

## 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-3 RAPPORT DE PRESENTATION

### Annexe 1 : Diagnostic du territoire



**Jérôme Berquet** Urbaniste OPQU – Le Dôme, 1122 avenue du Pirée – 34000 Montpellier – [jberquet.consultant@gmail.com](mailto:jberquet.consultant@gmail.com)

**Les Ecologistes de l'Euzière** – Domaine de Restinclières – 34730 Prades-le-Lez – [euziere@euziere.org](mailto:euziere@euziere.org)

**ELLIPSIG** Conseil et ingénierie en géomatique – 1, rue de Cherchell – 34070 Montpellier – [contact@ellipsig.fr](mailto:contact@ellipsig.fr)



# Sommaire

---

<b>1. LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE .....</b>	<b>5</b>
1.1. MAS-DE-LONDRES, ENTRE PLAINE ET PIC SAINT-LOUP .....	5
1.2. HISTOIRE DE LA COMMUNE.....	7
1.3. LES SOLIDARITES TERRITORIALES.....	10
<b>2. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>15</b>
2.1. LA COMPOSITION DU TERRITOIRE .....	15
2.2. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION.....	19
2.3. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS .....	21
2.4. LES INFRASTRUCTURES NUMERIQUES .....	25
<b>3. TERRITOIRE VECU ET DYNAMIQUES COMMUNALES .....</b>	<b>26</b>
3.1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES .....	26
3.2. LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES .....	31
3.3. LES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES .....	41
<b>4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>45</b>
4.1. MILIEU PHYSIQUE .....	45
4.2. MILIEUX NATURELS ET FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES.....	50
4.3. APPROCHE PAYSAGERE.....	51
4.4. LES PRESSIONS EXERCEES SUR LE MILIEU .....	59

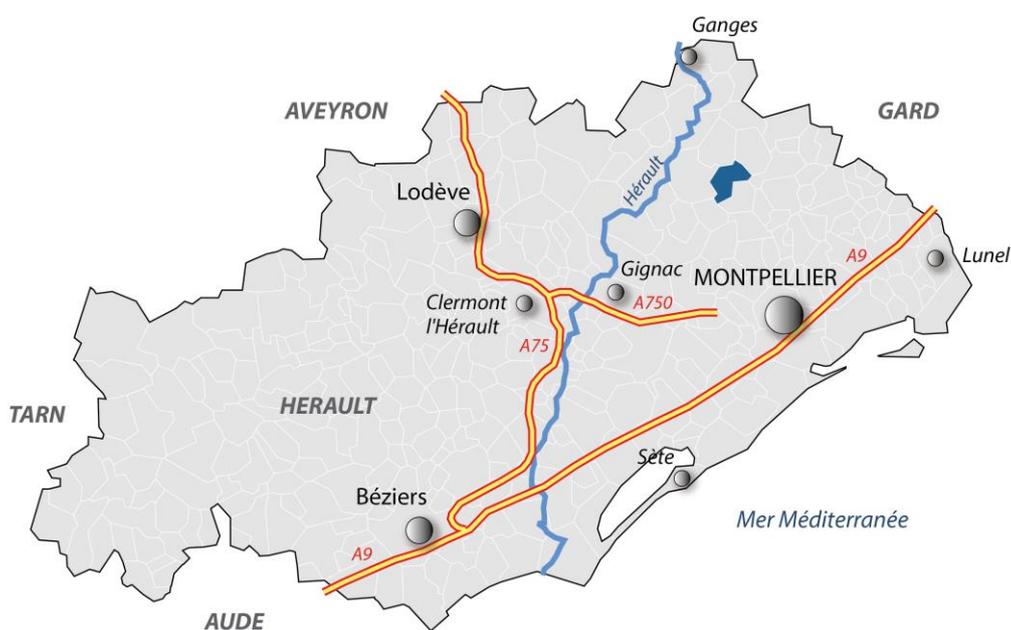


## 1. La commune dans son contexte

### 1.1. Mas-de-Londres, entre plaine et Pic Saint-Loup

Située en région Occitanie, sur le territoire de l'ancienne région Languedoc-Roussillon et 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) et de Ganges, de 25 km de Gignac et du Cœur d'Hérault et enfin d'environ 2 kilomètres de Saint-Martin-de-Londres qui offre, notamment depuis l'installation d'une zone commerciale de part et d'autre de l'axe routier principal, l'essentiel des services et commerces nécessaires aux castelains. La commune fait partie de l'arrondissement de Lodève et est intégrée au canton cette même ville suite au nouveau découpage cantonal mis en place en 2015.

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

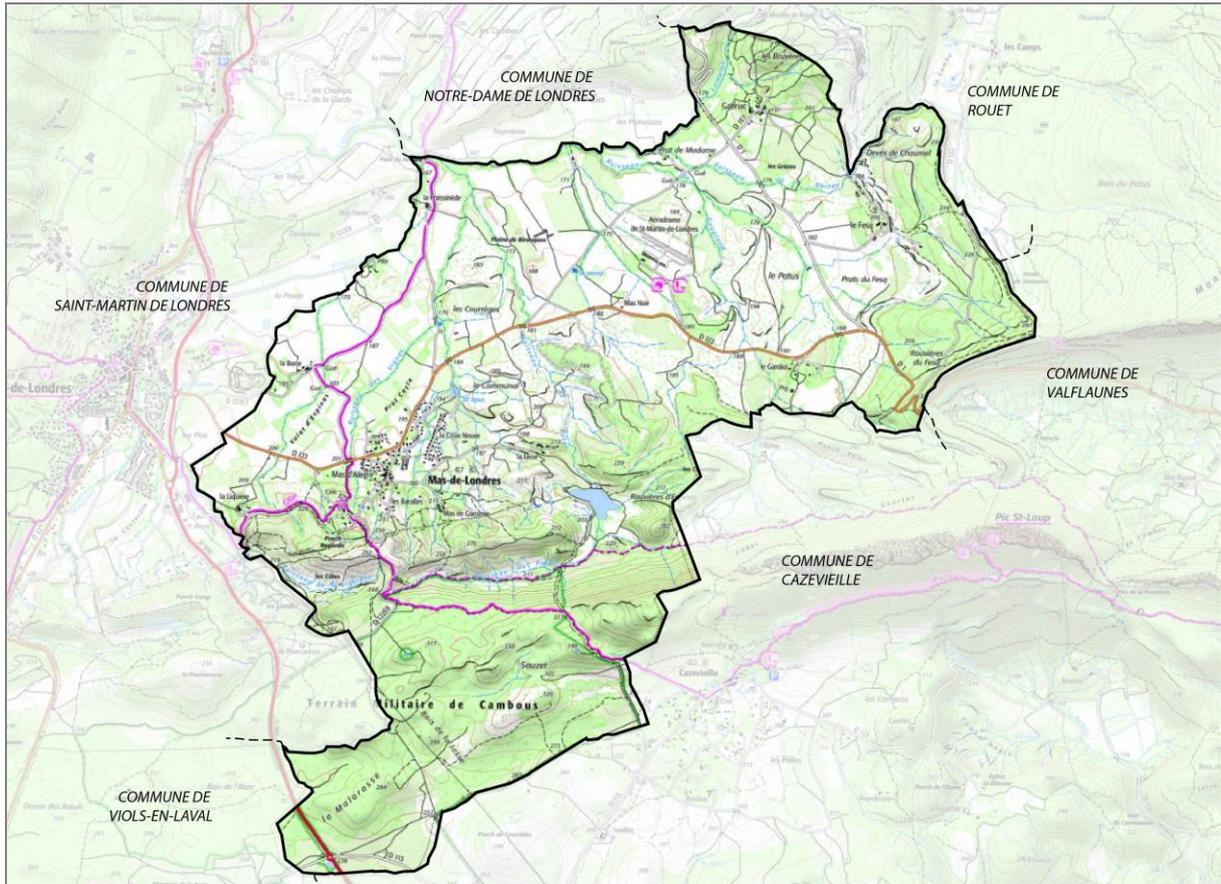


Situé en bordure de l'axe routier RD986 reliant Montpellier à Ganges, la commune de Mas-de-Londres fait partie de l'aire urbaine ou métropolitaine de Montpellier constituée de 116 communes multipolarisées. La commune a donc un statut de commune polarisée et périurbaine puisqu'au moins 40 % de la population qui y réside travaille au sein du pôle urbain de Montpellier. Localement, elle entre dans l'aire d'influence de Saint-Martin-de-Londres pour l'accès aux commerces, services et équipements 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>.

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

## Le territoire communal



Source : IGN

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.

Mas-de-Londres est l'une des cinq communes sur lesquelles émerge le Pic Saint-Loup, avec Cazeville, Saint-Jean-de-Cuculles, Saint-Mathieu-de-Trévières et Valflaunès.

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).

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.

## 1.2. Histoire de la commune

### 1.2.1. Les origines de la commune

*« Il y a de cela fort longtemps, bien avant même l'arrivée des Romains en Gaule, le val dans lequel vous vivez, et que les moines ont largement asséché, n'était pratiquement pas habitable. Vous avez connu des zones de marécage. Mais, en ces temps-là, il s'agissait d'une cuvette naturelle fortement remplie par les eaux de pluie et celles du Lamalou (...)*

*Ce secteur était doté d'un sous-sol largement argileux, et les eaux de pluie engorgeaient ce terrain imperméable. Certains points voyaient l'eau stagner presque toute l'année. On pouvait ainsi parler de marécage. C'est d'ailleurs cette particularité qui est à l'origine du nom de Londres qui provient du vieux mot laoundras signifiant précisément marécages (...)*

*Toute l'année, le val n'était qu'un miroir liquide, ce qui entraînait des nappes de brume et de brouillard quasi-permanentes. Les rayons du soleil étaient filtrés, et peu de vie s'y rencontrait (...)*

*Et puis les moines, qui étaient de grands érudits dans maints domaines, firent miroiter des perspectives auxquelles les habitants de ces lieux ne s'attendaient pas : une bonne organisation de la vie sociale, un réseau de voies de communication, des cimetières aussi qui n'existaient pas, une justice, une protection vis-à-vis d'éventuels envahisseurs et, surtout, un assèchement des mauvaises zones humides grâce à un système de canaux qui draineraient les eaux vers la rivière le Lamalou. (...) Les marécages disparurent grâce à d'imposants travaux de drainage que le savoir monastique supervisait. »<sup>2</sup>*

L'église Saint-Géraud<sup>3</sup>, qui préfigure le premier village médiéval, est mentionnée pour la première fois en 1146. Elle est mentionnée en 1162 dans la bulle du pape Alexandre III confirmant les possessions de l'abbaye de Gellone. A côté de l'église, un château protégeait les habitations et donna, jusqu'à la révolution, son nom au village de *Château de Londres* (*lou Castel* en occitan), dont serait tiré le nom des habitants, les *Castelains*. Du castel médiéval ne subsistent que quelques ruines du rempart percé de meurtrières. A la place fut édifiée au XVI<sup>ème</sup> siècle une demeure seigneuriale, disparue elle aussi.

### 1.2.2. La commune au fil du temps

A partir du XVI<sup>ème</sup> siècle, en contrebas du village médiéval, se développe le village actuel autour du Mas d'Alègre. Aux XVIII et XIX<sup>ème</sup> siècles, on compte entre 200 et 300 habitants. Pendant des siècles, l'agriculture traditionnelle des garrigues fut la principale activité des Castelains : élevage de moutons, production de céréales, exploitation du bois et charbon de bois, puis ce fut l'essor de la viticulture au XIX<sup>ème</sup>. Ce n'est qu'à la Révolution que la commune est renommée *Mas-de-Londres*.

### 1.2.3. Le patrimoine historique

#### 1.2.3.1 Les vestiges archéologiques

Au terme de l'arrêté n°2016-2321 du 19 septembre 2016, sont délimitées sur le territoire de Mas-de-Londres trois zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

**Zone 1-** Cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple le dolmen dit de la Limite 2.

<sup>2</sup> L'histoire du Val de Londres - Extraits « Le val de Londres », Daniel Arazo

<sup>3</sup> Connue également sous le vocable de Saint-Gérard

**Zone 2-** Cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple le village néolithique de Pourcaresse.

**Zone 3-** Cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple le site gallo-romain dit de L'Hubac.

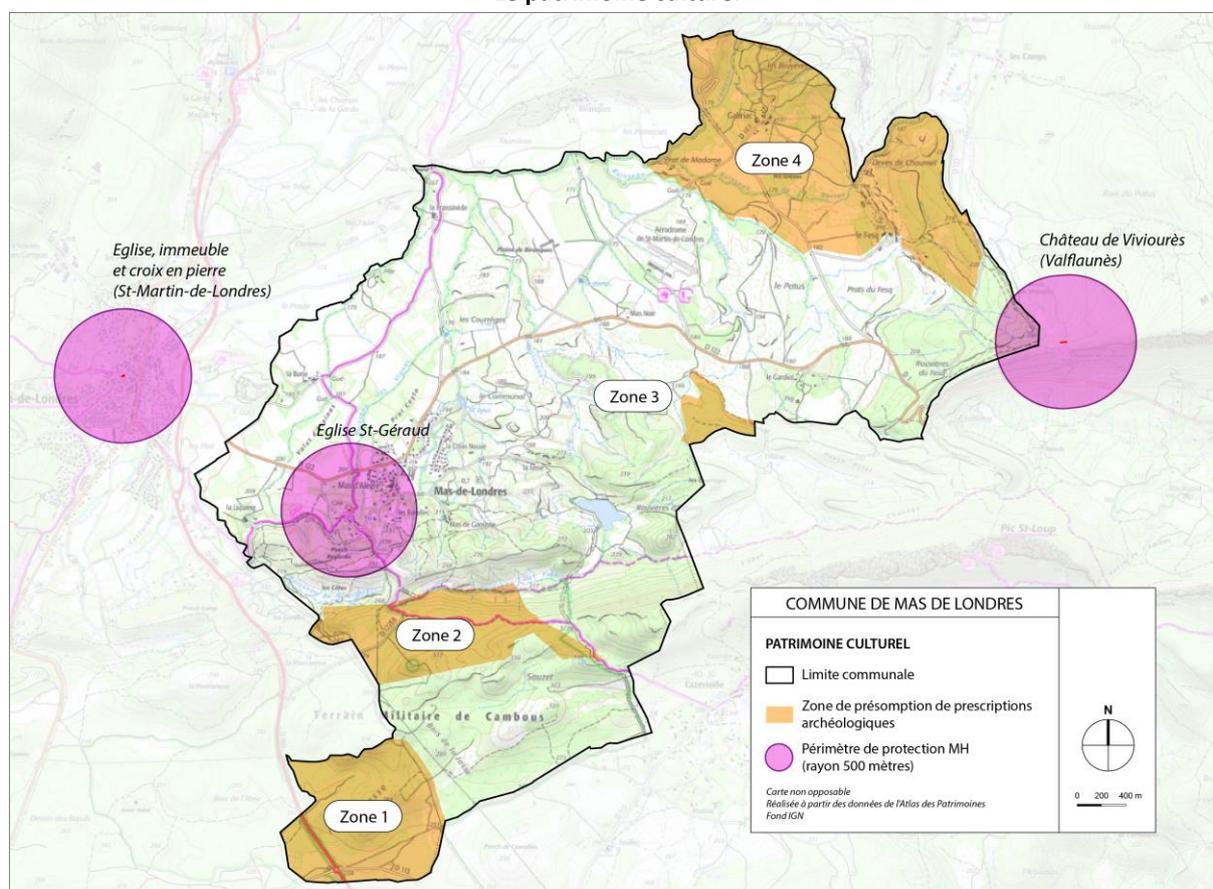
**Zone 4-** Cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple le village néolithique du Deves de Chaumel.

### 1.2.3.2 Le patrimoine bâti historique

#### L'église paroissiale Saint-Géraud

Première mention de l'église en 1146. De plan allongé, à nef unique et abside polygonale, elle a été flanquée ultérieurement de deux chapelles nord et sud qui forment une sorte de transept. Probablement charpentée à l'origine, elle ne présente pas de contreforts extérieurs destinés à contrebalancer les poussées de la voûte à la retombée des doubleaux, mais un épaississement des murs, à leur base surtout. Cette absence de contreforts est, pour certains, un signe d'ancienneté (tradition carolingienne). Nef et abside datent du XII<sup>ème</sup> siècle. Chapelles et sacristies ont été réalisées aux XVI-XVII<sup>ème</sup> siècles. Un clocher-mur à trois arcatures et appareillé domine la façade ouest. L'intérieur présente une certaine recherche dans l'ornementation. L'abside est voûtée en arc de cloître. Chaque angle est occupé par une colonnette engagée, terminée par un chapiteau orné de feuilles d'acanthé plus ou moins stylisées. La croisée du transept et la nef présentent, à la retombée des doubleaux, des chapiteaux décorés de feuilles d'acanthé. La voûte actuelle de la nef est plus basse que la couverture d'origine.<sup>4</sup> L'église est inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 25 novembre 1981.

#### **Le patrimoine culturel**



<sup>4</sup> Source : Ministère de la Culture – Plateforme ouverte du patrimoine

## Le petit patrimoine vernaculaire

Stigmates de l'histoire de la commune et de la vie au village et dans les champs, les calvaires, mazets, murets de pierre sèches, puits, ouvrages d'art et bâti agricole ancien forment un ensemble patrimonial vernaculaire qui anime les paysages urbains et agro-naturels qu'il convient de préserver et de délivrer aux générations futures. Quelques exemples ci-dessous.

### **Petit patrimoine agricole**



Mazet et muret à La Borie



Mazet en entrée du Mas d'Alègre

### **Patrimoine lié à l'eau**



Puits à margelle du Mas d'Alègre



Puits à marches du Castellàs

### **Calvaires**



Calvaire de la Croix de Macon



Calvaire de Gabriac

### 1.3. Les solidarités territoriales

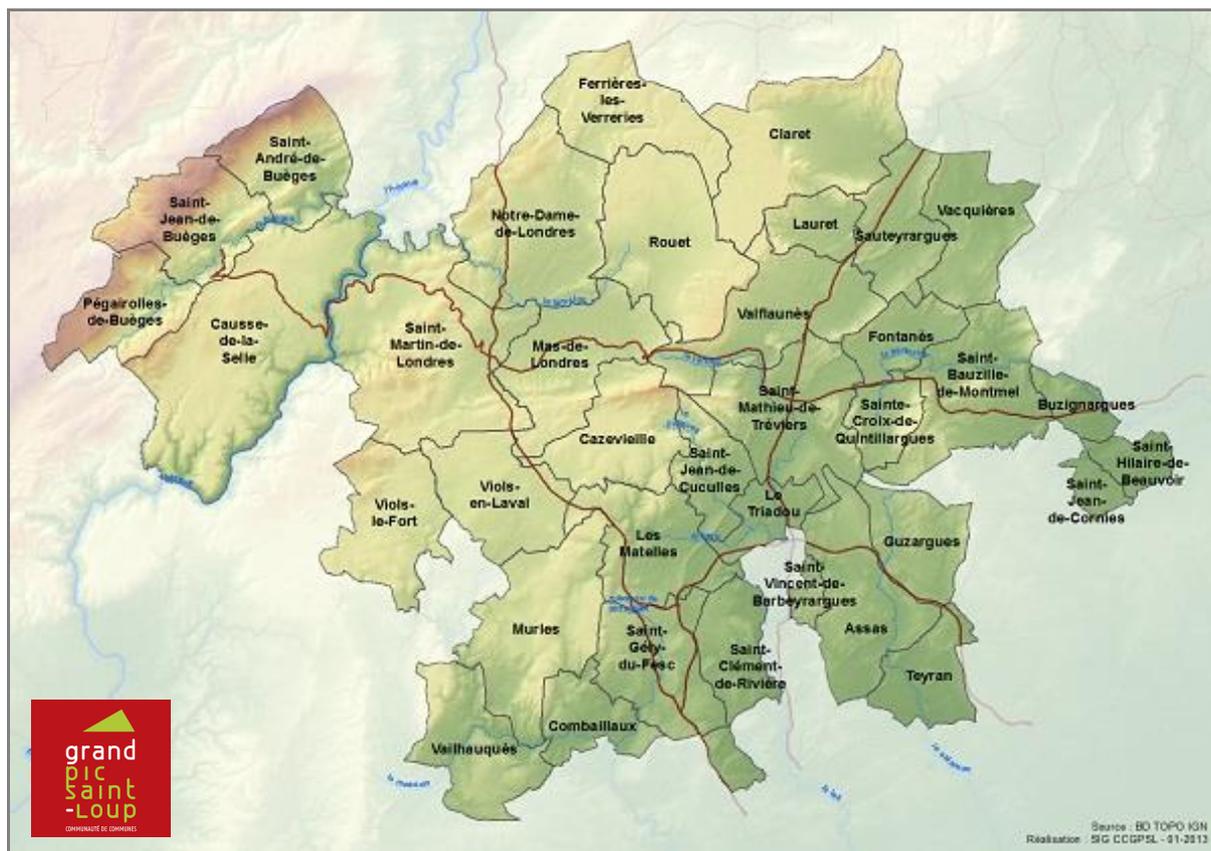
La commune de Mas-de-Londres est membre de plusieurs structures de coopération intercommunale lui permettant de mettre en commun ses moyens avec des communes voisines qui partagent des enjeux analogues, pour une gestion stratégique (intercommunalité de projet) et technique (intercommunalité de gestion) du territoire à une échelle supracommunale. Leur description favorisera la lisibilité de l'action publique et de ses potentialités.

