres voies et emprises publiques.</li> </ul> <p>- Possibilité ou obligations d'implantations différentes dans certains cas</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la perception visuelle des bâtiments agricoles et les cloisonnements paysagers depuis les axes de déplacement</li> <li>- Sécuriser les entrées /sorties des engins agricoles</li> <li>- Gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agricoles</li> <li>- Règles permettant d'adapter les projets en fonction de la configuration de l'environnement urbain (hameaux), de la topographie, de la présence de risques naturels, de la nature du projet (équipements publics), des exigences de sécurité ou pour préserver un élément du patrimoine bâti, environnemental, paysager identifié ou non par le PLU.</li> </ul> |
| <b>Art. 6</b><br><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait selon la règle <math>L \geq H/2 \geq 5m</math></li> <li>- Possibilité ou obligations d'implantations différentes dans certains cas</li> </ul>   |   |
| <b>Art. 7</b><br><b>Implantation sur une même propriété</b>                      | Non réglementé   |   |
| <b>Art. 8</b><br><b>Hauteur maximale</b>   | <p><u>Extensions :</u></p> <p>hauteur de l'existant</p> <p><u>Annexes :</u></p> <p>4 m au faîtage</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la cohérence architecturale des extensions</li> <li>- Limiter la volumétrie des annexes</li> </ul>   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>Art. 9</b><br/><b>Caractéristiques architecturales et paysagères</b></p>  | <p><u>Logements (extensions) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toitures en pente, tuile canal ou similaire</li> <li>- Possibilité de toitures terrasses et attiques</li> <li>- Positionnement des capteurs solaires parallèlement à la pente du toit</li> <li>- Enduits de façade à base de sable ou chaux naturelle, palette chromatique respectant les teintes de l'environnement bâti</li> <li>- Baies vitrées et vérandas sérigraphiées</li> <li>- Harmonie architecturale entre les annexes et le bâtiment principal</li> </ul> <p><u>Travaux sur l'existant :</u><br/>Respecter et restaurées les caractéristiques architecturales du bâtiment</p> <p><u>Autres bâtiments :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Principe de simplicité et de sobriété des constructions</li> <li>- Choix de matériaux pérennes et de qualité (stabilité dans le temps)</li> <li>- Positionnement des capteurs solaires parallèlement à la pente du toit</li> </ul> <p><u>Clôtures (hors clôtures agricoles) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règles strictes s'appliquant aux clôtures (hauteur et conception architecturale)</li> <li>- Favoriser la circulation de la petite faune</li> <li>- Transparence aux écoulements des eaux en zones inondables</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à la cohérence architecturale des extensions avec le bâti existant auquel elles se rapportent</li> <li>- Répondre aux besoins de performances énergétiques des bâtiments, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des constructions</li> <li>- Sérigraphier les parois vitrées pour limiter le réfléchissement solaire et l'éblouissement de la faune, notamment l'avifaune, faciliter le repérage des obstacles par la faune</li> </ul> <p>- Préserver la qualité architecturale du patrimoine vernaculaire</p> <p>- Définir des règles plus souples pour s'adapter aux nécessités techniques des bâtiments agricoles, sans préjudicier aux perspectives paysagères</p> <p>- Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser l'insertion paysagère des constructions et de leurs abords</p> <p>- Assurer la transparence écologique et hydraulique des clôtures</p> <p>Nota : Les clôtures agricoles désignent celles nécessaires à l'activité agricole au sens de l'article R421-2 CU</p> |
| <p><b>Art. 10</b><br/><b>Performances énergétiques et environnementales</b></p>   | <p>Non réglementé</p>  | <p>Les constructions se conformeront aux législations particulières en la matière.</p>  |
| <p><b>Art. 11</b><br/><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> | <p><u>Pour les projets de constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Accompagnement paysager des constructions et des dépôts extérieurs</li> <li>- Plantations nouvelles d'essences</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la trame végétale dans les projets de construction contribuant à la qualité du paysage urbain et pour assurer leur transparence écologique avec les espaces agro-naturels environnant</li> <li>- Assurer l'insertion paysagère des</li> </ul>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p>régionales ou adaptées au climat local</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haies vives anti-dérive aux abords des logements</li> </ul>   | <p>constructions et dépôts extérieurs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE)</li> <li>- Santé publique : mise en place de dispositifs naturels destinés à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques vers les logements par dérivation de pulvérisation (sans préjudice des obligations liées aux zones de non-traitement)</li> </ul> |
| <b>Art. 12</b><br><b>Stationnement</b>            | Non réglementé   | En fonction des besoins   |
| <b>Art. 13</b><br><b>Accès et voirie</b>          | Réglementation des accès et voiries  | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions  |
| <b>Art. 14</b><br><b>Desserte par les réseaux</b> | <p><u>Eau potable</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- raccordement obligatoire au réseau public ou, à défaut, captage privatif dûment autorisé</li> </ul> <p><u>Eaux usées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositifs d'assainissement non collectif</li> </ul> <p><u>Eaux pluviales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou gestion à la parcelle par des dispositifs appropriés</li> <li>- prévoir des volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées</li> <li>- récupération et réutilisation des eaux pluviales encouragées</li> </ul> <p><u>Défense incendie</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements conformes au RDDECI</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser les prélèvements et les rejets dans le milieu</li> <li>- Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie (le RDDECI est annexé au règlement)</li> <li>- Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation</li> </ul>  |

## 2.2.5. Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (Titre V)

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Caractère de la zone</b> | <p>Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces agro-naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nc</b> : cimetière du Castellans et à son projet d'extension,</li> <li>• <b>NI</b> : installations sportives et de loisirs de plein air, recouvrant le terrain de loisirs et les jardins partagés dans le quartier des Baralles ainsi que la future plaine des sports dans le quartier Truq des Vignes,</li> </ul> |
|-----------------------------|--|

|                          |   |
|--------------------------|---|
|                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Np</b> : création de parkings paysagers sur un site dégradé en entrée du Mas d'Alègre et au hameau du Castellás,</li> <li>• <b>Nv1</b> : bâtiments du centre de vol à voile (hangars et ateliers) - STECAL,</li> <li>• <b>Nv2</b> : pistes de décollage et d'atterrissage des aéronefs et le club-house.</li> </ul>   |
| <b>Objectifs du PADD</b> | <p>→ <b>Objectif 1.1 « Préserver le patrimoine paysager »</b><br/>L'objectif est de préserver le paysage naturel et forestier qui s'inscrit dans le grand paysage du Val de Londres et qui forme un arrière-plan paysager omniprésent.</p> <p>→ <b>Objectif 1.2 « Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques »</b><br/>L'objectif est de préserver les espaces naturels et forestiers qui participent à la diversité des milieux et des habitats et aux fonctionnalités écologiques du territoire.</p> <p>→ <b>Objectif 5-1 « Pérenniser et développer l'activité agricole »</b><br/>L'objectif est de préserver et valoriser les espaces naturels à usage pastoral.</p> <p>→ <b>Objectif 5-3 « Miser sur le tourisme et les activités de sports et loisirs »</b><br/>L'objectif est de permettre la rénovation du club house et l'extension limitée des bâtiments de l'aérodrome (secteur Nv).</p> <p>→ <b>Objectif 6-3 « Gérer le stationnement »</b><br/>L'objectif est de permettre la création d'aires de stationnement au cimetière du Castellás et en entrée Ouest du bourg-centre, à proximité du départ de randonnée (secteur Np).</p> <p>→ <b>Objectif 7-1 « Compléter la gamme d'équipements techniques et de loisirs »</b><br/>L'objectif est de maintenir et développer les activités sportives et de loisirs qui contribuent à la dynamisation du bourg-centre (secteur NI).</p> <p>→ <b>Objectif 8 « Anticiper et gérer les risques naturels dans un contexte de changement climatique »</b><br/>L'objectif est de prendre en compte en particulier le risque de feu de forêt.</p> |