#### 1.3.1. Les intercommunalités de projet

##### 1.3.1.1 La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup (ci-après CCGPSL) est née le 1<sup>er</sup> janvier 2010 de la fusion des Communautés de Communes de l'Hortus, du Pic Saint-Loup et de Séranne Pic Saint-Loup, dont état membre la commune de Mas de Londres (arrêté préfectoral du 7 décembre 2009). Couvrant un territoire de 562,8 km<sup>2</sup>, de la vallée de la Buèges aux portes de la métropole de Montpellier, elle regroupe 36 communes pour une population de 50.490 habitants<sup>5</sup>. Siégeant à Saint-Mathieu-de-Trévières, elle compte 24 communes de moins de 1.000 habitants et une commune de plus de 10.000 habitants (Saint-Gély-du-Fesc).

Le territoire de la CCGPSL



Au terme de ses statuts, la CCGPSL a pour objet « d'associer les communes membres au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. » Elle exerce de plein droit les compétences déléguées par les communes membres.

<sup>5</sup> Source INSEE Populations légales 2020 entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023

## Les compétences

### Les compétences obligatoires

- Aménagement de l'espace communautaire :
  - Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire,
  - Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et schéma de secteur,
- Développement économique :
  - Actions de développement économique,
  - Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
  - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,
  - Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs
- Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Eau et assainissement des eaux usées

### Les compétences optionnelles

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Création et gestion de maisons de services au public

### Les compétences facultatives

- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

### Les compétences supplémentaires

- Animations sportives, culturelles, touristiques et de loisirs :
- Chambre funéraire intercommunale de Saint-Gély-du-Fesc
- Compétences hors GEMAPI : lutte contre la pollution, surveillance de la ressource en eau, ...

## Le projet de territoire

La CCGPSL a formalisé un projet de territoire pour la période 2020-2026 qui définit les orientations stratégiques arrêtées par les élus en matière de dynamique économique, de cohésion sociale, d'aménagement et d'urbanisme, de transport, de logement, d'environnement et de gestion des ressources naturelles. *« Il détermine les actions à mener en faveur d'un développement homogène du territoire, autour de valeurs et d'enjeux partagés par tous. »*

Le Projet de territoire "Grand Pic Saint-Loup" se décline en 3 grandes orientations déclinées en 40 actions concrètes :

- 1- Impulser une dynamique d'accompagnement économique vertueuse et solidaire en pleine transition socio-écologique**
- 2- Valoriser l'identité qualitative du Grand Pic Saint-Loup**
- 3- Créer du lien social et en faire le moteur du dynamisme de demain**

Le Contrat de relance et de transition écologique signé en 2021 par la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup est un des outils financiers de la mise en œuvre de son Projet de territoire.

### 1.3.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Pic Saint-Loup – Haute Vallée de l’Hérault

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à long terme, qui formalise un projet de territoire prospectif et stratégique pour l’organisation spatiale de son territoire, la consommation d’espaces et la mise en œuvre des politiques sectorielles en matière d’urbanisme, d’habitat, de transports, de développement économique, commercial, touristique et culturel et de préservation de l’environnement, des espaces agricoles et naturels et des paysages.

L’élaboration du SCoT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l’Hérault a été approuvée le 08 janvier 2019. Porté par la CCGPSL, sur un périmètre correspondant à celui de la Communauté de Communes, le SCoT retranscrit la volonté des acteurs du territoire de définir et de mettre en œuvre un projet d’aménagement durable pour l’avenir du territoire du Grand Pic Saint-Loup à l’horizon 2030.

En application de l’article L131-4 du code de l’urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCoT. Le SCoT est donc opposable au PLU mais, comme le rappelle le Ministère de l’Équipement, « *la compatibilité se distingue de la conformité en ce que cette dernière implique un rapport de stricte identité tandis que la première se satisfait d’une non contrariété.* » (La notion de compatibilité dans le droit de l’urbanisme - Ministère de l’Équipement J.O. 1991)

Le rapport SCoT/PLU est donc gouverné par un principe de subsidiarité en application duquel le SCoT définit les grandes orientations et les prescriptions applicables au territoire communautaire tout en laissant une marge de manœuvre aux communes dans leur traduction au sein des documents d’urbanisme.

Afin de garantir cette compatibilité, la CCGPSL, compétente en matière de SCoT, est personne publique associée (PPA) à l’élaboration du plan local d’urbanisme (article L132-9 du code de l’urbanisme).

## SCOT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault : Les objectifs du PADD

### **Objectif 1 : Préserver les valeurs fondamentales qui font l'image du territoire... l'agriculture, les espaces naturels, le paysage**

- 1.1 Maintenir le paysage local et en particulier les éléments qui forgent son identité
- 1.2 Préserver les espaces agricoles de valeur supports d'une activité économique stratégique
- 1.3 Préserver les ressources naturelles, notamment l'eau en diversifiant et sécurisant l'approvisionnement
- 1.4 Maintenir un cadre de vie de qualité aux habitants du territoire en limitant les nuisances et pollutions

### **Objectif 2 : Maîtriser les effets de la croissance démographique**

- 2.1 Anticiper une croissance dynamique du territoire
- 2.2 Limiter la pression foncière sur les communes du « Sud »
- 2.3 Rééquilibrer le territoire vers le Nord pour en améliorer le fonctionnement
- 2.4 Et renforcer des « polarités urbaines » fortes dans une logique de « bassins de proximité »
- 2.5 Proposer une répartition de la population en cohérence avec le développement des bassins de proximité
- 2.6 Adapter l'offre de logements sur le territoire
- 2.7 Renforcer l'offre d'équipements et services du territoire et l'organiser sur les polarités
- 2.8 Encadrer le développement urbain en cohérence avec les paysages
- 2.9 Proposer un urbanisme véhiculant « une image rurale » identitaire
- 2.10 Proposer un développement urbain tenant compte des risques naturels et du changement climatique

### **Objectif 3 : S'appuyer sur les potentialités du territoire pour asseoir le développement économique**

- 3.1 Structurer un développement économique de qualité sur le territoire
- 3.2 Développer le tissu économique pour développer l'emploi sur le territoire et le rapprocher des bassins de vie

### **Objectif 4 : Organiser la mobilité pour limiter les déplacements automobiles et faciliter le report modal**

- 4.1 Réduire les temps et les distances de la vie quotidienne en travaillant la proximité ...
- 4.2 ... Et en développant une offre d'infrastructures modes doux confortables et sécurisées pour les besoins quotidiens (scolaires, services, loisirs, équipements...)
- 4.3 Organiser un développement d'une offre en transport collectif plus attractive et en lien avec les territoires voisins
- 4.4 Proposer une politique de stationnement en lien avec la stratégie de déplacement et les besoins des usagers
- 4.5 Favoriser les nouvelles formes de déplacements en voiture et notamment le covoiturage

Au terme du SCoT, la commune de Mas-de-Londres entre dans le bassin de vie Ouest du territoire du Pic Saint-Loup, qui regroupe autour de la polarité de Saint-Martin-de-Londres, les communes de Viols-en-Laval, Notre-Dame-de-Londres, Causse-de-la-Selle, Saint-Jean-de-Buèges et quatre communes de moins de 100 habitants : Rouet, Ferrières-les-Verreries, Saint-André-de-Buèges et Pégairolles-de-Buèges.

Dans l'armature territoriale établie par le SCoT, Mas-de-Londres est identifiée parmi la catégorie des « villages » dont résulte un certain nombre de prescriptions fixées par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en termes de développement démographique, urbain ou économique.

### **1.3.2. Les intercommunalités techniques**

#### **Le Syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) pour les écoles de Saint-Martin-de-Londres et de Mas-de-Londres**

Créé en 2011, le SIVU a compétence pour gérer les compétences des communes de Saint-Martin-de-Londres et de Mas-de-Londres en matière d'enfance et de jeunesse. Il est ainsi en charge de la gestion des locaux scolaires et des activités de loisirs extra-scolaires. Il a permis la construction de la nouvelle école maternelle de Saint-Martin-de-Londres en 2013 dans laquelle sont scolarisés les enfants des deux communes.

#### **Le Syndicat mixte Hérault Energies**

Créé en 1990, Hérault Energies est l'autorité organisatrice de distribution publique d'énergie pour 334 communes de l'Hérault. Il programme les travaux et autres dispositions locales à mettre en œuvre afin d'organiser au mieux la distribution (électricité, gaz, éclairage public, infrastructures de téléphonie mobile, ...). Le syndicat contrôle l'exploitation et l'entretien du réseau.

Par ailleurs, la CCGPSL est membre de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale et notamment :

- **le Syndicat Mixte entre Pic et Etang (SMEPE)**, est en charge du traitement des déchets du secteur Est Hérault et Ouest Gard (89 communes et 200.000 habitants),

- **les Etablissements publics territoriaux de bassin (EPTB) Fleuve Hérault et Fleuve Vidourle**, chargés de faciliter, à l'échelle du bassin versant, l'action des collectivités dans les domaines de la prévention des inondations, de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, et de la préservation, la gestion et la restauration de la biodiversité des écosystèmes aquatiques et des zones humides.

- **le Syndicat du Bassin du Lez (SYBLE)**, chargé de gérer les volets « animation et études d'intérêt général » pour la mise en œuvre des plans d'actions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez-Mosson-Etangs Palavasiens et du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin du Lez.

## 2. Le fonctionnement du territoire

### 2.1. La composition du territoire

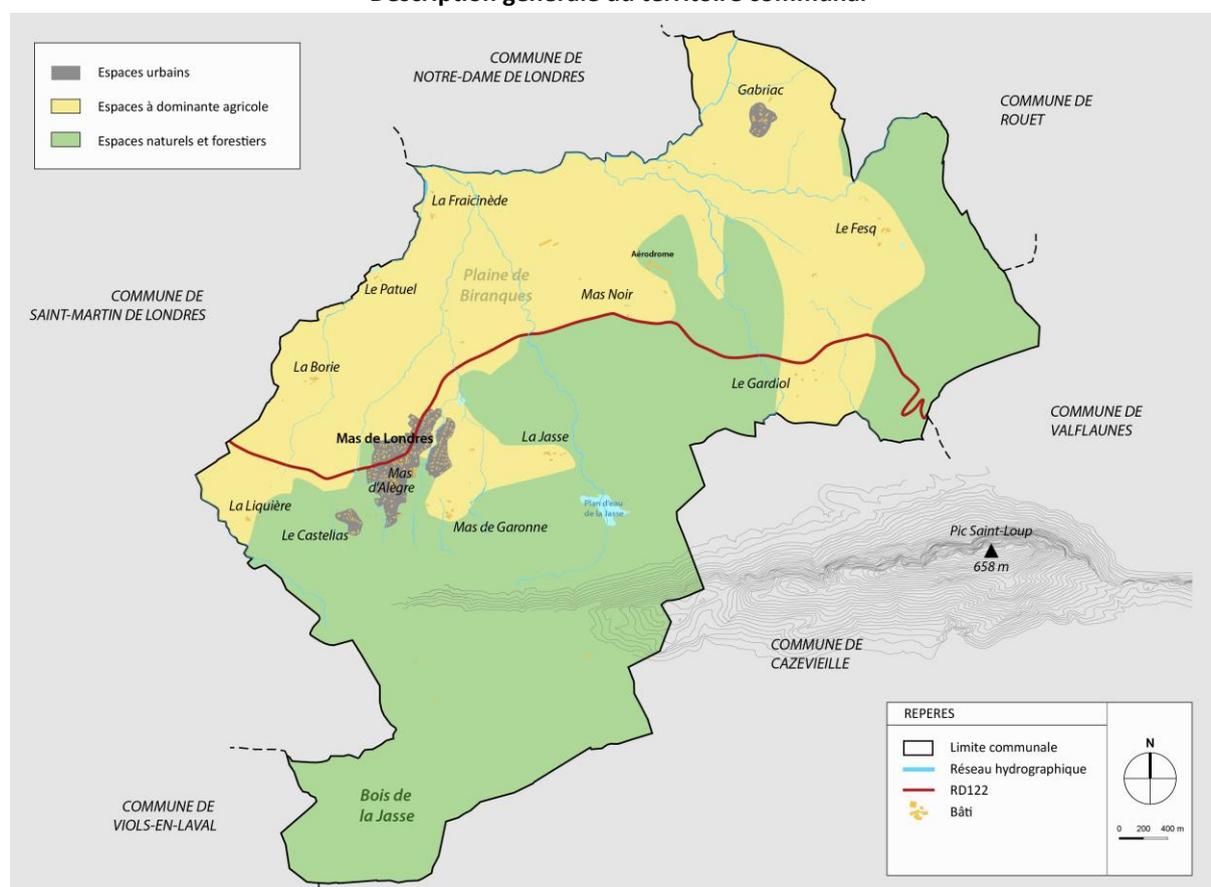
#### 2.1.1. Description générale

D'une superficie de 1906 ha, le territoire communal se développe dans l'ancienne zone marécageuse du bassin de Londres, au pied du Pic Saint-Loup.

La partie septentrionale du territoire correspond à la plaine de Biranques, vaste mosaïque agro-naturelle qui se déploie entre la rivière du Lamalou au Nord, le Pic Saint-Loup au Sud et la montagne de l'Hortus à l'Est. Traversée par la RD 122, dénommée Route du Grand Pic Saint-Loup, la plaine accueille l'ensemble des noyaux urbains qui émaillent le territoire communal ainsi que la plupart des infrastructures de transports.

La partie méridionale du territoire communal correspond aux reliefs forestiers du bois de la Jasse qui court jusqu'au site de Cambous sur la commune de Viols-en-Laval.

#### Description générale du territoire communal



#### 2.1.2. Les composantes urbaines

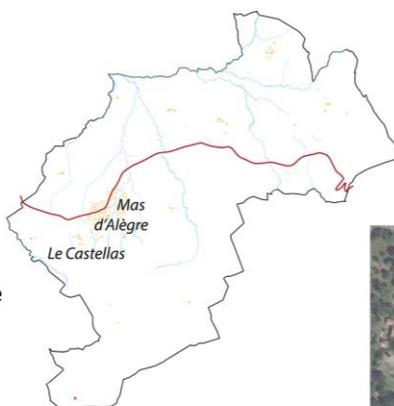
Les espaces habités sont constitués de douze villages, hameaux et mas, auxquels s'ajoutent quelques habitations isolées, disséminés sur l'ensemble de la plaine agricole.

## LE VILLAGE

### LE CASTELLAS

Situation : au S-O, en promontoire sur la plaine  
Nb logements : 23 log.  
Population approximative : 30 hab.  
Equipements : néant  
Activités agricoles : 1 siège d'exploitation

Le village haut, noyau historique dénommé le Castellias ou Mas-de-Londres, comprend les plus vieilles bâtisses de la commune ainsi que l'église Saint-Gérard édifée au XIIème siècle, remaniée au XVIIème et classée Monument Historique. Demeurent les vestiges d'un ancien château accolé à cette dernière qui donna à la commune, lors la révolution, le nom de Castel de Londres ou *Lou Castel* en occitan, voire Château-de-Londres. Le gentilé des habitants, les *castelains*, provient de cette ancienne dénomination.



Source IGN - Geoportail



Eglise St-Gérard (XIIe)



Rue du hameau



Silhouette du hameau depuis la RD122

### LE MAS D'ALÈGRE

Situation : au Sud de la plaine, de part et d'autre de la RD122  
Nb logements : 189 log.  
Population approximative : 500 hab.  
Equipements : mairie, salle polyvalente, équipements sportifs, terrain de loisirs  
Activités agricoles : 5 sièges d'exploitation et lieux de production

Le village bas ou village moderne, dénommé Mas d'Alègre, regroupe un ensemble d'habitations dont les premières datent du XVIème siècle, autour desquelles se sont développées les extensions résidentielles contemporaines.

Le Mas d'Alègre est la principale entité urbaine de la commune, avec près de 190 logements et 500 habitants, et constitue le cœur du village où se trouvent les équipements et services à la population. (ci-après dénommée bourg-centre)



Source IGN - Geoportail



Noyau historique



Les quartiers contemporains



Rue du Val d'Hortus

## LES HAMEAUX ET MAS



### GABRIAC

Situation : au N-E, en piémont de l'Hortus  
 Nb logements : 29 log.  
 Population approximative : 50 hab.  
 Equipements : néant  
 Activités agricoles : 5 sièges d'exploitations  
 Repéré sur la carte de Cassini (XVIII<sup>ème</sup>), sous le vocable *Graviac*, l'origine du hameau semble être liée à l'église de St-Etienne de Gabriac édifée au XII<sup>ème</sup> siècle (commune de Rouet)



### LA JASSE

Situation : au centre de la plaine  
 Nb logements : 11 log.  
 Population approximative : 25 hab.  
 Equipements : néant  
 Activités agricoles : néant



### LA LIQUIÈRE

Situation : à l'Ouest, en limite de St-Martin  
 Nb logements : 8 log.  
 Population approximative : 20 hab.  
 Equipements : néant  
 Activités agricoles : 1 siège d'exploitation  
 Cité sur la carte de Cassini au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le Mas remonterait au XII<sup>ème</sup> siècle



### LA BORIE

Situation : au N-O, dans la plaine  
 Nb logements : 6 log.  
 Population approximative : < 10 hab.  
 Equipements : néant  
 Activités agricoles : néant  
 Repéré sur la carte d'Etat-major (milieu XIX<sup>ème</sup>), le Mas remonterait au XII<sup>ème</sup> siècle



### LE FESQ

Situation : au N-E, en piémont de l'Hortus  
 Nb logements : 6 log.  
 Population approximative : < 10 hab.  
 Equipements : néant  
 Activités agricoles : 1 siège d'exploitation  
 Repéré sur la carte de Cassini (XVIII<sup>ème</sup>)

## LES HAMEAUX ET MAS



### MAS DE GARONNE

Situation : au S-E du village, en piémont du Pic St-Loup

Nb logements : 5 log.

Population approximative : 15 hab.

Equipements : néant

Activités agricoles : 4 sièges d'exploitation

Repéré sur la carte d'Etat-major (milieu XIX<sup>ème</sup>)



### LE GARDIOL

Situation : dans la plaine à l'Est, sur la RD122

Nb logements : 4 log.

Population approximative : < 10 hab.

Equipements : néant

Activités agricoles : néant



### LE MAS NOIR

Situation : au centre de la plaine, sur la RD122

Nb logements : 4 log.

Population approximative : < 10 hab.

Equipements : néant

Activités agricoles : néant



### LA FRAISSINEDE

Situation : au Nord, à la confluence du Lamalou et du Rieurtort

Nb logements : 4 log.

Population approximative : < 10 hab.