| <b>Principales règles</b>  |   | <b>Justifications</b>  |
|--|---|--|
| <b>Art. 1 et 2</b><br><b>Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités</b> | <u>Destinations autorisées :</u><br><b>En N :</b><br>- aménagements légers destinés à la gestion et à l'ouverture au public des sites | - Permettre la gestion des sites et leur valorisation pour les activités de sports, loisirs et tourisme de pleine nature   |
|  | <u>Destinations admises sous conditions de ne pas être incompatibles ou compromettre l'activité agricole :</u>                        | - Reprendre les conditions posées par le Code de l'urbanisme pour limiter la perte de surfaces naturelles et forestières et de leurs fonctionnalités écologiques |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p><b>En N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extensions et annexes limitées des habitations existantes (hors exploitations)</li> </ul> <p><b>En Nc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions et installations nécessaires au cimetière et à son extension</li> </ul> <p><b>En NI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- installations sportives et de loisirs ou nécessaires à des manifestations festives et culturelles</li> </ul> <p><b>En Np :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- installations nécessaires aux aires de stationnement paysagères</li> </ul> <p><b>Tous secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une continuité de vie dans les habitations isolées, en limitant leur évolution pour préserver les espaces naturels et forestiers</li> </ul> <p>En secteurs Nc, NI, Np : circonscrire la constructibilité à leur vocation particulière</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien et agrandir le cimetière du Castellàs</li> <li>- Aménager la plaine des sports et valoriser l'aire de loisirs</li> <li>- Permettre la création des aires de stationnement en entrée de bourg et au cimetière du Castellàs</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le champ des équipements collectifs aux constructions et installations techniques (infrastructures et réseaux d'intérêt public, ...)</li> </ul> |
|  | <p><b>En Nv1 (STECAL) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome et à l'activité de vol à voile</li> </ul> <p><b>En Nv2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions et installations nécessaires au club-house et aux pistes de décollage/atterrissage de l'aérodrome</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Circonscrire la constructibilité à la vocation particulière du secteur</li> <li>- Permettre la rénovation du club-house, l'extension de l'atelier et la création d'un parking</li> </ul>   |
| <b>Art. 3</b><br><b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>                          | Non réglementé  |   |
| <b>Art. 4</b><br><b>Emprise au sol</b>   | <b>Nv1 :</b><br>3500 m <sup>2</sup> maximum   | Circonscrire les droits à construire aux bâtiments existants et aux besoins d'extension exprimés  |
| <b>Art. 5</b><br><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b> | Retrait minimum de :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 mètres de l'axe des routes départementales</li> <li>- 5 mètres des autres voies et emprises publiques.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité ou obligations d'implantations différentes dans certains cas</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la perception visuelle des constructions et installations et les cloisonnements paysagers depuis les axes de déplacement</li> <li>- Gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agricoles</li> <li>- Règles permettant d'adapter les projets en fonction de la</li> </ul>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Art. 6</b><br/><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en retrait selon la règle <math>L \geq H/2 \geq 5m</math></li> <li>- Possibilité ou obligations d'implantations différentes dans certains cas</li> </ul>  | <p>configuration de l'environnement urbain (hameaux), de la topographie, de la présence de risques naturels, de la nature du projet (équipements publics), des exigences de sécurité ou pour préserver un élément du patrimoine bâti, environnemental, paysager identifié ou non par le PLU.</p>   |
| <p><b>Art. 7</b><br/><b>Implantation sur une même propriété</b></p>              | <p>Non réglementé</p>   |  |
| <p><b>Art. 8</b><br/><b>Hauteur maximale</b></p>                                 | <p><b>En N :</b><br/><u>Extensions</u> : hauteur de l'existant<br/><u>Annexes</u> : 4 m au faîtage</p> <p><b>En NI :</b><br/>4 m au faîtage</p> <p><b>En Nv1 :</b><br/>8 m au faîtage</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la cohérence architecturale des extensions</li> <li>- Limiter la volumétrie des annexes et des installations sportives</li> <li>- Répondre aux spécificités techniques de l'aérodrome en limitant la volumétrie au strict nécessaire</li> </ul>   |
| <p><b>Art. 9</b><br/><b>Caractéristiques architecturales et paysagères</b></p>   | <p><u>Logements</u> (extensions) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toitures en pente, tuile canal ou similaire</li> <li>- Possibilité de toitures terrasses et attiques</li> <li>- Positionnement des capteurs solaires parallèlement à la pente du toit</li> <li>- Enduits de façade à base de sable ou chaux naturelle, palette chromatique respectant les teintes de l'environnement bâti</li> <li>- Baies vitrées et vérandas sérigraphiées</li> <li>- Harmonie architecturale entre les extensions et annexes et le bâtiment principal</li> </ul> <p><u>Travaux sur l'existant</u> :</p> <p>Respecter et restaurées les caractéristiques architecturales du bâtiment</p> <p><u>Autres bâtiments</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Principe de simplicité et de sobriété des constructions</li> <li>- Choix de matériaux pérennes et de qualité (stabilité dans le temps)</li> <li>- Positionnement des capteurs solaires parallèlement à la pente du toit</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à la cohérence architecturale des extensions et annexes avec le bâti existant auquel elles se rapportent</li> <li>- Répondre aux besoins de performances énergétiques des bâtiments, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des constructions</li> <li>- Sérigraphier les parois vitrées pour limiter le réfléchissement solaire et l'éblouissement de la faune, notamment l'avifaune, faciliter le repérage des obstacles par la faune</li> <li>- Préserver la qualité architecturale du patrimoine vernaculaire</li> <li>- Définir des règles plus souples pour s'adapter aux nécessités techniques des constructions et installations techniques, notamment de l'aérodrome, sans préjudicier aux perspectives paysagères</li> </ul> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p><u>Clôtures</u> (hors clôtures agricoles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règles strictes s'appliquant aux clôtures (hauteur et conception architecturale)</li> <li>- Favoriser la circulation de la petite faune</li> <li>- Transparence aux écoulements des eaux en zones inondables</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser l'insertion paysagère des constructions et de leurs abords</li> <li>- Assurer la transparence écologique et hydraulique des clôtures</li> </ul> <p>Nota : Les clôtures agricoles désignent celles nécessaires à l'activité agricole au sens de l'article R421-2 CU</p>  |
| <b>Art. 10</b><br><b>Performances énergétiques et environnementales</b>   | Non réglementé   | Les constructions se conformeront aux législations particulières en la matière.   |
| <b>Art. 11</b><br><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> | <p><b>En N :</b></p> <p><u>Pour les projets de constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Accompagnement paysager des constructions et des dépôts extérieurs</li> <li>- Haies vives anti-dérive aux abords des logements</li> </ul> <p><b>En NI et Np :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements seront à dominante végétale et non imperméabilisée</li> </ul> <p><b>Tous secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantations nouvelles d'essences régionales ou adaptées au climat local</li> </ul> | <p><b>En N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la trame végétale dans les projets de construction contribuant à la qualité du paysage urbain et pour assurer leur transparence écologique avec les espaces agro-naturels environnant</li> <li>- Assurer l'insertion paysagère des constructions et dépôts extérieurs</li> <li>- Santé publique : mise en place de dispositifs naturels destinés à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques vers les logements par dérive de pulvérisation (sans préjudice des obligations liées aux zones de non-traitement)</li> </ul> <p><b>En NI et Np :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inscrire les usages dans le maintien du caractère d'espace naturel</li> </ul> <p><b>Tous secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cahier CAUE)</li> </ul> |
| <b>Art. 12</b><br><b>Stationnement</b>  | Non réglementé   | En fonction des besoins   |
| <b>Art. 13</b><br><b>Accès et voirie</b>  | Réglementation des accès et voiries  | Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions  |
| <b>Art. 14</b><br><b>Desserte par les réseaux</b>   | <p><u>Eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- raccordement obligatoire au réseau public ou, à défaut, captage privatif dûment autorisé</li> </ul> <p><u>Eaux usées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositifs d'assainissement non collectif</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser les prélèvements et les rejets dans le milieu</li> <li>- Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie (le RDDECI est annexé au règlement)</li> <li>- Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans</li> </ul>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p><u>Eaux pluviales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou gestion à la parcelle par des dispositifs appropriés</li> <li>- prévoir des volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées</li> <li>- récupération et réutilisation des eaux pluviales encouragées</li> </ul> <p><u>Défense incendie</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements conformes au RDDECI</li> </ul> | <p>le respect de la réglementation</p> |
|--|---|--|



## 2.3. Justification des prescriptions particulières du règlement

Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit (Titre II - Dispositions communes à tout ou partie des zones), contiennent des prescriptions particulières correspondant à des enjeux spécifiques à prendre en compte dans les projets d'aménagements (urbains ou agricoles).

Les prescriptions graphiques revêtent un caractère réglementaire au même titre que le zonage et trouvent, le cas échéant, leur prolongement ou leur traduction dans les dispositions écrites du règlement.

### 2.3.1. Les prescriptions liées aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux

#### 2.3.1.1 Les espaces boisés classés

En application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Dans le cadre du présent PLU, l'outil EBC a été mobilisé pour prendre en compte les enjeux de protection de la trame forestière de la commune et ses fonctionnalités écologiques et pour répondre aux orientations du PADD en la matière.

#### **Objectifs du PADD justifiant la délimitation d'espaces boisés classés :**

- **Objectif 1.2 « Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques »**  
L'objectif est de préserver les espaces forestiers qui participent à la diversité des milieux et des habitats et aux fonctionnalités écologiques du territoire.

Les EBC sont délimités sur la base du volet biodiversité de l'état initial de l'environnement et recouvrent ainsi les **forêts de chêne vert et de chêne pubescent**. Ces milieux boisés, qui représentent près de 12 % du territoire communal, présentent en effet des enjeux forts de conservation pour la faune et la flore. Les boisements de chênes verts sont majoritairement en taillis et les forêts de chênes pubescents peu étendues. Ces espaces méritent d'être préservés au moins en partie afin de les laisser évoluer vers des boisements plus mûres de chênes blancs, formation climacique de l'étage supra-méditerranéen.

Au total, le PLU classe 203,5 ha d'espaces forestiers en EBC.

L'outil EBC revêt une force contraignante rappelée par le règlement :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV livre III du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus à l'article R421-23-2 du même code, notamment dans les bois et forêts relevant du régime forestier.

### 2.3.1.2 Les éléments à protéger pour motif paysager ou patrimonial

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Dans le cadre du présent PLU, le règlement se saisit de cet outil et identifie les éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, pour répondre aux orientations du PADD en la matière.


#### **Objectifs du PADD justifiant l'identification des éléments à protéger pour motif paysager ou patrimonial :**

→ Objectif 1.3 « Préserver le patrimoine bâti »

L'objectif est de protéger les éléments de patrimoine vernaculaire qui contribuent à l'identité et à l'authenticité de la commune.

Il s'agit d'un ensemble d'éléments de petit patrimoine rural et vernaculaire identifiés en phase diagnostic : **murets de pierre sèche, mazets, ponts, puits et calvaires**, qui rappellent l'histoire de la commune, la vie au village et dans les champs, et animent les paysages urbains et agro-naturels. Formant un lien entre le passé de la commune et son présent, les élus de Mas-de-Londres souhaitent préserver ce patrimoine pour le délivrer aux générations futures.

Ce patrimoine est décrit par type d'élément en annexe du règlement, en précisant les prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme l'illustre l'exemple ci-après. S'ajoutent à ces prescriptions des dispositions particulières dans le corps du règlement des zones concernées, destinées à assurer leur prise en compte dans les projets de construction.

| <b>Les murets de pierre sèche</b>   |   |  |
|---|---|--|
| Localisation  | Caractéristiques  | Illustration   |
| Lieu-dit La Borie   | Muret en pierres sèches<br>Environ 50 m linéaires<br>Etat de conservation moyen |  |
| <b>Prescriptions :</b><br>Les murs en pierres sèches seront conservés et, au besoin, restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d'un accès lorsqu'aucune autre solution n'est possible. En cas de nécessité d'élargir l'espace public, les murs de pierres sèches pourront être déplacés mais rétablis à l'identique au droit de la parcelle. |   |  |

### 2.3.1.3 Les éléments à protéger pour motif écologique

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans le cadre du présent PLU, l'outil EBC a été mobilisé pour prendre en compte les enjeux de protection de la trame bleue et turquoise de la commune et ses fonctionnalités écologiques et pour répondre aux orientations du PADD en la matière.

#### **Objectifs du PADD justifiant l'identification des éléments à protéger pour motif écologique :**

→ Objectif 1.2 « Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques »

L'objectif est de protéger la biodiversité et les fonctionnalités écologiques exprimées à travers la trame verte et bleue. Il s'agit de protéger les réservoirs de biodiversité, de conforter les continuités écologiques et de les recréer lorsqu'elles sont fragmentées.

Les éléments à protéger pour motif écologique sont délimités sur la base du volet biodiversité de l'état initial de l'environnement et recouvrent ainsi les **mares, les zones humides et les ripisylves**. Ces milieux humides abritent une faune et une flore typiques et patrimoniales et constituent un enjeu très fort.

Les éléments identifiés sont énumérés et qualifiés en annexe du règlement, en précisant les prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. S'ajoutent à ces prescriptions des dispositions particulières dans le corps du règlement des zones concernées, relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou destinées à assurer leur prise en compte dans les projets de construction. Ces dispositions comme l'ensemble du règlement s'appliqueront complémentaires aux dispositions de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » (Cf. 3 ci-après).