Equipements : néant

Activités agricoles : 1 siège d'exploitation

Repéré sur la carte d'Etat-major (milieu XIX<sup>ème</sup>)



### LE PATUEL

Situation : au Nord, proche du Rieurtort

Nb logements : 3 log.

Population approximative : < 10 hab.

Equipements : néant

Activités agricoles : néant

## 2.2. Les équipements et services à la population

### 2.2.1. Une commune de l'aire d'influence de Saint-Martin-de-Londres

La commune n'offre que peu d'équipements et services à la population et entre, au quotidien, dans le bassin de vie de Saint-Martin-de-Londres, pôle structurant de l'Ouest du territoire du Grand Pic Saint-Loup.

#### Administration et services publics :

Mairie  
Bureau de Poste à St Martin-de-Londres

#### Equipements scolaires et petite enfance :

Ecoles à St-Martin-de-Londres (regroupement pédagogique géré par le SIVU) :

- Ecole maternelle (4 classes, 109 élèves rentrée 2021-2022)
- Ecole primaire (10 classes, 232 élèves rentrée 2021-2022)
- Restauration scolaire
- Accueil de loisirs périscolaires (ALP)

Centres de loisirs maternel et primaires à St-Martin-de-Londres (gérés par le SIVU)

Pôle intercommunal petite enfance à St-Martin-de-Londres :

- Multi-accueil
- Relais d'assistants maternels (RAM)
- Lieux d'accueil enfants parents

Collège à Ganges, Lycée à Saint-Clément-de-Rivière

Transport scolaire départemental

#### Equipements socio-culturels :

Salle communale  
Centre communal d'action social (CCAS)  
Foyer rural intercommunal à St-Martin-de-Londres  
Associations culturelles et de loisirs (spectacles, concerts, manifestations festives)  
Musées intercommunaux à Claret et aux Matelles

#### Equipements sportifs et de loisirs :

Aire de jeux pour enfants  
Terrain de loisirs (sports et manifestations) comprenant 2 chalets  
Jardins partagés  
Aérodrome - Centre de vol à voile  
Halle aux sports, terrains de sports et gymnase à St-Martin-de-Londres  
Piscine intercommunale à St-Mathieu-de-Trévières

#### Equipements médico-sociaux :

Psychologue, sophrologue, ostéopathe  
Pharmacie à St-Martin-de-Londres  
Cabinet médical et cabinet d'infirmiers à St-Martin-de-Londres  
EHPAD à St-Martin-de-Londres

#### Equipements culturels et assimilés :

Eglise  
Cimetière

## 2.2.2. Les projets

### 2.2.2.1 Les projets d'équipements communaux

La commune souhaite créer un atelier municipal dans le quartier des Baralles, à proximité du terrain de loisirs, pour le stockage du matériel des services techniques.

En matière d'équipements sportifs et de loisirs, la commune porte le projet d'étoffer sa gamme, notamment en direction des jeunes, en aménageant une plaine sportive et de loisirs sur un foncier communal, derrière de le point d'apport volontaire de la rue Truq des Vignes. Elle entend conduire une concertation avec la population pour déterminer les types d'équipements attendus et les commodités (sanitaires, ...), en complémentarité avec les équipements offerts par le pôle de Saint-Martin de Londres.

Enfin, le cimetière situé au pied de l'église Saint-Géraud (hameau du Castellas), arrivant à saturation, nécessite d'être agrandi pour proposer de nouveaux emplacements et améliorer les conditions de stationnement.

### 2.2.2.2 Le confortement du centre de vol à voile

Le centre de vol à voile Montpellier-Pic Saint-Loup est une association (loi de 1901) créée en 1983 et agréée Jeunesse et Sports par le Ministère de l'Aviation Civile. « *Les Planeurs du Pic Saint-Loup* » proposent, pendant toute l'année, la pratique du vol à voile sous toutes ses formes (vol thermique, de pente, d'onde, voltige en planeur, ...) et gèrent une école de pilotage qui constitue le deuxième centre de formation de pilotes en France.

Installé dans la plaine sur une surface d'environ 18 ha, le centre de vol à voile comprend 6 hangars pour les planeurs et un atelier, représentant une surface bâtie d'environ 2.600 m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoute un club-house (350 m<sup>2</sup>) abritant le simulateur de vol, des bureaux, des salles de réunion ainsi que des espaces de vie pour l'accueil des pilotes et instructeurs (chambres, salle commune, sanitaires, ...).

Le centre porte aujourd'hui un projet de démolition/reconstruction d'un hangar permettant une extension de l'atelier et la création d'un parking couvert, ainsi que la rénovation du club-house (sans extension) pour améliorer les conditions d'accueil et créer un logement de fonction.

**Vue aérienne du centre de vol à voile et présentation du projet**



## 2.3. Les transports et les déplacements

### 2.3.1. Le réseau viaire

#### 2.3.1.3 Structure viaire primaire : le réseau de routes départementales

La commune bénéficie d'une bonne desserte viaire assurée par un maillage de routes départementales :

- **La RD 986**, auparavant route nationale entre Balsièges (Lozère) et Palavas-les-Flots (Hérault), est une voie structurante et de transit de premier ordre entre les Cévennes et Montpellier (8696 véhicules / jour en 2019 en moyenne<sup>6</sup>) ; elle assure la desserte générale du territoire communal, via la RD 122 ;
- **La RD 122** traverse le territoire communal d'Ouest en Est pour se connecter à la déviation de Saint-Martin-de-Londres (RD 986) et plonger au cœur du territoire du Pic Saint-Loup pour rejoindre la RD 17 à l'Est, voie structurante et de transit entre le Sud-Ouest du Gard (Quissac) et Montpellier (9042 véhicules / jour 2019 en moyenne<sup>7</sup>). La RD 122 dessert le bourg de Mas-de-Londres et constitue l'ossature du territoire communal sur lequel vient se greffer la plupart des routes départementales secondaires et les routes communales. Le Conseil Départemental souhaite l'institution d'un emplacement réservé le long de la route pour pouvoir, en tant que de besoin, élargir la voie ;
- **Les RD1, 1E7, 113, 122E6, 122E7 et 122E8** complètent le maillage viaire principal pour un accès localisé aux communes alentours et aux hameaux et mas de la commune (Le Castellans, Gabriac, La Borie, Le Gardiol, ...).

Ces dernières années, l'amélioration progressive du réseau routier a permis de faciliter l'accès au village de Saint-Martin-de-Londres et à la métropole de Montpellier : aménagement de la déviation de Saint-Martin-de-Londres et rond-point d'accès, mise à 3 voies de la RD 986 sur le tronçon « Plaine des Feuilles » et 2X2 voies du tronçon Saint-Clément-de-Rivière / Saint-Gély-du-Fesc. Ainsi, Montpellier est à 45 minutes, Ganges et les Cévennes à 25 minutes et le littoral méditerranéen à moins d'une heure.

#### 2.3.1.2 Un réseau secondaire peu maillé

Un réseau de routes communales complète le réseau viaire principal. Ce réseau est peu dense et se limite à la desserte localisée des hameaux et mas. Les connexions entre les différents hameaux impliquent généralement d'emprunter la RD 122 ou de cheminer au long des sentiers et chemins ruraux. Certains chemins nécessitent d'être élargis pour faciliter et sécuriser l'accès aux écarts ou aux hameaux. Dans le secteur des Baralles, le chemin forme un goulot d'étranglement à la sortie du bourg. De la même façon, le chemin de Gabriac (RD1) et le chemin de La Jasse nécessitent d'être élargis pour sécuriser le double sens de circulation.

Si la RD122 constitue l'axe de desserte du village et l'ossature du développement résidentiel, l'épine dorsale du bourg-centre reste la rue du Mas d'Alègre, le long de laquelle s'égraine l'ensemble des équipements publics (mairie, salle communale, terrains de sports, parkings, ...) – Cf. carte page 25

#### 2.3.1.3 Les aménagement cyclables

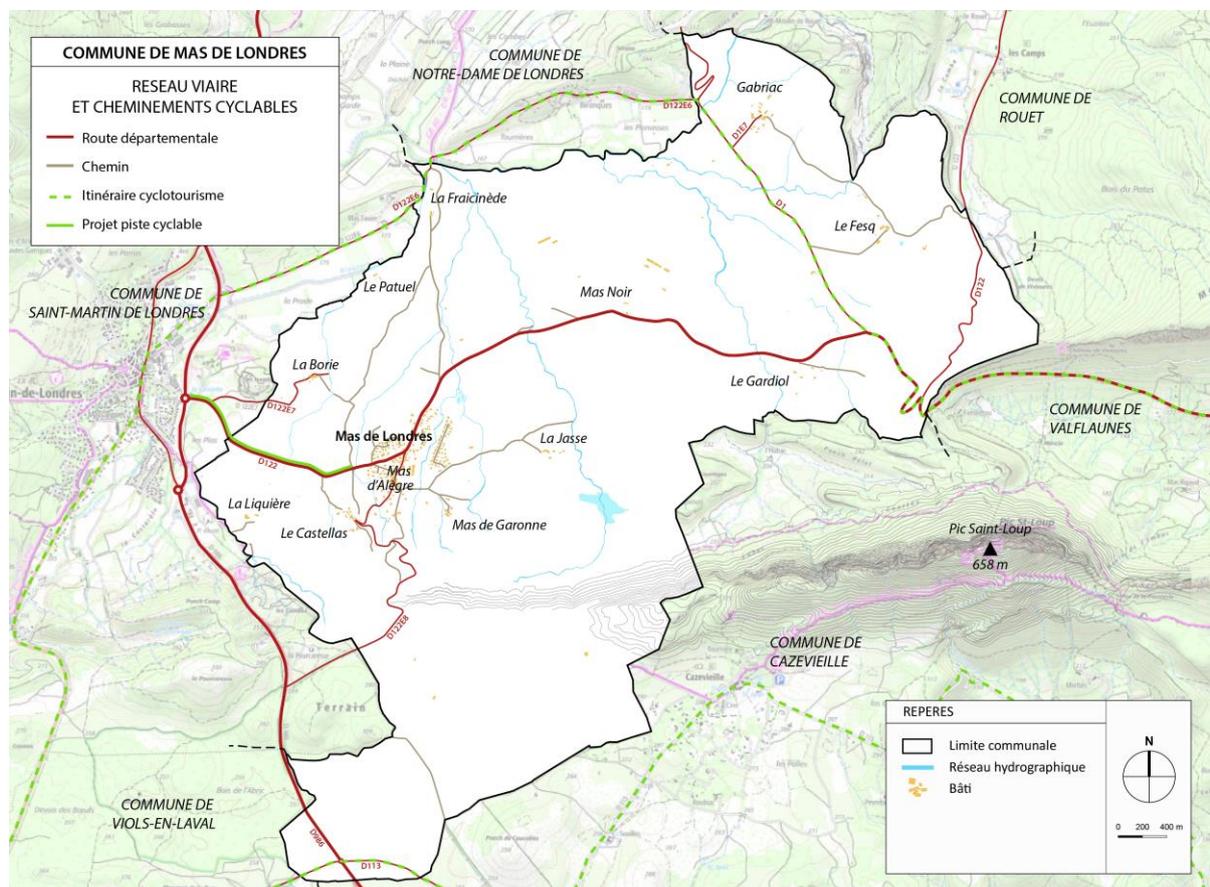
Bien que des boucles cyclables touristiques traversent le territoire communal, le réseau viaire ne fait, à ce jour, l'objet d'aucun aménagement spécifique pour les déplacements vélos en site propre de type pistes cyclables.

<sup>6</sup> Source : Département de l'Hérault – Données de trafic (herault-data.fr)

<sup>7</sup> Même source

Un projet de piste cyclable, validé par le Conseil Départemental, est néanmoins à l'étude sur la RD122 depuis l'entrée Ouest du Mas d'Alègre pour relier Saint-Martin-de-Londres à horizon 2024.

### Réseau viaire communal



## 2.3.2. L'offre de transport en commun et les transports alternatifs

### 2.3.2.1 Les transports réguliers

L'offre de transports en commun se limite à la ligne de bus Hérault Transport n°608 qui assure la liaison entre Le Vigan et le Nord de Montpellier (station multimodale Occitanie). Mas-de-Londres est desservie en cœur de bourg, avec un aller-retour quotidien (horaires correspondant aux heures de travail 7h-19h). Le temps de trajet est d'environ 1 h.

### 2.3.2.2 Les transports scolaires

Hérault Transport assure le ramassage scolaire des élèves de Mas-de-Londres vers les écoles maternelle et primaire de Saint-Martin-de-Londres (Ligne n°115) ainsi que le transport scolaire vers le collège de Ganges (Ligne n°192/190) et le lycée de Saint-Clément-de-Rivière, avec un à deux allers-retours quotidiens.

### 2.3.2.3 Les transports alternatifs

Depuis 2016, le territoire du Pic St Loup a mis en place le dispositif « REZO POUCE », le premier réseau français d'autostop organisé. La commune de Mas-de-Londres dispose d'un arrêt en cœur de bourg.

En 2021, le Conseil Départemental a initié la création d'une aire de co-voiturage de 34 places sur la commune de Saint-Martin-de-Londres. Aménagée au niveau du rond-point de la Gloriette en bordure de la RD986 et de la

RD122, l'aire de co-voiturage est associée à du stationnement vélos, un arrêt REZO POUCE et un nouvel arrêt de bus afin de la rendre accessible par tous et inviter à des modes de déplacements plus responsables.

### **2.3.3. Les modes de déplacements privilégiés**

Selon les données INSEE 2018, au vu de l'éloignement des pôles d'emploi, la voiture particulière reste le moyen de transport le plus utilisé pour se rendre sur le lieu de travail (89,3 % des déplacements). Compte tenu du cadencement de la ligne de bus et du temps de trajet, les transports en commun restent très marginaux pour les actifs se déplaçant hors commune (1,2 %). De la même manière, en l'absence d'aménagements dédiés aux déplacements vélos, les modes actifs restent peu utilisés (1,2 % pour le vélo, 1,8 % pour la marche).

### **2.3.4. Le stationnement**

#### 2.3.4.1 Organisation du stationnement

De manière générale, le stationnement des véhicules est géré sur les parcelles privées.

Le village propose plusieurs espaces de stationnement public pour une desserte générale ou localisée du cœur de bourg et pour l'accès à certains équipements (mairie, salle communale, ...).

Ponctuellement, dans les espaces les plus denses du noyau historique où le stationnement à la parcelle est rendu difficile, on constate un stationnement sur les surlargeurs de voies, sans toutefois générer de difficultés de circulation ou d'entrave majeure à la circulation des piétons.

Dans les hameaux, aucune aire de stationnement n'est aménagée.

#### 2.3.4.2 Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et potentiel de mutualisation

##### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le bourg-centre dispose de 7 espaces de stationnement public pour automobiles égrainés le long de la rue du Mas d'Alègre, pour une capacité de 54 places, dont 3 places pour les personnes à mobilité réduite. A cette capacité, s'ajoute un espace de stationnement non matérialisé près de la salle communale, utilisé de façon occasionnelle lors d'événements ou manifestations.

Les aires de stationnement en partie haute de la rue du Mas d'Alègre ont vocation à assurer une desserte générale du bourg ; sont ainsi mutualisées 28 places pour l'accès aux équipements et aux habitations. Les parkings les plus en amont permettent de délester le noyau historique des véhicules des visiteurs et touristes.

Les parkings en partie basse de la rue ont une vocation de desserte plus localisée pour les résidents du noyau historique ou pour l'accès à la Mairie et à la salle communale, sans potentiel de mutualisation.

Au hameau de Gabriac, l'espace public central est utilisé pour un stationnement informel.

##### **Stationnement des véhicules hybrides et électriques**

Aucun équipement sur la commune

##### **Stationnement des vélos**

Plusieurs arceaux sont disposés près de la Mairie et de la salle communale.

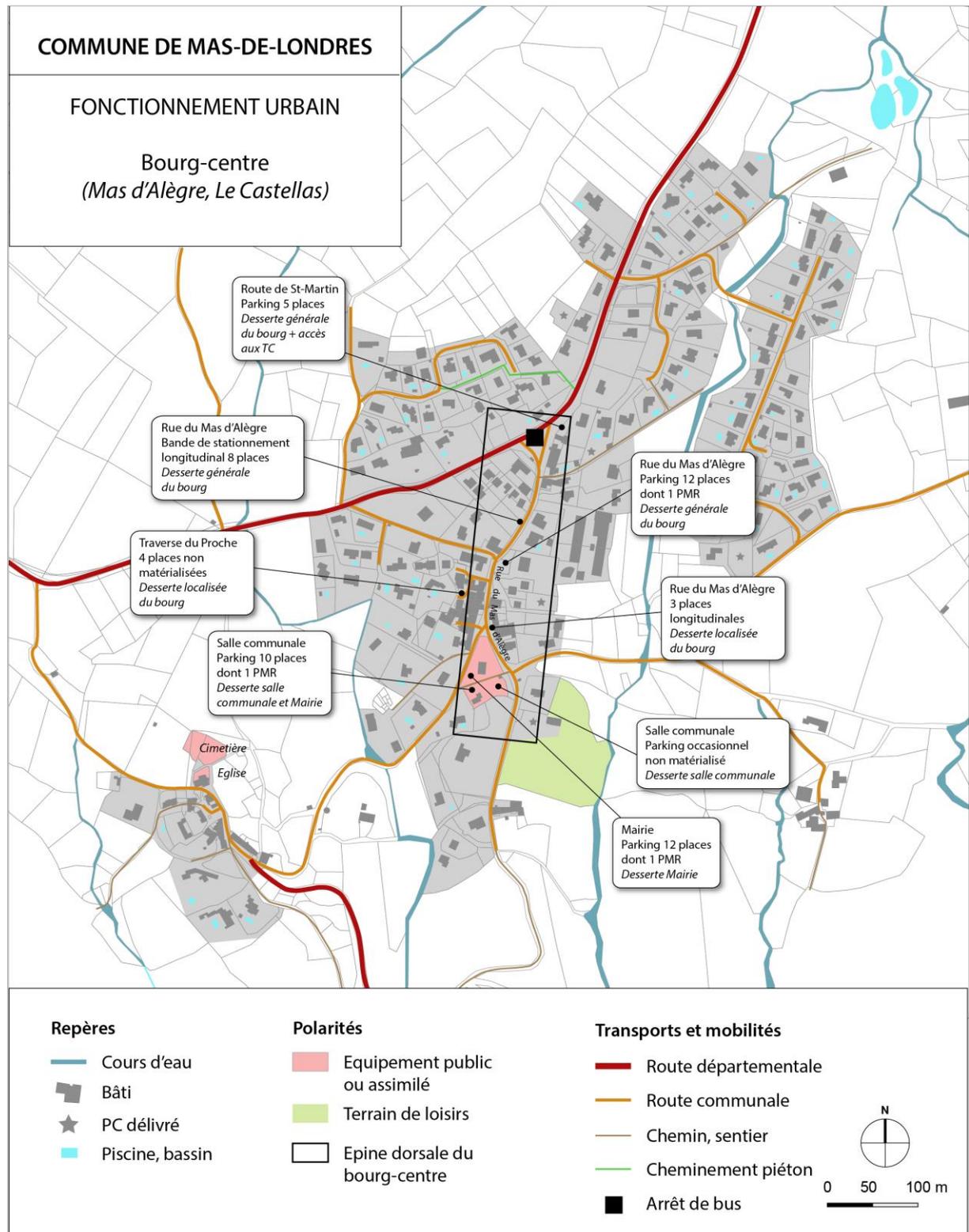
#### 2.3.4.3 Les projets d'aires de stationnement

La commune souhaite compléter l'offre en stationnement public pour en augmenter l'efficacité, en plaçant les parkings au plus près des équipements le nécessitant.

L'aménagement d'une aire de stationnement en entrée Ouest du bourg-centre, à proximité du départ de randonnée (GRP) doit permettre de répondre aux besoins de stationnement des touristes et d'éviter leur pénétration dans le bourg et l'encombrement des parkings.

De plus, la commune projette :

- La création d'une aire de stationnement entre la Mairie et le terrain des loisirs,
- L'extension du parking du cimetière du Castellias afin d'augmenter sa capacité et éviter l'encombrement de la route.