### **2.3.2. Les prescriptions liées à la prise en compte des risques naturels**

Le territoire communal est assujéti à un ensemble de risques naturels et de nuisances dont la gestion donne lieu à des prescriptions et préconisations spécifiques dans le règlement, destinées à assurer la sécurité et la tranquillité des personnes et des biens.

En application des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement fait apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à conditions les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

#### **Objectifs du PADD justifiant les mesures de prise en compte et de gestion des risques et nuisances :**

→ Objectif 8 « Anticiper et gérer les risques naturels dans un contexte de changement climatique »

L'objectif est de prendre en compte l'ensemble des risques naturels afin d'offrir un environnement apaisé.

### 2.3.2.1 Le risque d'inondation

Sont repérées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme :

- les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant Nord de l'Hérault, correspondant à un risque de débordement des cours d'eau,
- des marges de recul de 20 mètres (bandes *non aedificandi*) de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau non étudiés par le PPRI.

Le règlement précise les modalités d'application du règlement au regard des prescriptions du PPRI et définit, dans les bandes *non aedificandi*, un régime d'inconstructibilité pour toutes constructions et installations nouvelles, y compris les murs de clôture, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux. Il s'agit en particulier de préserver les axes d'écoulement et la stabilité des berges.

### 2.3.2.2 Le risque de feu de forêt

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel. La carte des aléas est reportée en annexe du règlement et le règlement intègre les mesures de prise en compte définies par la doctrine préfectorale reportée aux annexes du PLU. L'échelle de validité de la carte d'aléa ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, le règlement prévoit qu'il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétents. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées. En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage (OLD).

Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) sont reportées en annexe du règlement.

La carte des parcelles soumises aux obligations légales de débroussaillage (OLD) est reportée en annexe du PLU en application de l'article L134-15 du Code forestier.

### 2.3.2.3 Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à fort. La carte d'aléa ainsi que les mesures constructives et de gestion du risque sont reportés en annexe du règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste alors à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la

parcelle d'assiette de leur projet. Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

#### 2.3.2.4 Le risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

La réglementation parasismique est reportée en annexe du règlement.

#### 2.3.2.5 Le risque radon

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 1 correspondant aux communes où les teneurs en uranium dans les sous-sols sont les plus faibles.

Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace. Les dispositions préconisées par le Ministère de la Santé sont disponibles sur le site du ministère.

#### 2.3.2.6 Le bruit des infrastructures de transport terrestre

En application de l'arrêté DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014, la RD 986 est classée comme infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 correspondant à une zone de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voie. La carte des secteurs affectés par le bruit est reportée aux annexes du PLU conformément à l'article R151-53 du Code de l'urbanisme.

Sur le territoire communal, aucun espace habité n'est concerné par la zone de bruit. Le cas échéant, tout projet devra se conformer aux prescriptions d'isolement acoustique exposées dans l'annexe dédiée du PLU.

### **2.3.3. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N**

Dans les zones A et N, l'article L151-11 du Code de l'urbanisme permet au règlement d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Ont ainsi été identifiés au règlement graphique des bâtiments qui ne présentent plus d'usage agricole ou pastoral. Les nouvelles destinations autorisées sont précisées dans le corps du règlement de la zone concernée. De manière générale, il s'agit d'autoriser la destination « logement » dont relèvent les chambres d'hôtes et meublés de tourisme et de permettre ainsi une valorisation touristique des hameaux et mas concernés. Tout changement de destination sera soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-17 et à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone, et à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Au regard du risque d'inondation, seuls ont été identifiés les bâtiments situés en dehors des zones inondables du PPRI et des bandes *non aedificandi* aux abords des cours d'eau.

Au regard du risque de feu de forêt, seuls ont été identifiés les bâtiments situés dans des zones d'aléa nul, très faible et faible et sous réserve de la proximité d'un poteau d'incendie.

### 2.3.4. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ou aux installations d'intérêt général au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques du règlement. Leur destination, leurs caractéristiques et leurs bénéficiaires sont précisés dans une annexe du règlement.

Les emplacements réservés prévus au PLU concernent les projets suivants :

| N° | Objet / Justification / Objectifs du PADD   | Bénéficiaire |
|----|---|--------------|
| 1  | Création d'un parking paysager en entrée du bourg-centre destiné aux visiteurs et aux touristes (accès au départ de randonnée) – Eviter d'engorger les parkings du bourg-centre par le stationnement occasionnel<br><br>→ Objectif 6-3 « Gérer le stationnement »   | Commune      |
| 2  | Extension du cimetière du Castellans arrivant à saturation et création d'un parking paysager pour permettre l'accès au cimetière et à l'église Saint-Géraud sans engorger le hameau ni les espaces publics<br><br>→ Objectif 6-3 « Gérer le stationnement »<br>→ Objectif 7-1 « Compléter la gamme d'équipements techniques et de loisirs » | Commune      |
| 3  | Elargissement du carrefour entre le chemin de la Jasse et la rue des Baralles pour sécuriser le croisement, et création d'un parking pour la desserte de l'aire de loisirs<br><br>→ Objectif 6-1 « Améliorer la circulation et l'accès aux hameaux »<br>→ Objectif 6-3 « Gérer le stationnement »   | Commune      |
| 4  | Création d'une liaison modes actifs (largeur 4 m) le long de la route de Saint-Martin de Londres pour connecter la piste cyclable et l'entrée du bourg-centre<br><br>→ Objectif 6-2 « Compléter le maillage des circulations modes actifs »   | Commune      |
| 5  | Elargissement à 8 m du Chemin des Baralles et création d'une aire de retournement pour sécuriser la circulation<br><br>→ Objectif 6-1 « Améliorer la circulation et l'accès aux hameaux »   | Commune      |
| 6  | Elargissement à 6 m du Chemin de La Jasse pour sécuriser la circulation double sens et l'accès au hameau de la Jasse<br><br>→ Objectif 6-1 « Améliorer la circulation et l'accès aux hameaux »  | Commune      |

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| 7 | <p>Création d'un trottoir (largeur 1,5 m) le long de la route de Saint-Martin de Londres pour connecter le parking et le départ de randonnée</p> <p>→ Objectif 6-2 « Compléter le maillage des circulations modes actifs »</p> | Commune     |
| 8 | <p>Elargissement à 6 m de la RD1</p> <p>→ Objectif 6-1 « Améliorer la circulation et l'accès aux hameaux »</p>   | Département |

### 3. Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Conformément aux dispositions de l'article L151-2 du Code de l'urbanisme, le règlement comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

#### 3.1. OAP de secteur « Entrée de bourg »

Au terme de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

##### 3.1.1. Etat des lieux et enjeux

Dans le cadre du présent PLU, une OAP de secteur est définie au niveau de l'entrée Ouest du bourg-centre en provenance de Saint-Martin de Londres.

Le secteur se positionne de part et d'autre de la RD122 qui relie Mas-de-Londres à Saint-Martin de Londres. Le pont du Renard, le ruisseau des Vignes et sa ripisylve forment la porte d'entrée dans le bourg, qui conserve une épaisseur d'espaces agro-naturels avant le déploiement des espaces urbanisés. Immédiatement sur la gauche se trouve un espace utilisé pour des dépôts de matériaux. La rue Truq des Vignes conduit au point de d'apport volontaire des déchets recyclables, autour duquel se trouve un site utilisé comme zone de dépôt lors du chantier d'élargissement de la RD122.

La commune souhaite réemployer et requalifier ces espaces dégradés en aménageant de nouveaux équipements : aire de stationnement pour touristes et randonneurs et plaine des sports.

Aux abords de la RD122, une amorce de trottoir et un plateau traversant ont été aménagés, sans donner de réelle lisibilité à la fonctionnalité de l'espace public. Un projet de piste cyclable de part et d'autre de la route départementale doit relier à court terme Saint-Martin de Londres à l'entrée du bourg, au niveau du pont du Renard.

Le secteur présente ainsi une diversité d'enjeux :

- enjeux d'aménagement : création d'une aire de stationnement et d'une plaine des sports,
- enjeux paysagers : revalorisation d'espaces dégradés en entrée de bourg,
- enjeux fonctionnels (mobilités) : connecter le bourg-centre à la piste cyclable et au départ de randonnée aux abords de la RD122,
- enjeux environnementaux : reconnecter le secteur avec son environnement agro-naturel.

##### 3.1.2. Objectifs opérationnels et principes d'aménagement

L'OAP est destinée à traduire les principes d'aménagement à l'échelle du secteur, fondés sur les objectifs urbains, de fonctionnalité (mobilités), paysagers et environnementaux poursuivis dans l'aménagement de l'entrée de bourg.



### 3.1.2.1 Objectifs opérationnels

Les objectifs d'aménagement sont de revaloriser l'entrée du bourg pour en améliorer la qualité paysagère et les fonctionnalités, en introduisant des nouveaux usages pleinement inscrits dans le fonctionnement et la vie du village :

- Aménager une aire de stationnement en entrée du bourg permettant de délester le cœur de village du stationnement lié aux touristes et au départ de randonnée ;
- Aménager une plaine des sports pour étoffer la gamme d'équipements sportifs et de loisirs offerts à la population ;
- Composer un accompagnement paysager qui valorise l'image de l'entrée du bourg en donnant de la lisibilité à la limite d'urbanisation et en assurant une connexion avec l'environnement agro-naturel ;
- Mettre en place des continuités de cheminements pour les mobilités actives reliant le bourg, l'aire de stationnement et la plaine des sports à la future piste cyclable et au départ de randonnée.

#### **Objectifs du PADD justifiant l'OAP Entrée de bourg :**

→ Objectif 1.4 « Augmenter la qualité des entrées de village »

L'objectif est de revaloriser la qualité paysagère de l'entrée Ouest du Mas d'Alègre en améliorant la qualité paysagère de deux espaces dégradés.

#### **Objectifs du PADD sous-tendus par l'OAP Entrée de bourg :**

→ Objectif 6.2 « Compléter le maillage des circulations modes actifs »

L'objectif est de connecter le bourg à la piste cyclable et au départ de randonnée par des cheminements piétons et cyclables et augmenter la fonctionnalité de l'entrée de bourg.

→ Objectif 6.3 « Gérer le stationnement »

L'objectif est de créer une aire de stationnement en entrée Ouest du bourg à vocation de délestage des parkings du bourg pour le stationnement des visiteurs et des randonneurs.

→ Objectif 7.1 « Compléter la gamme d'équipements publics techniques et de loisirs »

L'objectif est de créer une plaine de loisirs pour proposer de nouveaux équipements sportifs et de loisirs.