## **2.4. Les infrastructures numériques**

La commune ne dispose pas d'un Noeud de Raccordement ADSL (NRA). Ainsi les lignes téléphoniques des habitants sont raccordées au central de Saint-Martin-de-Londres qui compte 1700 lignes. Ceci permet l'accès aux technologies ADSL, ADSL2+ et VDSL2, c'est-à-dire toutes les dernières possibilités d'accès au haut débit concernant internet et la télévision hormis la fibre optique, nommée FTTH ou FTT non présente dans le Val de Londres.

Dans le cadre de la politique nationale en matière de développement du Très Haut Débit, le Conseil Départemental de l'Hérault a établi son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) qui définit un zonage déterminant le type d'opérateur, privé ou public, en charge du déploiement des infrastructures numériques.

Mas-de-Londres se situe dans la zone Réseau d'Initiative Publique (RIP), où le déploiement de la fibre est organisé par les conseils départementaux. La commune est raccordée à la fibre optique depuis mars 2022.

## 3. Territoire vécu et dynamiques communales

### 3.1. Les dynamiques démographiques

#### 3.1.1. Evolution de la population : une dynamique démographique soutenue, un infléchissement prévisible

Après une période de récession démographique liée à l'exode rural au cours de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, la commune, comme l'ensemble du territoire du Grand Pic Saint-Loup, renoue avec la croissance démographique à partir de 1975. Depuis les années 1980, Mas-de-Londres connaît une forte croissance démographique au point que la population municipale a été multipliée par 5 en cinq décennies, pour atteindre 672 habitants<sup>8</sup> en 2020.

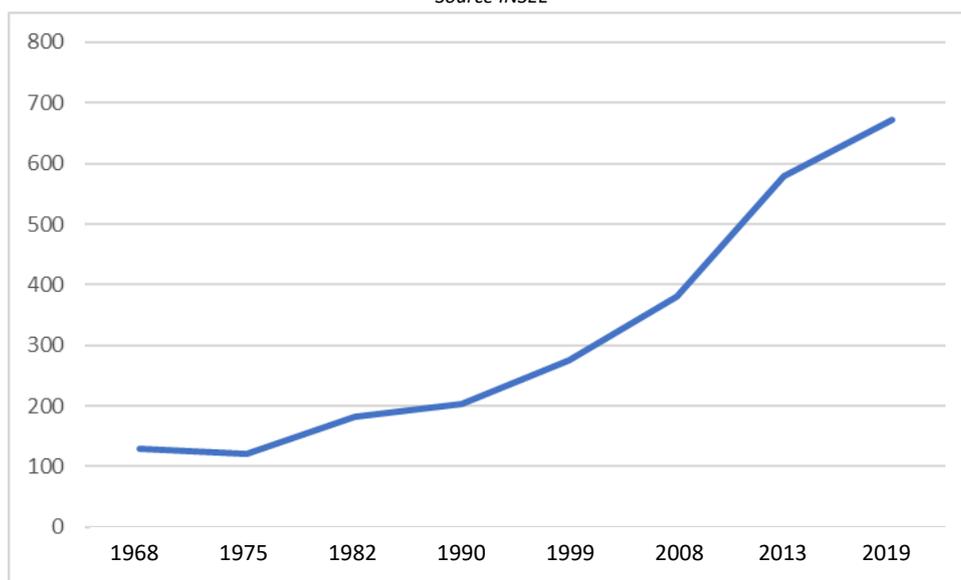
Evolution de la population 1968-2019 et indicateurs démographiques

Source INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	129	120	183	204	275	381	580	672
Variation en hab.		- 9	+ 63	+ 21	+ 71	+ 106	+ 199	+ 92
Variation annuelle moyenne %		-1,0	6,2	1,4	3,4	3,7	8,8	1,8
Due au solde apparent entrées sorties %		-1,0	6,7	1,7	2,4	2,7	5,8	2,3
Due au solde naturel %		0,0	-0,5	-0,3	0,9	1,0	3,0	0,6
Taux de natalité ‰		5,7	12,8	6,5	16,1	15,0	32,2	10,8
Taux de mortalité ‰		5,7	17,7	9,8	6,6	4,9	2,6	4,3

Courbe de croissance démographique 1968-2019

Source INSEE



La croissance démographique repose principalement sur l'installation de nouvelles populations dans la commune.

<sup>8</sup> Source INSEE Populations légales 2020 entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023

Deux « pics » de croissance sont à noter : celui de la période 1975-1982 et, plus remarquable encore, celui de la période récente de 2008 à 2013 avec une progression record de + 8,8 % en moyenne par an et une augmentation de la population de près de 200 habitants.

Les leviers de cette progression reposent sur des facteurs d'attractivité notables du territoire communal :

- L'amélioration constante du réseau routier qui a « rapproché » le village du bourg-centre de Saint-Martin-de-Londres (aménagement de la Déviation de Saint-Martin-de-Londres et Rond-Point d'accès) ; mise à 3 voies de la Départementale 986 sur le tronçon « Plaine des Feuilles » et 2X2 voies du tronçon Saint-Clément-de-Rivière / Saint-Gély-du-Fesc,
- Le prix du foncier, qui diminue avec l'éloignement de la métropole montpelliéraine, et rend encore attractives les communes situées à 20 minutes de Montpellier,
- La remarquable qualité du cadre naturel et paysager, du bâti dans sa globalité, l'absence de nuisances, rendent le territoire communal particulièrement attractif,
- L'amélioration et l'augmentation de l'offre en équipements et services à la population (constructions de la nouvelle école maternelle de Saint-Martin-de-Londres en 2013),
- La pression démographique générale que connaît l'ensemble du Département de l'Hérault et les communes des premières couronnes de la Métropole de Montpellier. L'ensemble du territoire du Grand Pic Saint-Loup, situé aux portes de la métropole, connaît ainsi une progression démographique soutenue.

Progressivement, l'apport de population a dynamisé le solde naturel et le taux de natalité : on peut en conclure que les ménages qui se sont installés dans la commune sont majoritairement des jeunes couples et des familles avec enfants. Le solde naturel est ainsi devenu un socle de la dynamique démographique qui atteste de la capacité de la population communale à se renouveler de manière endogène, bien qu'il marque un fort infléchissement sur la période 2013-2019 (0,6 % contre 3,0 % entre 2008 et 2013). Parallèlement, le taux de mortalité s'est progressivement réduit (de 17,7‰ sur la période 1975-1982 à 2,6 ‰ entre 2008 et 2013), avec un léger ressaut sur la dernière période (4,3 ‰).

Depuis 2013, la dynamique démographique se poursuit à un rythme moins soutenu (+ 1,80 %), avec des indicateurs démographiques moins importants, et reste au-delà de la dynamique intercommunale (+ 1,2 % entre 2013 et 2019).

### **3.1.2. Structure par âge de la population : une population jeune malgré un vieillissement de la population**

De manière générale, la France connaît un vieillissement de sa population avec une érosion par le bas de la pyramide des âges.

Mas-de-Londres n'en est pas exempte, même si la croissance démographique de ces dernières décennies a permis une proportion plus importante des populations jeunes dans la commune, avec l'arrivée de jeunes couples et de familles avec enfants. Entre 2008 et 2013, on constate en effet une augmentation de la part des 0-14 ans qui représentent alors 27 % de la population, reflétant le fort taux de natalité et un solde naturel important, tandis que les 75 ans et plus sont moins représentés (3,8 % en 2013 contre 4,6 % en 2008). Sur cette période, même si la classe des 15-29 ans s'affaiblit et que celle des 30-44 ans reste stable, environ 71 % de la population a moins de 45 ans et près de 40 % a moins de 30 ans. A titre de comparaison, à l'échelle intercommunale, les moins de 45 ans ne représentent que 55,1 % en 2008 et 52,1 % en 2013 et les moins de 30 ans ne représentent que 35,4 % en 2008 et 33,8 % en 2013.

En 2019, malgré un infléchissement notable, la représentation des populations jeunes (moins de 45 ans) reste importante avec 63,8 % de la population (contre 49,5 % à l'échelle intercommunale). On constate néanmoins un vieillissement général de la population au regard de toutes les tranches d'âge : baisse des classes entre 0 et 44 ans et nette augmentation des classes au-dessus de 45 ans. Les 15-29 ans régressent continuellement : les enfants arrivés dans les dernières décennies quittent Mas-de-Londres pour leurs études ou leur premier emploi.

### Populations par grande tranche d'âge

Source INSEE

#### Echelle communale

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
2008	24,9 %	14,5 %	31,2 %	15,3 %	9,5 %	4,6 %
2013	27,0 %	12,5 %	31,5 %	15,5 %	9,8 %	3,8 %
2019	25,7 %	11,0 %	27,1 %	18,9 %	12,4 %	4,9 %

#### Echelle intercommunale

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
2008	19,2 %	16,2 %	19,7 %	24,5 %	13,9 %	6,5 %
2013	18,3 %	15,5 %	18,3 %	23,3 %	17,3 %	7,3 %
2019	17,7 %	14,1 %	17,7 %	22,4 %	19,7 %	8,5 %

Néanmoins, la population communale reste jeune, avec un indice de jeunesse<sup>9</sup> de 1,76 contre 0,85 à l'échelle du Grand Pic Saint-Loup. Les classes d'âge les mieux représentées sont ainsi les 30-44 ans et les 0-14 ans, qui correspondent à des familles avec enfants.

### Indices de jeunesse 2019

Source INSEE

	Mas-de-Londres		CC Grand Pic Saint-Loup	
	Effectif	%	Effectif	%
- 20 ans	205	30,50	11846	23,84
+ 60 ans	116	17,26	14036	28,25
Indice de jeunesse	1,76		0,85	

Source INSEE

### 3.1.3. Structure des ménages : le desserrement des ménages

« Le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre. Les formes de décohabitations sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple. »<sup>10</sup>

Le desserrement des ménages est un phénomène d'ampleur nationale qui se déploie aussi bien dans les milieux urbains et péri-urbains que dans les communes rurales. Il est corollaire des mutations sociétales contemporaines qui affectent la structure classique de la cellule familiale, notamment l'augmentation des familles monoparentales.

A Mas-de-Londres, depuis 1968, le nombre de personnes par ménage a fortement décru, passant de 3,23 à 2,51 personnes par ménage en 2019. C'est l'expression du phénomène de desserrement des ménages.

<sup>9</sup> Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Il est un indicateur du niveau de vieillissement de la population. Un quotient au-dessus de 1 témoigne d'une population jeune.

<sup>10</sup> Jean-Claude DRIANT – « Les marchés locaux du logement » - 1995

#### Evolution de la taille des ménages (Source INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Mas-de-Londres	3,23	3,08	3,14	3,0	2,57	2,58	2,76	2,51
CCGPSL	3,25	3,10	3,14	3,07	2,78	2,57	2,49	2,40

On constate des fluctuations de la taille des ménages liées à la dynamique démographique des différentes période intercensitaires :

- 1968-1975 : une déprise démographique accompagnée d'une réduction de la taille des ménages : les familles quittent la commune pour s'installer dans les zones d'emplois,
- 1975-1982 : une forte croissance démographique, avec l'installation de nouvelles familles : la taille des ménages remonte légèrement,
- 1982-2008 : la croissance démographique n'a pas de prise sur la taille des ménages qui réduit progressivement pour se stabiliser entre 1999 et 2008,
- 2008-2013 : le formidable essor démographique du village infléchit le phénomène de desserrement, la taille des ménages augmente de nouveau avec l'arrivée en masse de nouvelles familles,
- 2013-2019 : le desserrement des ménages se manifeste au gré du ralentissement démographique pour atteindre son plus haut niveau.

Le desserrement des ménages se confirme au regard des données sur le statut conjugal des ménages. Sur la période 2013-2019, toutes les classes d'âge au-dessus de 20 ans enregistrent une augmentation des ménages d'une seule personne (excepté les 65-79 ans) : décohabitation juvénile, divorce et allongement de la durée de vie sont les principaux facteurs de ce phénomène. En 2019, la population communale est composée à 28,6 % de personnes célibataires, divorcées ou veuves.

Le desserrement et le statut conjugal des ménages sont importants à analyser pour connaître les besoins en types de logement (taille des logements) mais également car, pour une population donnée, il implique un besoin en logements supplémentaire. Ainsi, le SCoT intègre le phénomène de desserrement des ménages dans ses projections et table sur un nombre de personnes par ménage de 2,30 en moyenne à horizon 2030.

#### 3.1.4. Les perspectives 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 annuelle	T0																		T1
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
+ 1,36 %	580	588	596	604	612	621	629	638	646	655	664	673	682	691	701	710	720	730	
Pop. suppl.	+ 49																		+150

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 annuelle	T0																		T1
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
+ 1,80 %	580	590	601	612	623	634	646	657	669	681	693	706	718	731	745	758	772	785	
Pop. suppl.	+ 66																		+205

Marquant un infléchissement depuis 2013, la progression démographique devrait à court terme connaître une évolution moins importante, les nouveaux lotissements ayant été achevés 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.

## 3.2. Les dynamiques résidentielles

### 3.2.1. Evolution du parc résidentiel et dynamique constructive

#### 3.2.1.1 Une croissance exponentielle du parc de logements

La dynamique démographique enclenchée depuis les années 1980, fondée sur l'arrivée de nouveaux ménages de la commune, a pour corollaire un phénomène de résidentialisation important. Si le pic démographique des années 1975-1982 n'a eu qu'un effet relatif sur le parc de logements, la forte croissance de population depuis les années 2000 a induit une dynamique résidentielle importante, reposant principalement sur l'augmentation du nombre de résidences principales.

Entre 1968 et 2019, le parc résidentiel s'est ainsi accru de 239 logements, dont 76 % réalisés depuis 1999. L'effectif du parc a ainsi été multiplié par 5, s'élevant à 299 logements en 2019.

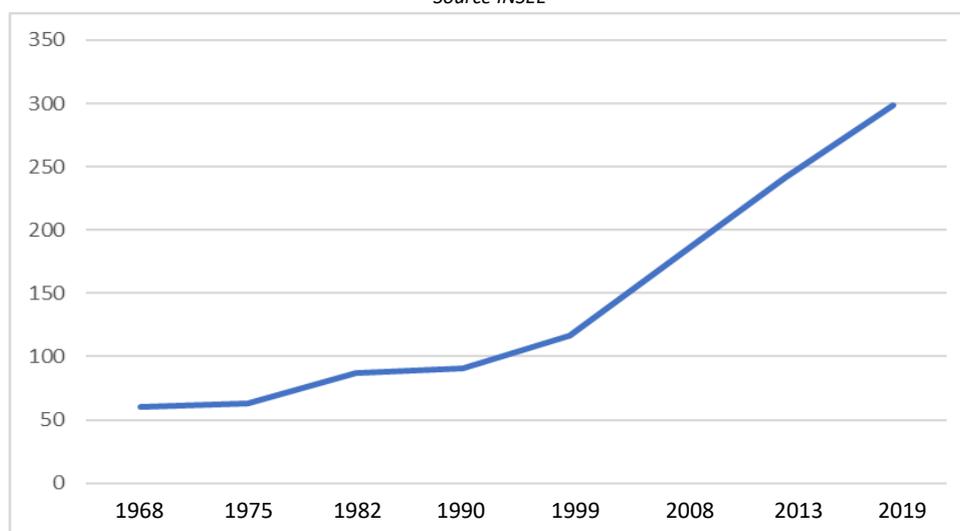
Evolution du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	60	63	87	91	117	179	241	299
Evolution		+ 3	+ 24	+ 4	+ 26	+ 62	+ 62	+ 58

Source INSEE

Courbe de croissance du parc résidentiel 1968-2019

Source INSEE

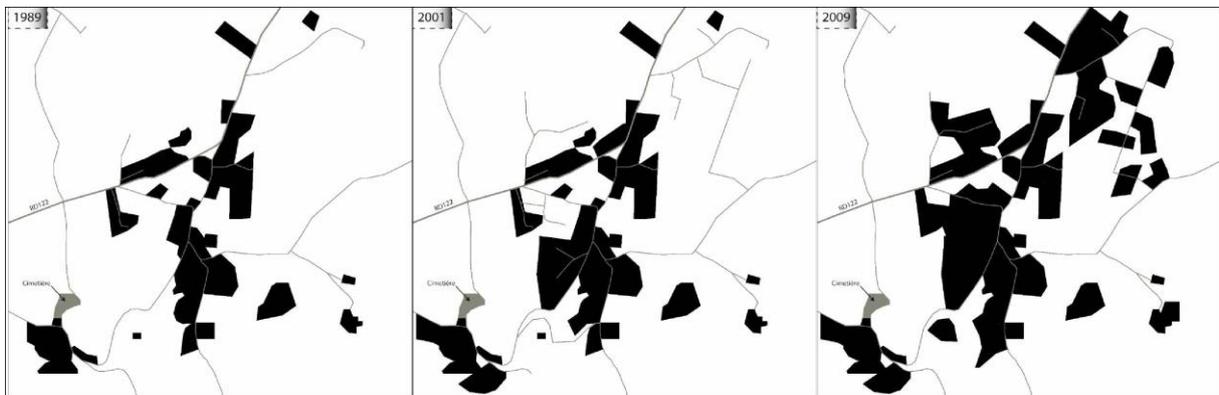
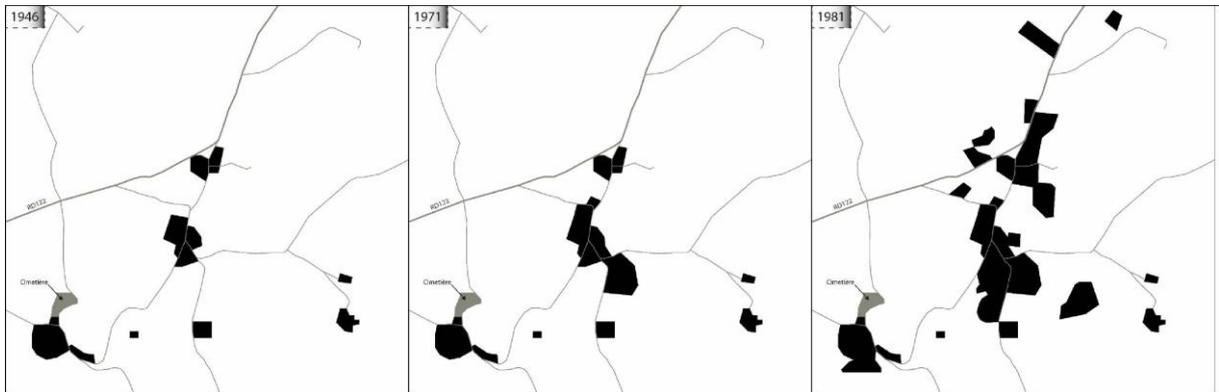


#### 3.2.1.2 La dynamique constructive

##### Dynamique en historique

Les évolutions du parc de logements sont en lien direct avec les dynamiques démographiques et, en particulier, la variation due au solde migratoire. Elles se sont exprimées par le développement exponentiel de l'emprise urbaine du bourg-centre à partir des années 2000, à la fois sur le flanc Ouest du Mas d'Alègre où se trouvaient des parcelles libres ou avec un potentiel de construction (friches, bâtiments abandonnés) et sur les secteurs Nord et Est avec l'aménagement de plusieurs lotissements résidentiels depuis les années 2000.