### 3.1.2.2 Principes d'aménagement

#### **Les aspects fonctionnels : desserte et mobilités**

L'aire de stationnement est positionnée à l'entrée du bourg. Ce positionnement évite toute pénétration des véhicules de touristes et randonneurs dans le bourg. Elle est accessible immédiatement par la rue Truq des Vignes qui se connecte à la D122. Cette voie est dimensionnée pour un double sens de circulation sans nécessiter de travaux de requalification et la sécurité du croisement est assurée par un stop. L'accès actuel à la parcelle sera conservé et redimensionné pour répondre au nouvel usage. L'utilisation de cet accès évite les mouvements d'entrée/sortie sur la D122 et donc de ne pas gêner la circulation sur la départementale.

La plaine des sports ne nécessite pas d'accès pour les véhicules autres que ceux nécessaires à l'entretien du site. Un accès piéton et cyclable sera aménagé à partir de la zone d'apport volontaire, la desserte étant assurée par le trottoir aménagé le long de la rue Truq des Vignes.

Une piste cyclable est en projet le long de la RD122 depuis le pont du Renard jusqu'à Saint-Martin de Londres. Une section de 100 à 150 mètres est manquante pour relier à pied ou à vélo le bourg, l'aire de stationnement et la plaine des sports. L'objectif est donc de déterminer les aménagements permettant d'assurer leur connexion pour les mobilités actives, en évitant toute intervention sur le pont du Renard.

A l'entrée de l'aire de stationnement, l'amorce de trottoir sera prolongée jusqu'au pont du Renard pour accéder à pied au départ de randonnée. De l'autre côté de la route, un aménagement cyclable sera mis en place en contournant le pont du Renard pour se connecter au trottoir existant le long de la D122.

### **Les aspects paysagers et environnementaux**

L'objectif général est d'augmenter la qualité paysagère de l'entrée du bourg en revalorisant les espaces dégradés qui en dévalorisent l'image. Il s'agit également de maintenir le caractère naturel de ces espaces et de renforcer les liens avec leur environnement agro-naturel.

L'aire de stationnement favorisera la perméabilité des sols et les aménagements seront réduits au minimum. Les emplacements seront laissés en herbe ou traités avec des matériaux assurant l'infiltration des eaux dans le sol et les espaces de circulation seront traités avec des matériaux drainants.

La plaine des sports se présentera sous la forme d'une aire naturelle avec des aménagements légers et une perméabilité des sols.

Ces deux équipements s'accompagneront d'une épaisseur végétale composée d'essences locales diversifiées qui assureront une transition avec les espaces agro-naturels environnant.

Concernant les aménagements cyclables entre la piste cyclable et le bourg, la zone humide du ruisseau des Vignes représente un enjeu fort. Les aménagements permettant de franchir le ruisseau des Vignes seront des aménagements légers en matériaux naturels n'entravant pas l'écoulement de l'eau et réduits au minimum nécessaire.

#### 3.1.2.3 Complémentarité avec le règlement

| <b>Principes d'aménagement</b>                      | <b>Déclinaison dans l'OAP</b>   | <b>Complémentarité avec le règlement</b>  |
|---|---|---|
| <b>Occupations</b>                                  | Aménager une aire de stationnement  | - Classement en zone Np à vocation de parkings<br>- Délimitation d'un emplacement réservé (ER1) |
|   | Aménager une plaine sportive  | - Classement en zone NI à vocation d'équipements sportif et de loisirs                          |
| <b>Aspects fonctionnels : desserte et mobilités</b> | Aménagement d'un trottoir entre l'aire de stationnement et le départ de randonnée | - Délimitation d'un emplacement réservé (ER7)   |
|   | Création d'une connexion cyclable entre la piste cyclable et le bourg             | - Classement en zone N autorisant les aménagements légers nécessaires à                         |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | l'ouverture au public des sites (art. 2)<br>- Délimitation d'un emplacement réservé (ER4)  |
| <b>Aspects paysagers et environnementaux</b> | Aire de stationnement et plaine des sports :<br>- aménagements légers   | - Occupations et utilisations des sols autorisés (art. 2)  |
|  | Aire de stationnement et plaine des sports :<br>- perméabilité des sols                                       | - Aménagements à dominante non imperméabilisée (art. 11)   |
|  | Aire de stationnement et plaine des sports :<br>- qualité paysagère   | - Aménagements à dominante végétale (art. 11)<br>- Plantations d'essences locales (art. 11)  |
|  | Création d'une connexion cyclable entre la piste cyclable et le bourg : franchissement du ruisseau des Vignes | - Cheminements cyclables et/ou piétons autorisés dans les zones humides et ripisylves sous réserve d'être traités en matériaux perméables (prescriptions applicables aux éléments identifiés au titre de L151-23)<br>- Prendre en compte les prescriptions du PPRI en zone inondable |

## 3.2. OAP thématique « Trame verte et bleue »

Au terme de l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » a donc pour objet de définir les modalités d'inscription environnementale des occupations et utilisations du sol sur l'ensemble du territoire communal en vue de contribuer à la protection des fonctionnalités écologiques.

### 3.2.1. Etat des lieux et enjeux

La trame verte et bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer et d'accomplir leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), dans des conditions favorables.

De par sa localisation au sein d'un réservoir écologique comprenant le Pic Saint-Loup et l'Hortus, sa situation originale de cuvette et son histoire agro-pastorale, la commune de Mas-de-Londres cumule des enjeux importants sur la totalité de son territoire, y compris dans les zones habitées. Ces enjeux sont clairement identifiés par les différents zonages environnementaux qui se cumulent sur le territoire communal : ZNIEFF, PNA, Sites Natura 2000, Inventaires des zones humides. Ils sont par ailleurs mis en avant dans le SCoT, qui soulève également l'importance paysagère de ce patrimoine écologique et enjoint leur préservation à l'échelle des documents d'urbanismes locaux.