## Evolution de la tâche urbaine 1946-2023

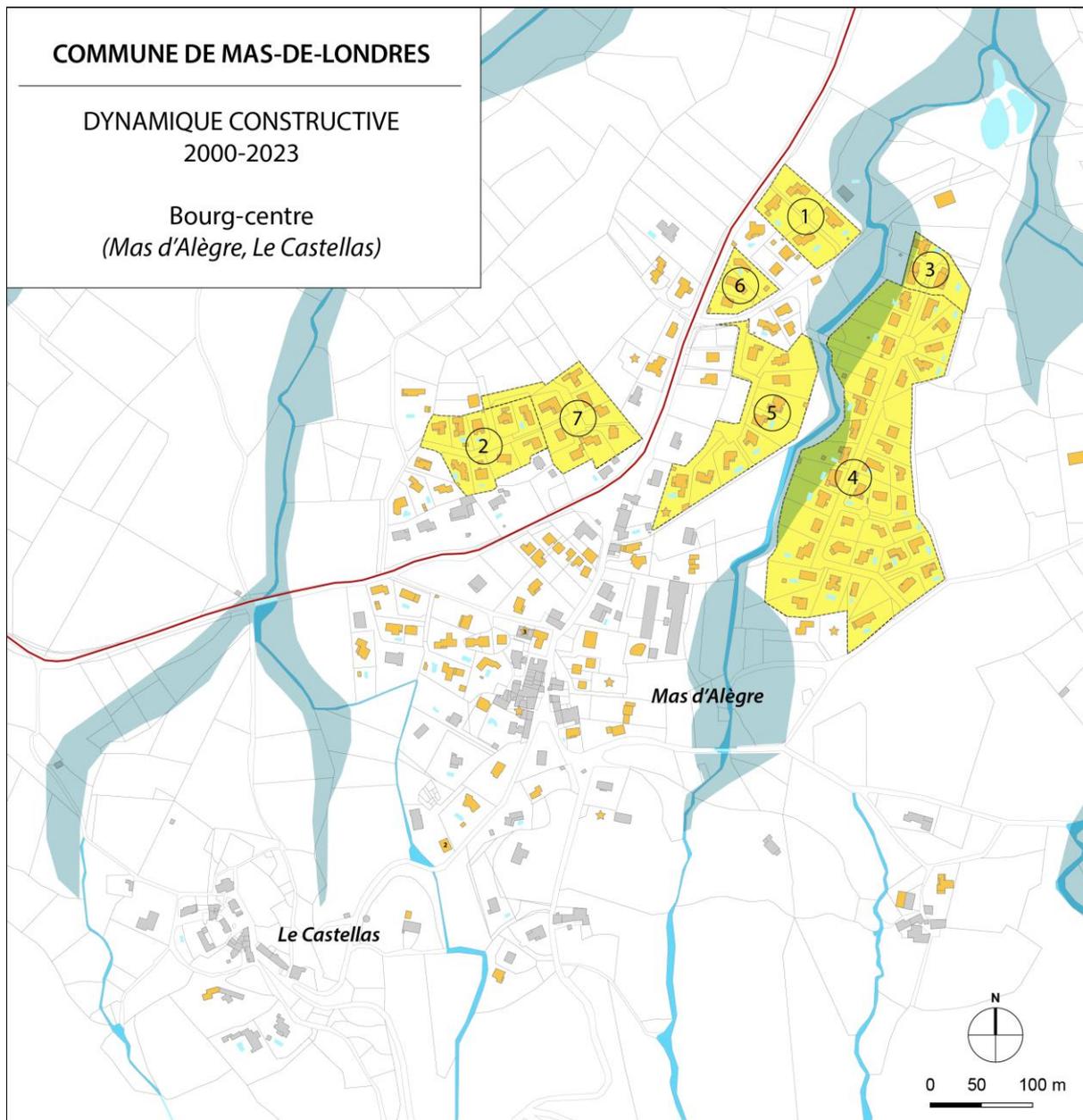


Réalisation : AAGE Aménagement

# COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES

## DYNAMIQUE CONSTRUCTIVE 2000-2023

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



### Repères

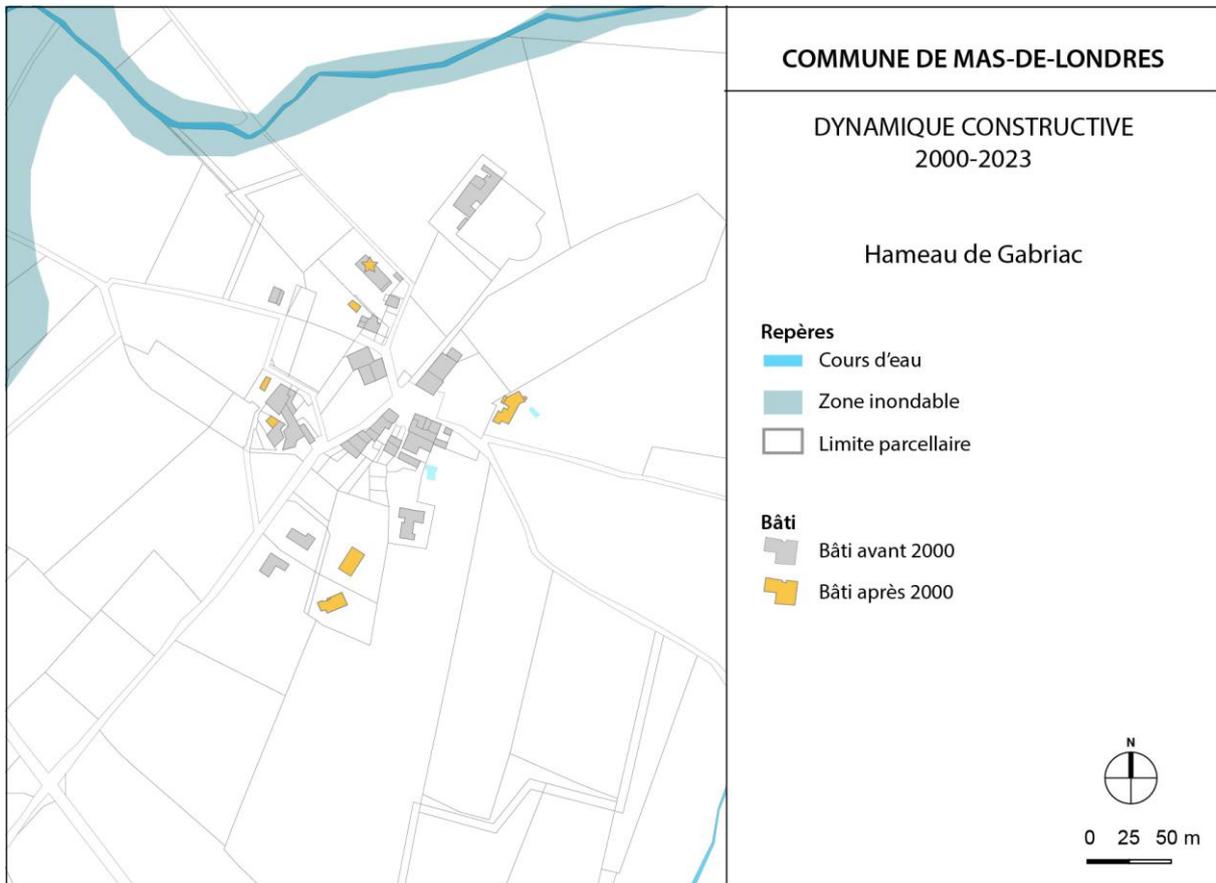
- RD 122
- Cours d'eau
- Zone inondable
- Limite parcellaire

### Bâti

- Bâti avant 2000
- Bâti après 2000
- ★ PC délivré

### Lotissements

- 1- Le Lauzas (2002) - 4 lots
- 2- Truq des Vignes (2005) - 9 lots
- 3- L'Oustalet (2005) - 3 lots
- 4- Val d'Hortus (2006) - 40 lots
- 5- Pré de l'Aube (2006) - 9 lots
- 6- Le Clos du Pic (2007) - 3 lots
- 7- Le Clos des Cades (2016) - 8 lots



Photographie aérienne prise par ULM en 2009 sur le Mas d'Alègre et les lotissements en cours de réalisation (Source Mairie)

## Dynamique sur les 10 dernières années (2013-2022)

Au vu des relevés des autorisations d'urbanisme délivrées sur la commune ces 10 dernières années, 62 logements ont été autorisés, essentiellement par construction neuve, soit une dynamique annuelle moyenne de 6 nouveaux logements par an.

### Relevés des demandes d'autorisations d'urbanisme sur les 10 dernières années pour un logement (hors exploitations agricoles)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Nb Permis de Construire	4	2	3	9	13	4	9	11	13	3	71
Construction neuve	1	2	2	8	12	6	8	5	8	2	54
Renouvellement urbain	1	-	3	-	-	-	1	1	1	1	8
Refus, retrait ou sursis à statuer	2	-	-	2	2	-	1	6	6	-	20

Source : Service Urbanisme

Malgré la suppression du Plan d'occupation des sols en 2017 par l'effet de la loi ALUR<sup>11</sup> et l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU), la dynamique constructive se confirme sur la période 2017-2022, à un rythme supérieur aux années précédentes. Et à considérer les demandes de permis qui n'ont pu aboutir, l'attente résidentielle reste forte sur la commune.

A noter que la dynamique s'est manifestée préférentiellement sur le Mas d'Alègre, les hameaux et groupes d'habitations n'ayant pris qu'une part marginale dans la dynamique constructive, avec 3 nouvelles habitations à Gabriac et un changement de destination au Gardiol. Les espaces de plaine sont ainsi restés relativement préservés même si une dynamique notable de constructions agricoles est toutefois à relever (Cf. Diagnostic agricole).

Depuis 2017, la dynamique constructive s'exprime par l'édification d'habitations dans les lots libres de lotissements, dans les parcelles libres de l'emprise urbaine ou par division de parcelles bâties. Une réelle dynamique de densification de l'emprise urbaine s'est ainsi mise en place, libérant du foncier à l'intérieur du même du bourg. Dans une moindre mesure, le bâti existant est transformé en logement (rénovation d'anciennes bâtisses agricoles ou changements de destination).

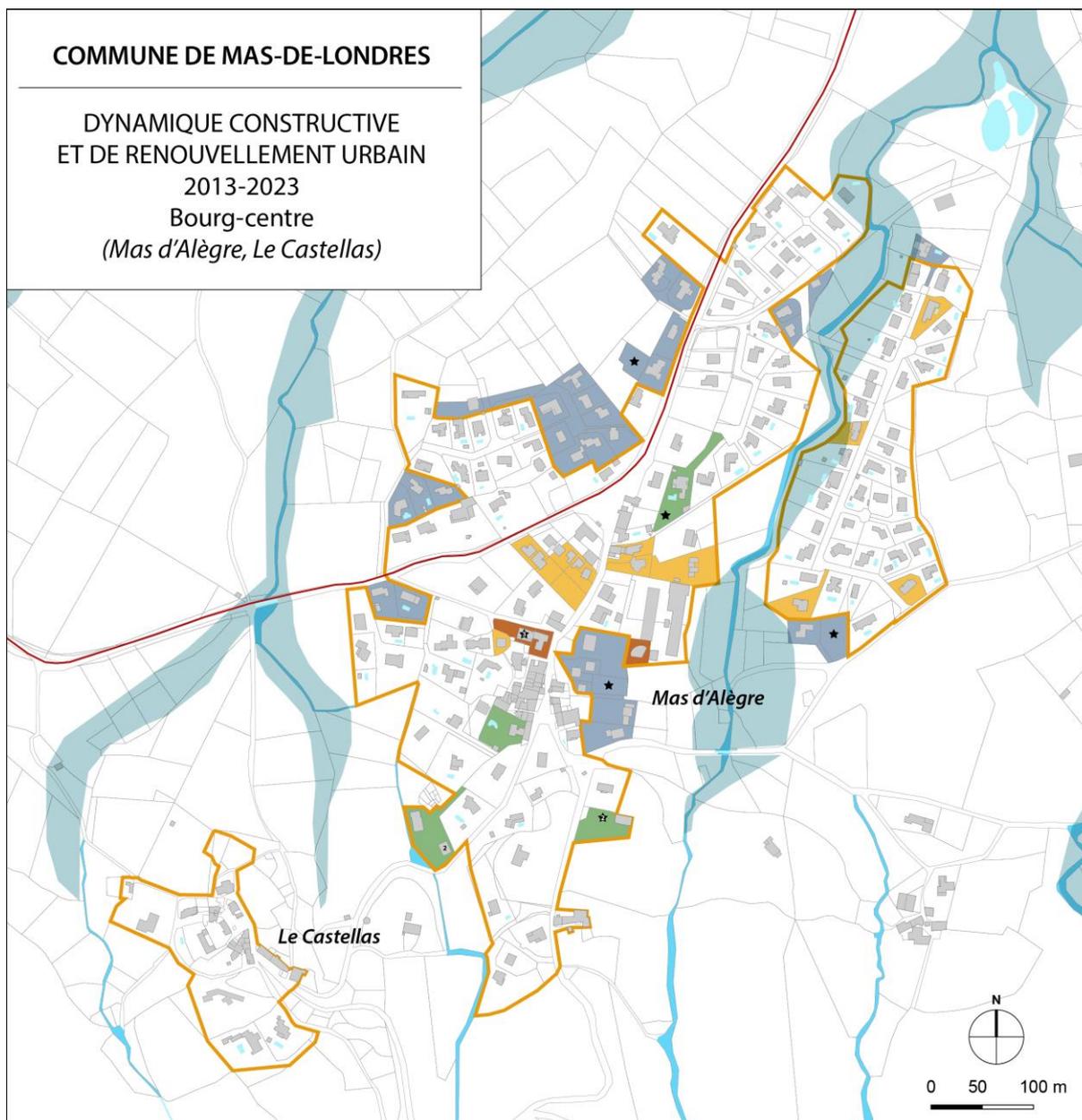
### Une dynamique constructive entre extensions urbaines, densification et renouvellement urbain

	Extensions urbaines	Densification du tissu urbanisé	Renouvellement urbain	TOTAL
<b>Nouveaux logements</b>	34	22	6	62
<i>Mas d'Alègre</i>	32	22	4	58
<i>Gabriac</i>	2	-	1	3
<i>La Gardiol</i>	-	-	1	1

<sup>11</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. La loi ALUR a prononcé la caducité des POS à compter du 27 mars 2017 dès leur qu'il n'a pas été transformé en PLU.

## COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES

DYNAMIQUE CONSTRUCTIVE  
ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
2013-2023  
Bourg-centre  
(Mas d'Alègre, Le Castellans)



### Repères

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

### Bâti

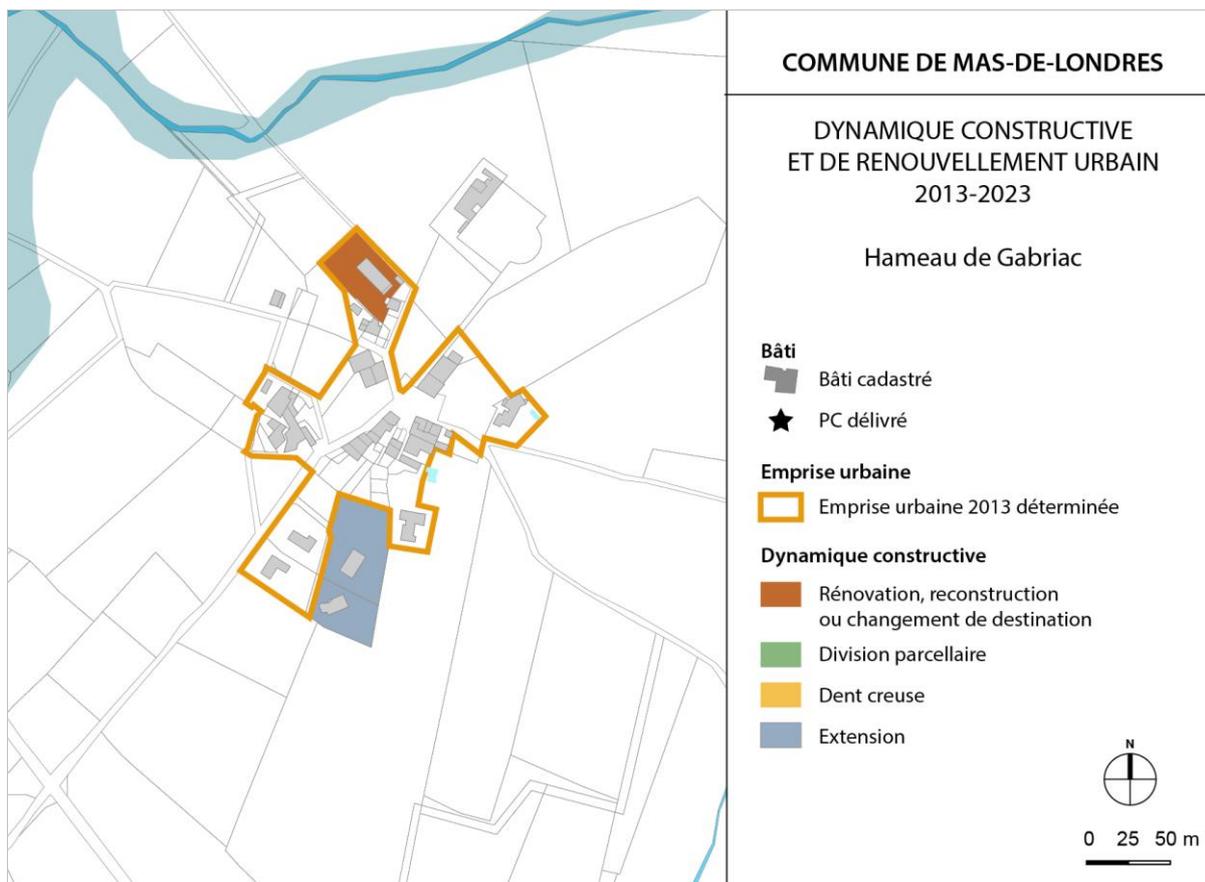
- Bâti cadastré
- ★ PC délivré

### Emprise urbaine

- Emprise urbaine 2013 déterminée

### Dynamique constructive

- Rénovation, reconstruction ou changement de destination
- Division parcellaire
- Dent creuse
- Extension



### 3.2.2. Structure du parc de logements

#### 3.2.2.1 Une commune à vocation résidentielle

Avec une forte prédominance de résidences principales, la commune présente une fonction résidentielle affirmée.

**Evolution du nombre de logements par catégorie – 1968-2019**

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	60	63	87	91	117	179	241	299
Résidences principales	40	39	58	68	107	147	210	268
Résidences secondaires et logements occasionnels	15	20	19	20	8	17	19	26
Logements vacants	5	4	10	3	2	15	11	5

Source INSEE

Le parc est composé à 89,6 % de résidences principales contre 8,7 % de résidences secondaires. Le nombre de résidences secondaires est resté relativement stable entre 1968 et 1990. Il enregistre une forte baisse dans les années 1990, témoignant de ce que la conversion des résidences secondaires en logement principal a accompagné la croissance démographique. Depuis les années 2000, le parc de résidences secondaires est de nouveau à la hausse, témoignant d'une certaine attractivité touristique de la commune. Selon les premiers résultats du recensement 2020, les résidences secondaires (et logements occasionnels) sont essentiellement situées dans les hameaux et mas, principalement Le Castellans (7), Le Fesq (4), La Borie et Gabriac (3).

Cette répartition est sensiblement comparable à la moyenne intercommunale qui présente un rapport de 90,3 % de résidences principales pour 5 % de résidences secondaires en 2019, alors que les résidences secondaires

représentaient près de 15 % du parc au début des années 1980. Ces données illustrent le phénomène selon lequel le Grand Pic Saint-Loup bénéficie d'un report résidentiel des actifs des zones urbaines, attirés par le cadre de vie et un prix du marché immobilier plus abordable. Elles reflètent le phénomène de périurbanisation à l'échelle de la métropole montpelliéraine et des pôles principaux du GPSL (St Gély du Fesc, St Clément de Rivière, St Mathieu de Tréviers, St Martin de Londres, ...).

A noter que le nombre de logements vacants est faible et tend à se réduire depuis 2008, témoignant à son tour d'un accompagnement de la croissance démographique. Représentant 1,7 % du parc résidentiel en 2019, le taux de vacance est en deçà du taux habituellement admis et correspondant à la rotation du marché locatif (5 %). Selon les premiers résultats du Recensement 2020, les 5 logements vacants sont situés au Mas d'Alègre (2) et au hameau de Gabriac (3). Le taux d'occupation du bâti des hameaux et mas est donc optimum.

### 3.2.2.2 La prédominance du modèle de la maison individuelle

En 2019, le mode d'habitat privilégié est la maison individuelle (89,3 %), avec une forte prédominance sur les appartements (9,7 %), même si leur nombre s'est accru depuis 2008 avec le découpage de grosses bâtisses et la création de logements locatifs communaux.