Outre les éléments identifiés au travers des zonages existants (mosaïque des milieux secs), certains constituants de la trame verte et bleue à l'échelle communale ont pu être identifiés lors de l'élaboration de l'état initial écologique. Il s'agit notamment du réseau de haies, assez important dans la plaine cultivée et du réseau de cours d'eau temporaires associés aux zones humides.

L'ensemble de ces éléments a abouti à la définition des trames écologiques à l'échelle communale.

### 3.2.2. Objectifs opérationnels

L'objectif de l'OAP TVB est de compléter le règlement en matière de prise en compte des enjeux écologiques dans l'aménagement du territoire, afin de répondre à la première grande orientation du PADD : préserver les milieux naturels et les espaces remarquables, valoriser et sauvegarder l'authenticité de l'identité communale, son patrimoine sous toutes ses formes, sa qualité de vie.

De manière subsidiaire, l'OAP TVB permet également de contribuer à la préservation des paysages et à la gestion des risques naturels.

#### **Objectifs du PADD justifiant l'OAP TVB :**

→ Objectif 1.2 « Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques »

L'objectif est de préserver la diversité des milieux et des habitats et les fonctionnalités écologiques du territoire.

### Objectifs du PADD sous-tendus par l'OAP TVB :

- Objectif 1.1 « Préserver le patrimoine paysager »  
L'objectif est de préserver les équilibres qui constituent le grand paysage du Val de Londres.
  
- Objectif 8 « Anticiper et gérer les risques naturels dans un contexte de changement climatique »  
L'objectif est de prendre en compte en particulier le risque d'inondation et le risque de feu de forêt.

### 3.2.3. Principes de gestion et complémentarité avec le règlement

L'OAP thématique a pour objet d'énoncer les principes de gestion des milieux secs, humides, agricoles et urbains et de renforcer les fonctionnalités et continuités écologiques qui doivent être prises en compte dans tout type d'occupation et d'utilisation du sol.

Le règlement intègre différents éléments permettant la préservation des trames écologiques et notamment les réservoirs locaux de biodiversité.

En complémentarité des dispositions du règlement, l'OAP TVB permet de préciser les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée afin que les activités et les aménagements anthropiques sur la commune ne remettent pas en question l'intégrité des milieux naturels et de leurs fonctionnalités. Compte tenu de la prise en compte importante des réservoirs de biodiversité par le règlement, l'OAP TVB se concentre sur le maintien et le renforcement des corridors écologiques.

| Principes de gestion   | Déclinaison dans l'OAP   | Complémentarité avec le règlement   |
|--|--|---|
| <b>Maintenir la fonctionnalité de la mosaïque des milieux secs</b> | Favoriser et entretenir la connectivité des petits boisements    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Classement en zone N des espaces forestiers (chênaies, matorral, garrigues)</li><li>- Classement en EBC des forêts de chêne vert et pubescent</li><li>- Conservation ou remplacement des arbres de haute tige (art. 11)</li></ul> |
|  | Préserver et renforcer le réseau des pelouses sèches             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Classement en zone A ou N des pelouses sèches</li></ul>   |
| <b>Renforcer l'intégrité et la connectivité des zones humides</b>  | Renforcer la connectivité des ripisylves                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Identification des ripisylves en éléments à protéger pour motif écologique (L151-23)</li></ul>  |
|  | Renforcer le réseau de prairies humides et de prairies de fauche | <ul style="list-style-type: none"><li>- Identification des zones humides en éléments à protéger pour motif écologique (L151-23)</li><li>- Inconstructibilité des zones humides (art. 2)</li></ul>   |
|  | Préserver et améliorer l'intégrité de la végétation des berges   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Identification des ripisylves en éléments à protéger pour</li></ul>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <p>motif écologique (L151-23)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bande <i>non aedificandi</i> autour des cours d'eau</li> </ul>  |
| <b>Intégrer les milieux agricoles aux trames écologiques</b>  | Encourager l'intégration des constructions dans le paysage     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règles d'implantation et de hauteur des constructions en zone agricole (art. 5 à 8)</li> <li>- Règles d'aspect extérieur des constructions en zone agricole (art. 9)</li> </ul>   |
|   | Renforcer la trame bocagère et sa mise à niveau                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone A0 des principaux réseaux de haies</li> </ul>  |
| <b>Intégrer les espaces urbanisés dans les trames écologiques</b>   | Favoriser la présence de la végétation dans les centres bourgs | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation ou remplacement des arbres de haute tige (art. 11)</li> <li>- Végétalisation des projets de construction et aménagements en zone urbaine et agricole (art. 11)</li> </ul>  |
|   | Lutter contre l'imperméabilisation des sols                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation de l'emprise au sol en lien avec la vocation et les caractéristiques des espaces urbains, agricoles et naturels (art. 4)</li> <li>- Imposer des espaces libres et espaces de pleine terre en zone U (art. 11)</li> </ul> |
|   | Gérer les lisères d'urbanisation                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- En zone UD, implantation des constructions en retrait de 5 mètres des limites des zones A et N (art. 6)</li> </ul>  |
|   | Favoriser la trame noire                                       |  |
| <b>Permettre la circulation de la faune entre les milieux et lutter contre les effets de pièges écologiques</b> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transparence écologique des clôtures (art. 9)</li> </ul>  |