**Types de logements**

	2008		2013		2019	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Maisons	164	91,8	223	92,7	267	89,3
Appartements	15	8,2	17	7,0	29	9,7

Source INSEE

Selon les données de l'INSEE, cette préférence donnée à la maison individuelle est manifeste en considération de la répartition des logements par type selon la période d'achèvement : les habitations construites entre 2006 et 2015 sont à 97,7 % des maisons individuelles, seuls 2 appartements ayant été réalisés. A noter toutefois que depuis lors, plusieurs appartements ont été créés, soit sous forme de logements communaux, soit par découpage d'habitations existantes dans le bourg.

La prédominance de la maison individuelle se retrouve à l'échelle intercommunale, où elle représente 85,4 % des logements. En effet, la modèle de la maison individuelle correspond le plus souvent aux aspirations des familles qui quittent les zones urbaines pour venir s'installer dans les zones rurales ou péri-urbaines, proposant des logements de plus grande taille ainsi qu'un jardin privatif, à prix encore abordable. Le taux de remplissage et la rapidité de commercialisation des lotissements développés sur la commune ces dernières années en témoignent parfaitement.

### 3.2.2.3 Des modes d'habiter dominés par la propriété

En écho à la prédominance de la maison individuelle, les modes d'habiter se caractérisent par une forte représentation de la propriété par rapport à la location. En 2019, 69 % des résidences principales sont habitées par leur propriétaire contre 26,9 % de locataires. Ce déséquilibre marque toutefois un léger infléchissement par rapport à 2008, qui ne tient pas compte de la création, ces dernières années, de logements communaux locatifs.

Il n'existe pas de lien absolu entre les modes d'habitat et les modes d'habiter mais il peut être considéré que le taux locatif est représentatif d'une faible offre en logements collectifs et reflète les modes d'habiter en milieu rural.

### Résidences principales selon le statut d'occupation en 2019

	Nombre	%
Ensemble	268	100
Propriétaire	185	69
Locataire	72	26,9
Dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0
Logés gratuitement	11	4,1

Source INSEE

#### 3.2.2.4 Le logement aidé

La commune n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU<sup>12</sup> en termes de production de logements locatifs sociaux. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCGPSL, approuvé le 21 mars 2023, ne détermine aucune obligation en la matière pour la commune.

En l'absence de logements locatifs sociaux dans le parc résidentiel privé, la commune assure une offre sociale en proposant 8 logements communaux à loyer maîtrisé :

- 2 appartements au-dessus de la Mairie,
- 1 appartement au-dessus de la salle communale,
- 3 appartements dans le quartier des Baralles,
- 2 appartements en cours de constructions dans le quartier des Baralles.

La production de logements communaux est d'ailleurs privilégiée sur la commune par le PLH.

### 3.2.3. Evaluation des besoins en logements

Les scénarios d'évolution démographique exposés plus haut permettent de projeter les besoins en logement sur la période du PLU (2022-2030). 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 projette, 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>

<sup>12</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. L'article 55 de la loi SRU fait obligation, sous certaines conditions, aux communes de plus de 3500 habitants de proposer 25 % de logements sociaux sur le parc de résidences principales à horizon 2025.

Considérant que 62 nouveaux logements ont été produits sur la période 2013-2022, **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 2013-2022, **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.

### **3.2.4. 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.

### 3.3. Les dynamiques socio-économiques

#### 3.3.1. Les caractéristiques socio-économiques

##### 3.3.1.1 Population active et emploi

La croissance démographique de cette dernière décennie, caractérisée par l'arrivée de nouvelles familles, a pour corollaire l'augmentation de la population en âge de travailler (15-64 ans), passée de 249 à 419 individus entre 2008 et 2019, soit une augmentation de 67,8 % en 10 ans. Ce phénomène n'est pas contradictoire avec la baisse (en représentation) des classes d'âge des 15-29 ans et des 30-44 ans, dans la mesure où ces classes d'âge marquent une progression en effectif.

Les actifs représentent 82,8 % de cette population, et les actifs ayant un emploi 76,8 %. Ces taux présentent des indicateurs plus favorables qu'en 2008, avec un taux d'activité plus élevé et un taux de chômage en baisse, et l'amélioration de ces indicateurs doit être soulignée au regard de la forte croissance de la population active.

**Population de 15 à 64 ans par type d'activité**

	2008	2013	2019
<b>Ensemble</b>	<b>249</b>	<b>371</b>	<b>419</b>
<b>Actifs en % :</b>	<b>81,3</b>	<b>80,2</b>	<b>82,8</b>
- Actifs ayant un emploi en %	75,0	73,8	76,8
- Chômeurs en %	6,3	6,4	6,0
<b>Inactifs en % :</b>	<b>18,7</b>	<b>19,8</b>	<b>17,2</b>
- Elèves-étudiants-stagiaires non rémunérés en %	7,0	10,9	8,1
- Retraités et pré-retraités en %	7,6	6,2	4,5
- Autres inactifs en %	4,1	2,7	4,5

Source INSEE

La croissance démographique a par ailleurs généré des emplois sur la commune. Entre 2008 et 2019, la commune compte 40 emplois supplémentaires, soit 93 emplois en 2019. Sur ces 93 emplois, 53 emplois sont exercés par des actifs de la commune. Cette donnée démontre deux phénomènes :

- D'une part, Mas-de-Londres présente, certes modestement, une attractivité liée à l'emploi pour les actifs des communes alentours,
- D'autre part, la majorité des 326 actifs de la commune exercent leur emploi sur une autre commune, soit 83,7 % d'entre eux.

Ces données permettent d'affirmer que les populations venues s'installer dans la commune sont des ménages d'actifs exerçant leur activité dans une autre commune (Saint-Martin de Londres, Grand Pic Saint-Loup ou métropole montpelliéraine) et que la commune connaît donc un report résidentiel des actifs des zones urbaines et des bassins d'emplois. Il en résulte une forte mobilité professionnelle et des déplacements pendulaires quotidiens pour l'accès à l'emploi, qui ont tendance à s'accroître.

**Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone**

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	188	100	277	100	326	100
Travaillent :						
Dans la commune de résidence	31	16,6	58	20,8	53	16,3
Dans une autre commune	156	83,4	220	79,2	273	83,7

Source INSEE

Il n'en demeure pas moins que la croissance démographique et l'augmentation du nombre d'actifs qui en est la conséquence ont bénéficié à la dynamique économique et entrepreneuriale de la commune (Cf. ci-après la démographie des entreprises) et à l'emploi avec une augmentation du nombre d'emplois locaux et du nombre d'actifs communaux travaillant sur la commune.

### 3.3.1.2 Structure de l'emploi

La structure de l'emploi peut être qualifiée de stable. Les actifs communaux sont majoritairement des salariés (77,9 % soit 254 actifs), travaillant pour l'essentiel dans la fonction publique ou titulaires d'un CDI. Les travailleurs indépendants, employeurs et aides familiaux représentent 72 emplois.

Au niveau des emplois locaux, la représentation est moins marquée par le salariat, avec 44,9 % d'emplois non-salariés.

La population montre un bon niveau de formation avec 83,8 % de diplômés (CAP, BEP, baccalauréat, brevet professionnel et diplôme de l'enseignement supérieur) chez les personnes de plus de 15 ans et près de la moitié dispose d'un bagage universitaire.

## **3.3.2. La dynamique économique**

### 3.3.2.1 Démographie des entreprises

Comme évoqué précédemment, la commune connaît une démographie des entreprises initiée par les nouveaux résidents actifs. Entre 2012 et 2021, l'INSEE relève entre 5 et 11 créations d'entreprises par an, soit 7 nouvelles entreprises en moyenne (hors agriculture). Considérant qu'au 31 décembre 2020 la commune compte 50 entreprises (hors agriculture), la dynamique entrepreneuriale annuelle moyenne de ces 10 années représente 14 % du nombre d'entreprises. L'INSEE ne renseigne pas sur la pérennité des entreprises créées.

### 3.3.2.2 Les secteurs d'activité

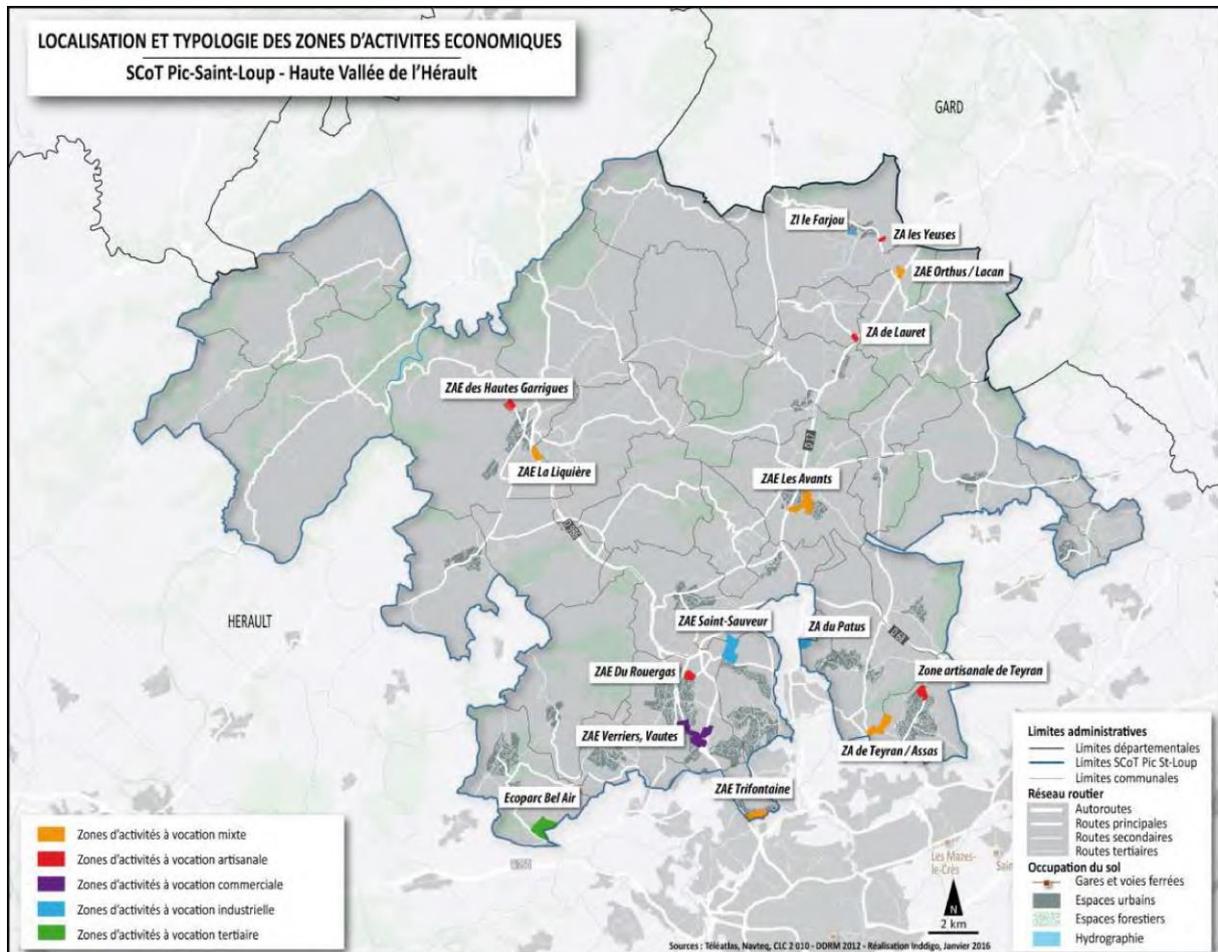
Au regard des 50 entreprises (et 51 établissements actifs) en exercice sur la commune (hors agriculture), les secteurs d'activité les mieux représentés sont les commerces de gros et de détail-transports-hébergement-restauration (24 %), la construction à part égale avec les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (22 %), puis le secteur de l'administration publique-enseignement-santé humaine et action sociale (18 %).

La démographie des entreprises sur la dernière année recensée (2020) est à l'image de cette représentation avec la création de 3 entreprises dans le secteur des activités spécialisées et 1 dans le secteur commercial. A noter aussi la création d'une entreprise dans le domaine des services. Mais elle indique aussi une mutation progressive de la sphère économique car, en dehors des secteurs d'activité traditionnels liés à l'économie résidentielle, on relève des créations d'entreprises d'activités spécialisées (3 créations sur les 11 entreprises en exercice dans la commune), qui sont vraisemblablement favorisées par les nouvelles formes entrepreneuriales (micro-entreprises) et les nouveaux modes d'exercice (télétravail notamment). Les populations nouvellement installées dans la commune renouvellent ainsi progressivement la sphère économique vers des activités non résidentielles.

Au sein du Mas d'Alègre, une usine de production agro-alimentaire (conditionnement d'œufs de poules) fait valoir les productions locales. Environ 20 % des bâtiments constituent des locaux vacants et pourraient accueillir une diversification d'activités.

### 3.3.2.3 Les équipements économiques et commerciaux

Mas-de-Londres ne dispose pas de zones d'activités économiques mais la commune bénéficie de la proximité du pôle d'attractivité que constitue Saint-Martin-de-Londres, seule commune de l'Ouest du Grand Pic Saint-Loup disposant de zones d'activités (ZAE La Liquière, ...).



Source : SCOT du Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault – Livre 1 Diagnostic socio-économique – page 70

En matière d'équipement commercial, Mas-de-Londres est également dépendant des pôles commerciaux de Saint-Martin-de-Londres et au-delà de Saint-Gély-du-Fesc. La commune est dans la zone de chalandise primaire de Carrefour Saint-Clément-de-Rivière et d'Intermarché de Saint-Gély-du-Fesc.

Il est à noter que Mas-de-Londres appartient à un territoire dont la structure commerciale est celle d'un territoire semi-rural, avec une forte part de commerces traditionnels tournés vers la proximité. Il faut également relever le renforcement à moyen terme de la polarité commerciale de Saint-Martin-de-Londres. Dans ce contexte, les « circuits courts » de vente des produits agricoles et alimentaires devraient trouver leur place.

### 3.3.2.4 L'agriculture

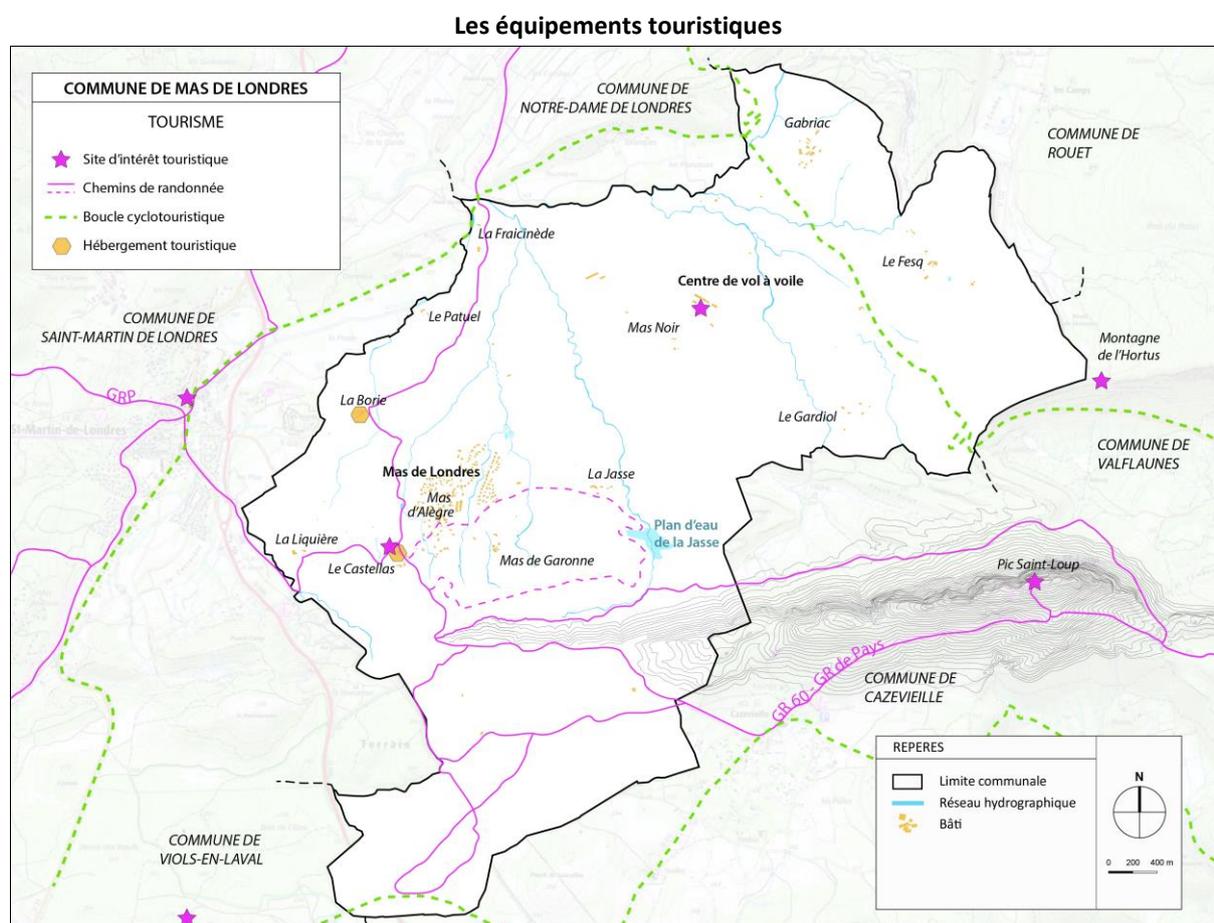
Cf. Rapport de présentation – Annexe 2 – Diagnostic agricole

### 3.3.2.5 Le tourisme

Malgré la grande qualité de son cadre naturel et la présence de sentiers de grande randonnée, l'économie touristique est peu développée sur la commune. Celle-ci n'est dotée d'aucune infrastructure d'accueil touristique (gîtes d'étapes, aires de camping, hôtel, ...). L'offre se structure sur quelques hébergements de type gîtes et chambres d'hôtes, qui captent une clientèle orientée vers les pratiques de tourisme nature / découverte.

Or, le positionnement au pied du diptyque emblématique Pic Saint-Loup / Montagne de l'Hortus confère à la commune une place privilégiée pour s'inscrire dans les axes de valorisation touristique portés par le Grand Pic Saint-Loup :

- Le développement d'une offre d'hébergements de caractère,
- La valorisation de l'offre d'agrotourisme et plus particulièrement de l'œnotourisme,
- La valorisation du « tourisme dominical » provenant spécifiquement de l'agglomération montpelliéraine ainsi que le « tourisme de passage ».



## 4. Etat initial de l'environnement

### 4.1. Milieu physique

#### 4.1.1. Caractéristiques géomorphologiques

« Le Bas-Languedoc est constitué d'une série de plateaux étagés qui montent progressivement de la mer vers les montagnes (de 0 à 400 m). Vu des plages, cette région des Garrigues montpelliéraines n'est plus qu'un gigantesque escalier d'où surgit brusquement le Pic Saint-Loup. Cette montagne de 658 m constitue un ensemble géologique remarquable par sa richesse et sa diversité. La variété de paysages autour de cette montagne est le fruit d'une longue histoire géologique que nous pouvons schématiser en trois étapes principales : la première voit se constituer les roches, la seconde leur donne la disposition, alors que la dernière les creuse et les aménage.

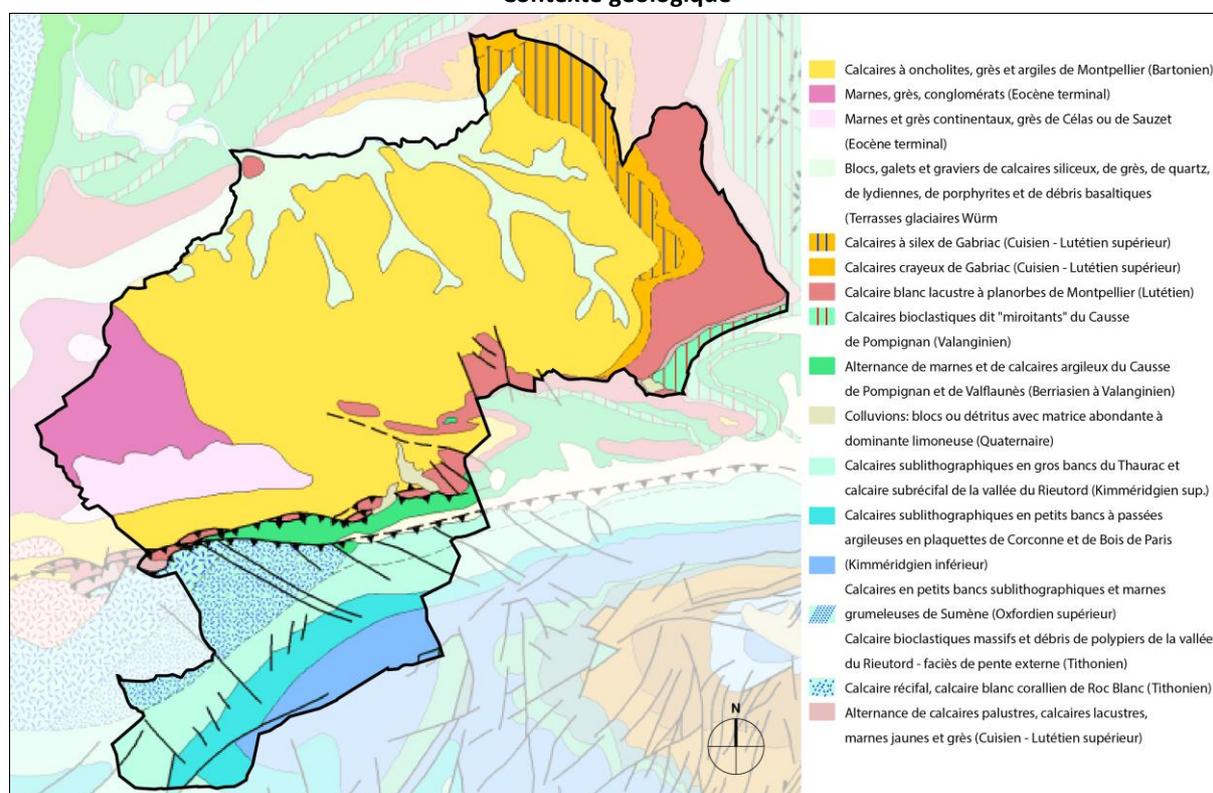
Calcaires blancs du Pic Saint-Loup, marnes noires de Mortiers, calcaires marneux jaunâtres de Fambetou, calcaires de l'Hortus, toutes ces roches sont d'anciens sédiments marins. L'histoire du Pic Saint-Loup et de ses environs commence il y a près de deux cents millions d'années avec l'arrivée de la mer qui envahit alors le Languedoc. Des sédiments s'y déposent lentement : ce sont des boues calcaires plus ou moins argileuses et des sables formés de grains de calcaire et de débris de coquilles qui, après tassement, deviendront des roches. De leur origine, elles gardent une disposition en couches successives (...). Il y a une centaine de millions d'années, la mer quitte le Languedoc. Plus tard, vers cinquante millions d'années, de grands lacs couvrent la plus grande partie de la région. L'un d'entre eux s'étendait sur tout le bassin de Saint-Martin de Londres, les environs de Valflaunès, des Matelles, de Saint-Gély et bien d'autres secteurs, où les calcaires blancs à planorbes et à limnées sont autant de jalons préservés.

Vers quarante millions d'années, des reliefs surgissent d'où descendent des torrents. Ceux-ci entraînent des alluvions qu'ils vont étaler dans les anciennes cuvettes lacustres. Ces sédiments les plus grossiers correspondent aux conglomérats qui constituent la plupart des collines du bassin de Saint-Martin de Londres. Un dernier lac se réinstallera ensuite quelques temps : ses boues calcaires très fines ont donné une pierre facile à tailler et utilisée par exemple pour construire l'église romane de Saint-Martin de Londres. Toutes ces roches sédimentaires, déposées en strates successives à peu près horizontalement, sont, à l'heure actuelle, basculées, plissées, cassées, et même redressées à la verticale comme le long de la crête du Pic Saint-Loup (au sud du bassin de la Jasse). (...) L'érosion a fait disparaître sa partie la plus haute et a creusé ensuite facilement dans les marnes noires de la combe. Ce pli, tel celui plus modeste que l'on peut admirer le long du Terrieu n'est pas symétrique. A son flanc sud, les couches calcaires que l'on traverse à l'entrée des gorges du Yorgues, en allant vers Saint-Jean-de-Cuculles, sont faiblement inclinées vers le sud. Par contre à son flanc nord, les couches sont redressées à la verticale. Calcaires, elles résistent bien à l'érosion et dessinent la vigoureuse arête qui commence au château de Montferrand et se poursuit par le Pic Saint-Loup. Ainsi, au nord, le raccord avec l'Hortus s'annonce beaucoup plus complexe que ce que l'on pourrait imaginer. Tout d'abord, une grande cassure ou faille sépare le causse de Viols le Fort et le Pic Saint-Loup du bassin de Saint-Martin-de-Londres. Cette faille existait avant le plissement, ce qui explique la très forte dissymétrie du pli du Pic Saint-Loup.

En contrebas de celui-ci, dans le secteur qui s'étend de l'Hubac à Fambetou, le rejeu de la faille a provoqué un très fort plissement des terrains. Les calcaires lacustres, rochers blancs maigrement couverts de garrigue, correspondent à des plis en cuvette (synclinaux) alors que les plis en voûte (anticlinaux) ont été érodés (...). Ces plissements ainsi que celui du Pic Saint-Loup se sont produits il y a environ quarante millions d'années, lors de la formation d'une chaîne montagneuse qui s'étendait des Pyrénées à la Provence. Une partie de cette chaîne s'est ensuite effondrée au niveau du Golfe du Lion. Au fur et à mesure de sa création, le pli du Pic Saint-Loup a commencé à être érodé. Les torrents qui descendent des premiers reliefs étalent leurs alluvions à l'emplacement de l'ancien lac.

Les grandes fractures, ou failles, qui découpent la région vont ensuite fonctionner. Proche du Pic Saint-Loup la faille qui passe à Saint-Jean-de-Cuculles et se poursuit vers Valflaunès est alors active. En premier lieu, la répétition du gel et du dégel pendant une grande partie de l'année provoque la fragmentation des roches calcaires. L'eau contenue dans les fissures augmente de volume en se transformant en glace et fait éclater la roche. Les falaises du Pic Saint-Loup et de l'Hortus fournissent alors de nombreux débris à des talus d'éboulis. Une autre conséquence du froid est la formation d'abris-sous-roche situés à la base des corniches, où les calcaires en petits bancs sont plus facilement divisés en fragments par le gel que les calcaires massifs qui les dominent (exemple de formation : la grotte de l'Hortus). Un phénomène d'érosion plus discret a participé et participe encore à l'évolution des paysages autour du Pic Saint-Loup. C'est la dissolution des calcaires par l'eau chargée en gaz carbonique. Elle est responsable de la formation des coups de gouge et des cannelures (lapiez) que nous remarquons très souvent à la surface de ces roches, En élargissant leurs fissures et leurs fractures, elle donne naissance aux surfaces déchiquetées des plateaux calcaires. L'eau s'y infiltre et continue en profondeur son travail de dissolution. Enfin le ravinement des marnes de cette région participe aussi à cette sculpture des paysages par l'érosion. » (Etude des états de surface du sol du bassin versant de la Jasse – Université des sciences et techniques du Languedoc - Christine Fabres – 1990)

### Contexte géologique

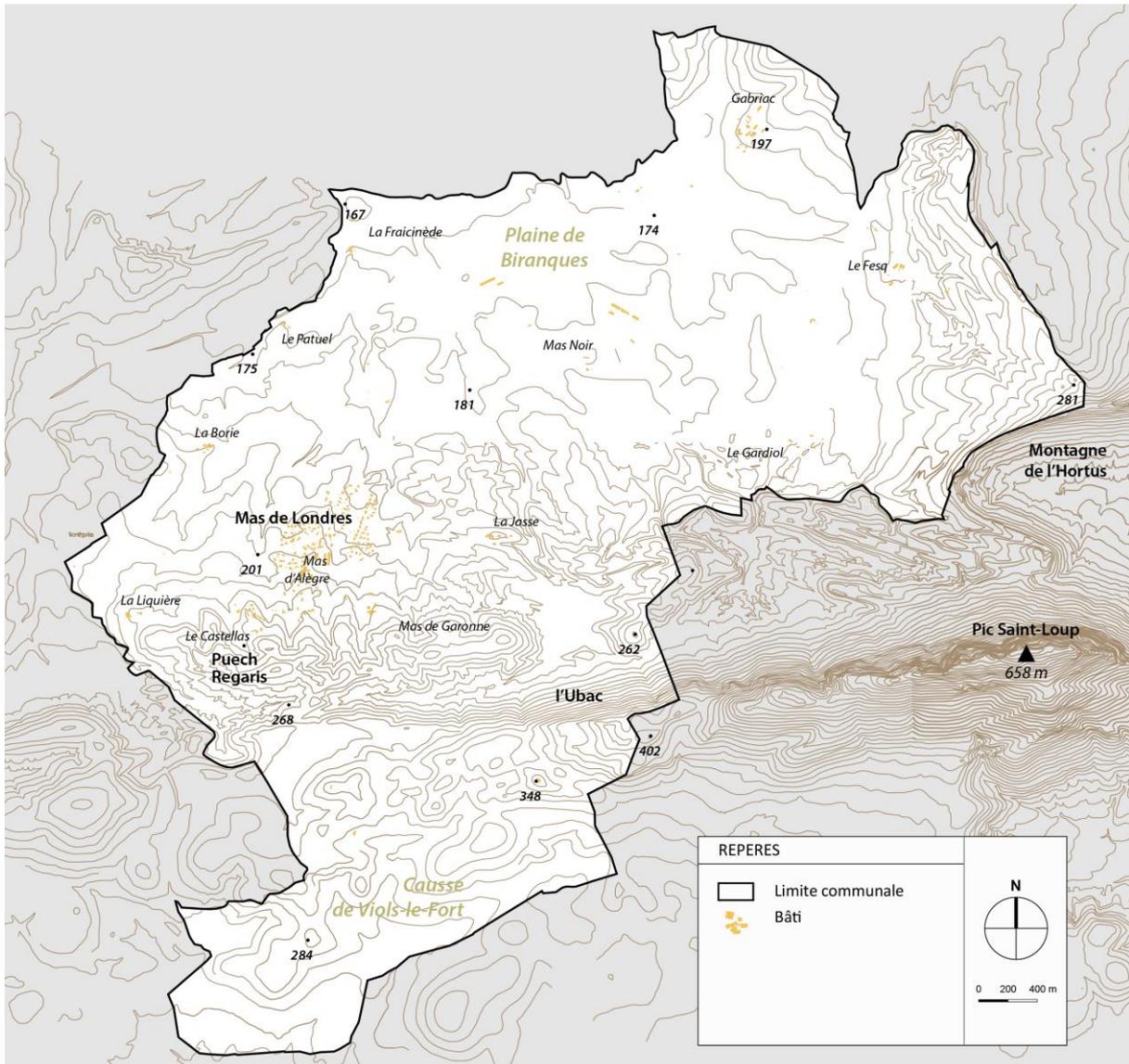


Source : Carte géologique 1/50.000 vecteur harmonisée BRGM

#### 4.1.2. Relief

L'altimétrie de la commune varie entre 400 mètres au sommet des contreforts du Pic Saint-Loup et 167 mètres au niveau du pont sur le Rieutord au droit de la Fraiciniède, selon une orientation Sud-Est / Nord-Ouest. Entravé d'Est en Ouest par le pli du Pic Saint-Loup, le territoire se présente au Nord comme une plaine rehaussée par les reliefs boisés du Pic Saint-Loup au Sud / Sud-Est et de la montagne de l'Hortus à l'Est. Plus au Sud, se développe un vaste plateau bosselé qui s'étend entre Cazevieille et Viols-le-Fort. Le plateau, ou cause de Viols-le-Fort-Cazevieille, sépare la haute vallée du Lez à l'est de la haute plaine de l'Hérault à l'Ouest.

### Carte du relief



### 4.1.3. Climat

#### 4.1.3.1 Un climat supra-méditerranéen

La commune de Mas-de-Londres bénéficie d'un climat tempéré chaud. L'été, à Mas-de-Londres, les pluies sont moins importantes qu'elles ne le sont en hiver. D'après Köppen et Geiger, le climat y est classé Csb, c'est-à-dire climat supra-méditerranéen. La température moyenne annuelle est de 13.2 °C à Mas-de-Londres. Il tombe en moyenne 739 mm de pluie par an avec des pics aux mois de septembre et octobre lors des épisodes cévenols de fin d'été<sup>28</sup>. Avec une moyenne 15,5° sur l'année au sein du climat méditerranéen, Mas-de-Londres est situé dans la fourchette basse des températures. Cela s'explique par son retrait d'environ 20 kilomètres du littoral et de la position du centre du village, construit sur l'ubac des reliefs adjacents à la plaine de Saint-Martin-de-Londres. Le pic Saint-Loup et les reliefs voisins bloquent aussi les vents froids du nord provenant du plateau de Pompignan et les vents chauds du sud qui chapeautent le Val de Londres et retombent plusieurs kilomètres après. Ce climat permet l'apparition des trois types de végétation typiques du climat méditerranéen à savoir la garrigue, qui, sur des sols calcaires est constituée majoritairement de chêne kermès ou de chêne vert ; le

maquis, sur des sols siliceux dits acides avec la présence de l'arbousier, du lentisque ou du chêne-liège ; et pour finir, la pinède sur des sols limoneux avec la présence de pins d'Alep et parasols.

#### 4.1.3.2 Gisement solaire

Avec un fort taux d'ensoleillement (2792 heures d'ensoleillement en 2022 - *Source Météo France*), le territoire communal présente un gisement solaire important. Il présente une irradiation potentielle annuelle de 1855 kWh/m<sup>2</sup>. (*Source PVGIS*)

La commune souhaite se saisir de ce potentiel pour inscrire son territoire dans la transition énergétique et ainsi contribuer localement aux objectifs internationaux, européens, nationaux et régionaux en matière énergétique et environnementale. Le territoire communal étant identifié comme zone sensible par Schéma territorial photovoltaïque du SCoT, la commune soutient la production photovoltaïque en toiture.

### **4.1.4. Hydrographie**

#### 4.1.4.1 Les eaux de surface

Relevant du bassin versant de l'Hérault, le territoire communal est le support d'un dense réseau hydrographique. Marquant la limite communale au Nord-Est, la rivière du Lamalou - dont l'ancien nom est « Le Renard » - constitue le principal cours d'eau de la commune. Prenant sa source à 226 mètres d'altitude sur le versant sud du bois de la Baume (commune de Rouet), le Lamalou parcourt près de 16 km avant de se jeter dans le fleuve Hérault à l'Ouest de Saint-Martin de Londres, via le ravin des Arcs.

D'après l'Atlas des Zones Inondables de Languedoc-Roussillon, la partie amont, située dans la commune de Mas-de-Londres, est marquée par un réseau dendritique dense avec comme cours d'eau importants le Rieutord (à Saint-Martin de Londres) et la Tourguille (à Notre-Dame de Londres). Ce réseau présente une plaine alluviale très structurée sur l'ensemble de la zone et donc facilement identifiable. Au sein de la commune, le réseau secondaire du Lamalou forme des vallées en berceau, où la limite de la zone inondable est imbriquée dans les formations de versant.

Son régime présente des fluctuations saisonnières marquées, typiques du régime de type pluvial méditerranéen qui est caractérisé par des débits moyens faibles, des assecs plus ou moins marqués en période estivale et des débits importants lors des fortes pluies. Ses affluents présentent un régime d'oued, alimentés uniquement par les eaux de pluies et de ruissellement.

De nombreux ruisseaux et valats se formant sur les reliefs et irriguant la plaine confluent vers le Lamalou : le Rieutord, les ruisseaux de la Liquière, des Vignes, du Patus, de Bertau et de Gouglaud, les valats de Bel (qui serpente au cœur du Mas d'Alègre) et d'Espinassas.

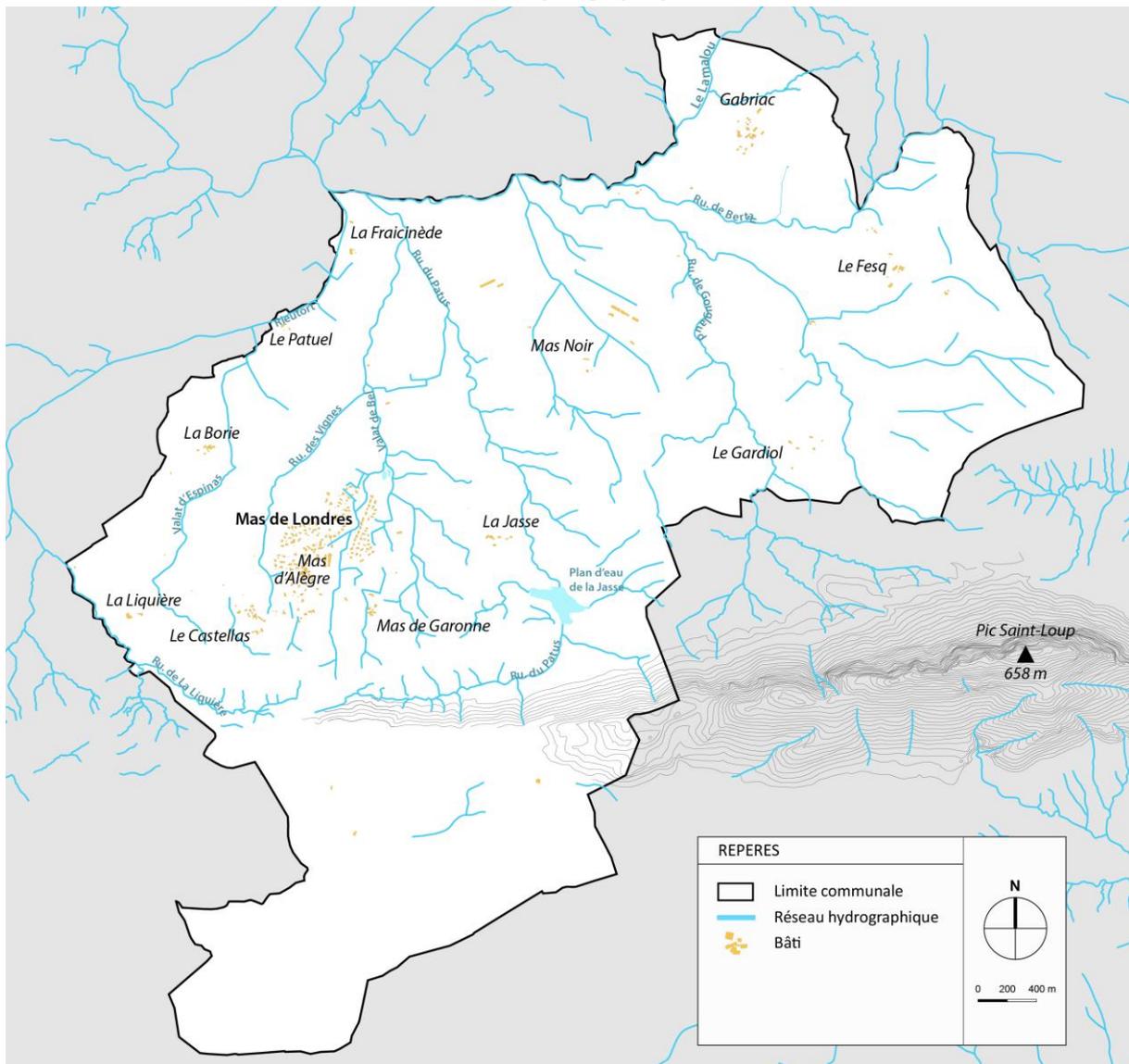
Le plan d'eau de la Jasse est une retenue d'eau formant un petit lac au milieu de la garrigue, alimenté par le ruisseau du Patus.

#### 4.1.4.2 Les masses d'eau souterraines

Le territoire communal est concerné par la masse d'eau souterraine FRDG115 « *Calcaires et marnes jurassiques des garrigues Nord Montpelliérais (W faille de Corconne)* ». Les systèmes aquifères y sont encore peu exploités, sensibles aux étiages. Il s'agit d'une ressource d'intérêt majeur régional pour l'alimentation en eau potable au Nord de Montpellier.

Selon les données du SDAGE Rhône Méditerranée, cette masse d'eau présente un bon état chimique et quantitatif en 2019.

### Réseau hydrographique



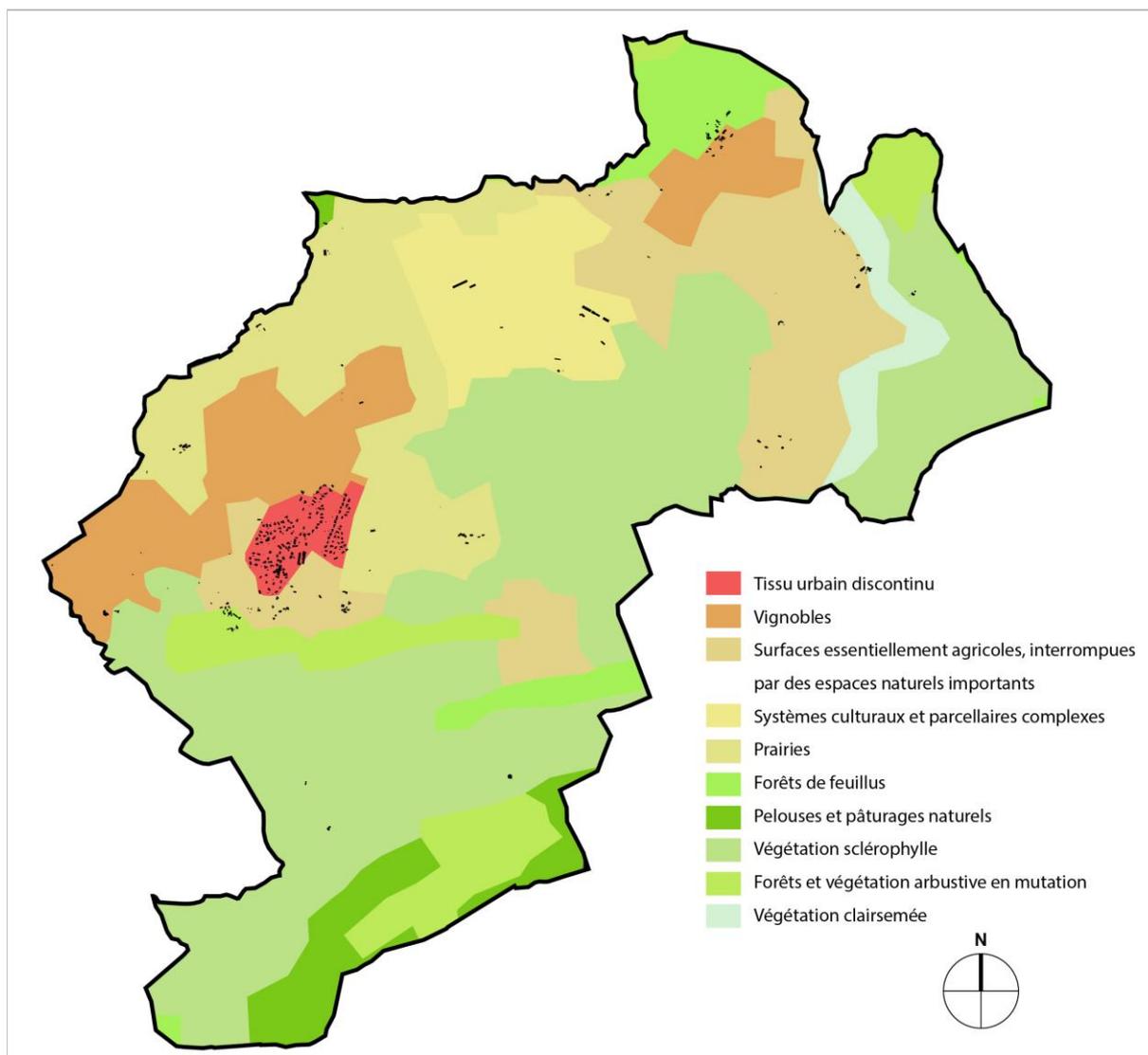
Source : Geocatalogue interministériel des données géographiques

#### 4.1.5. Occupation des sols

Selon les données Corin Land Cover 2018, l'occupation des sols se caractérise par une dominante d'espaces forestiers (feuillus) et de milieux à végétation arbustive ou herbacée (pelouses et pâturages naturels, végétation sclérophylle, forêts et végétation arbustive en mutation), que l'on retrouve sur les reliefs et les zones de piémont.

Dans la plaine de Biranque, se développent des zones agricoles hétérogènes dominées par le vignoble et des espaces agricoles interrompus par des espaces naturels.

Le bourg-centre du Mas d'Alègre constitue un tissu urbain discontinu.



Source : Données OcSol 2018

En entrée du bourg-centre, deux espaces à caractère naturel constituent des espaces dégradés du fait de leurs usages actuels ou passés :

- Une zone de dépôt de matériaux liés à une activité économique,
- Une zone de chantier lors des travaux d'élargissement de la RD122.

## 4.2. Milieux naturels et fonctionnalités écologiques

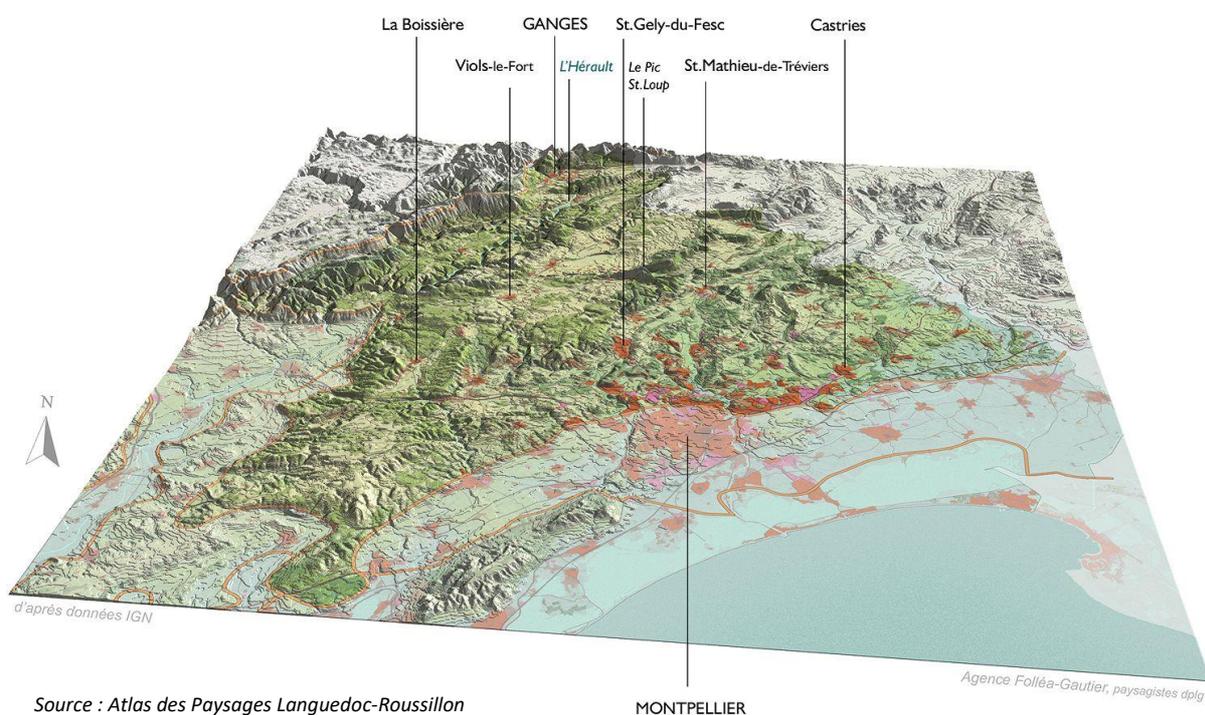
Cf. Rapport de présentation – Annexe 3 – Volet faune flore

## 4.3. Approche paysagère

### 4.3.1. Le grand paysage

Au vu de l'Atlas des Paysages de Languedoc-Roussillon, Mas-de-Londres relève du grand paysage des garrigues de l'Hérault.

*« Les garrigues de l'Hérault s'inscrivent dans la prolongation de celles du Gard plus à l'est. Elles sont composées d'une imbrication plus ou moins étroite de plateaux et hauteurs occupées par les bois et garrigues, et de plaines occupées par les cultures, séparés par des déroulés de coteaux où se greffent de façon privilégiée les villages. Dans ce grand ensemble, la dent du Pic Saint-Loup émerge de façon spectaculaire et constitue le paysage emblématique des garrigues Héraultaises. »*

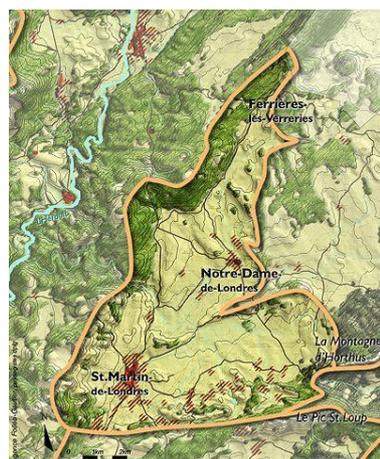


### 4.3.2. Les unités paysagères

Le territoire communal se situe à la croisée de trois unités paysagères : la plaine de Saint-Martin de Londres, les bois et garrigues au sud du Pic Saint-Loup et le causse d'Hortus.

#### 4.3.1.1 La plaine de Saint-Martin de Londres

*« La petite plaine de Saint-Martin-de-Londres s'allonge sur une douzaine de kilomètres du nord au sud pour trois à huit kilomètres d'est en ouest. Elle est tout entière prise dans les reliefs de causses qui la cernent et la cadrent : le causse d'Horthus à l'est, le Causse de la Selle à l'ouest et au nord, le Pic Saint-Loup et le causse de Viols-le-Fort au sud. Cette cuvette ainsi formée piège les eaux du Lamalou et de ses affluents, offrant des sols plus humides, d'où dérive le nom du pays (Londres : dérivation de l'occitan loudro, qui signifie marais).*



*Dominée partout par les reliefs des causses qui la bordent, la plaine de Saint-Martin-de-Londres, creusée en cuvette, s'offre facilement à voir. Au beau milieu des étendues sèches des garrigues, elle offre la particularité de ses sols plus aptes à retenir l'humidité, plus frais, cultivés en vignes et en céréales, mais aussi émaillés de prairies et d'arbres.*

*Depuis la plaine, les reliefs des causses environnants sont particulièrement marquants au sud-est, où le Pic Saint-Loup et la Montagne d'Hortus surgissent et se font face dans une " confrontation " étonnante de leurs silhouettes.*

*A une échelle précise, la plaine de Saint-Martin-de-Londres offre une micro-géographie intéressante : elle associe de façon étroite de petits fonds plats en vignes, en cultures ou en prairies, à de légères croupes de calcaires blancs affleurants piqués de buis et de genévriers. »*

#### **La plaine dominée par les contreforts des gorges de l'Hérault – Vue orientée N-O depuis la RD122E8**

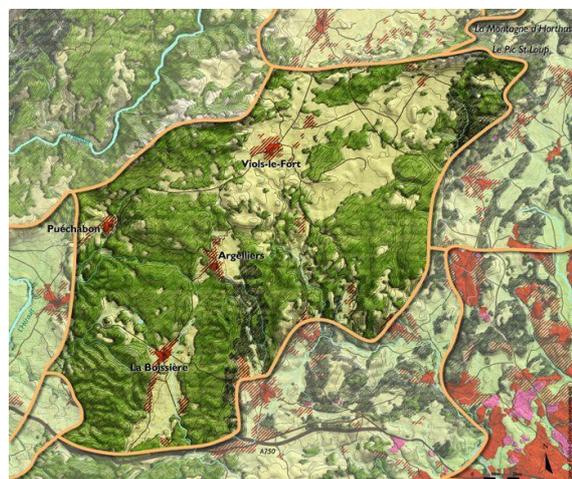


#### **La plaine au pied du Pic Saint-Loup – Vue orientée S-E depuis la RD122 (Saint-Martin de Londres)**



#### **4.3.1.2 Les bois et garrigues au sud du Pic Saint-Loup**

*« En contrebas du Pic Saint-Loup vers le sud, un grand plateau bosselé s'allonge sur 12 km, jusqu'à l'A750 vers Saint-Paul et-Valmalle, Montarnaud, Vailhauquès et Combaillaux, qui s'appuient sur ses contreforts. D'est en ouest, il sépare la haute vallée du Lez (vers Saint-Gély-du-Fesc/les Matelles) de la haute plaine de l'Hérault (vers Aniane), sur 10 km. Au nord, le plateau bascule sur la plaine de Saint-Martin-de-Londres. Enfin au nord-ouest il est dominé par les rebords plus élevés du causse de la Selle (montagne de la Celette, 530m). Il est essentiellement couvert de bois et garrigues.*



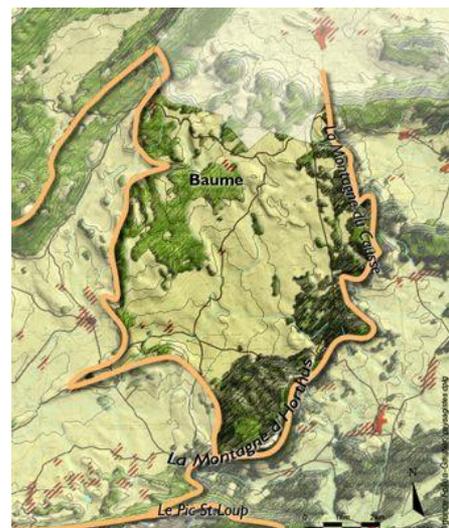
*Le plateau de Viols-le-Fort qui forme l'essentiel du secteur, a la même origine géologique que le Pic Saint-Loup. Comme lui, il est constitué de calcaires jurassiques. Et comme lui, il a été plissé jusqu'à retourner les bancs de calcaires à la verticale. Mais cette particularité est devenue invisible aux yeux du profane tant le massif a par la suite été raboté et aplani, ne laissant émerger que la dent du Pic Saint-Loup, en proue érigée au nord. Ce dernier, par la puissance de sa silhouette, domine aujourd'hui largement le paysage de plus de 300 m de haut. Le plateau est essentiellement boisé, par endroits en garrigue maigre, par endroits en véritable forêt méditerranéenne développée, formation végétale assez rare dans le Languedoc. »*

**Les bois et garrigues au Sud du Pic Saint-Loup– Vue orientée N-E depuis la RD122E8**



**4.3.1.3 Le causse d'Hortus**

*« Au nord du Pic Saint-Loup, le causse d'Hortus forme un massif calcaire de 10 km de longueur du nord au sud (dont 1,5 km dans le Gard), pour 7 km d'est en ouest. Perché à environ 300 m d'altitude, il domine les différentes plaines qui l'entourent en contrebas : celle de Pompignan dans le Gard au nord, celle de Saint-Martin-de-Londres à l'ouest, celles qui se succèdent de Saint-Mathieu-de-Trévières à Claret à l'est. Au sud, le causse d'Hortus se relève pour former, à 512m d'altitude, la Montagne d'Hortus, dont les falaises dominent la combe de Fambétou, faisant face au Pic Saint-Loup. Malgré sa taille réduite, le causse d'Hortus offre toutes les caractéristiques paysagères des grands causses : une situation de plateau perché au-dessus des plaines environnantes, bordé de falaises, qui en fait une " forteresse " naturelle. Sur le causse, les calcaires filtrants retiennent mal l'eau qui s'infiltrerait rapidement dans la roche mère. Seule une végétation adaptée à la sécheresse peut s'y installer. La garrigue domine aujourd'hui, après des siècles de pâturages et d'exploitation de la forêt méditerranéenne, notamment pour les besoins de la verrerie. »*

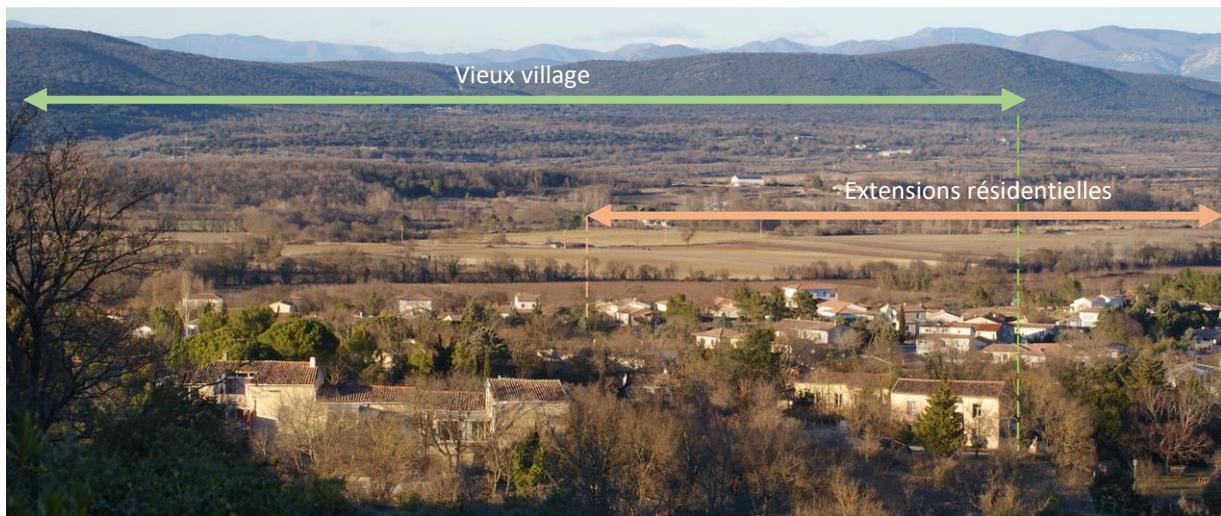


Par arrêté du 14 mars 1969, la montagne de l'Hortus a été inscrite au titre des sites naturels (loi du 2 mai 1930).

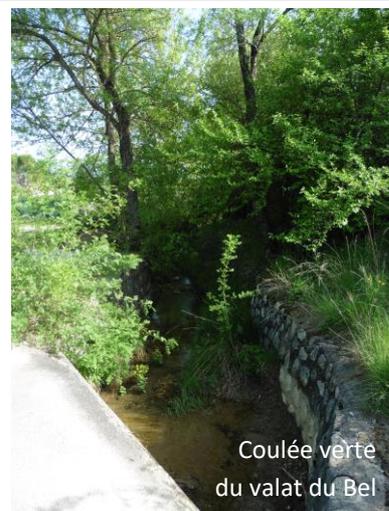
### 4.3.3. La trame paysagère du bourg-centre

Installé au pied du Puech Regardis duquel Le Castellans domine la plaine, le Mas d'Alègre se situe à l'interface entre la plaine agricole et le piémont engarrigué du Pic Saint-Loup. Le bourg présente ainsi un double visage.

Dans le vieux village, une trame végétale composée d'une variété d'arbres de haute tige et de haies arborées et arbustives est fortement présente sur les espaces publics comme dans les jardins privés ; c'est le village-jardin, où la trame paysagère est caractérisée par les aménités entre la minéralité du bâti et la végétation, proposant une ambiance ombragée et rafraichissante ; dans le quartier des Baralles, l'habitat diffus devient imperceptible depuis l'espace public, masqué par la végétation. La préservation de la trame végétale est un enjeu majeur pour préserver les caractéristiques paysagères et l'identité de ces quartiers.



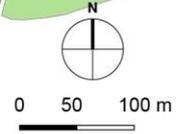
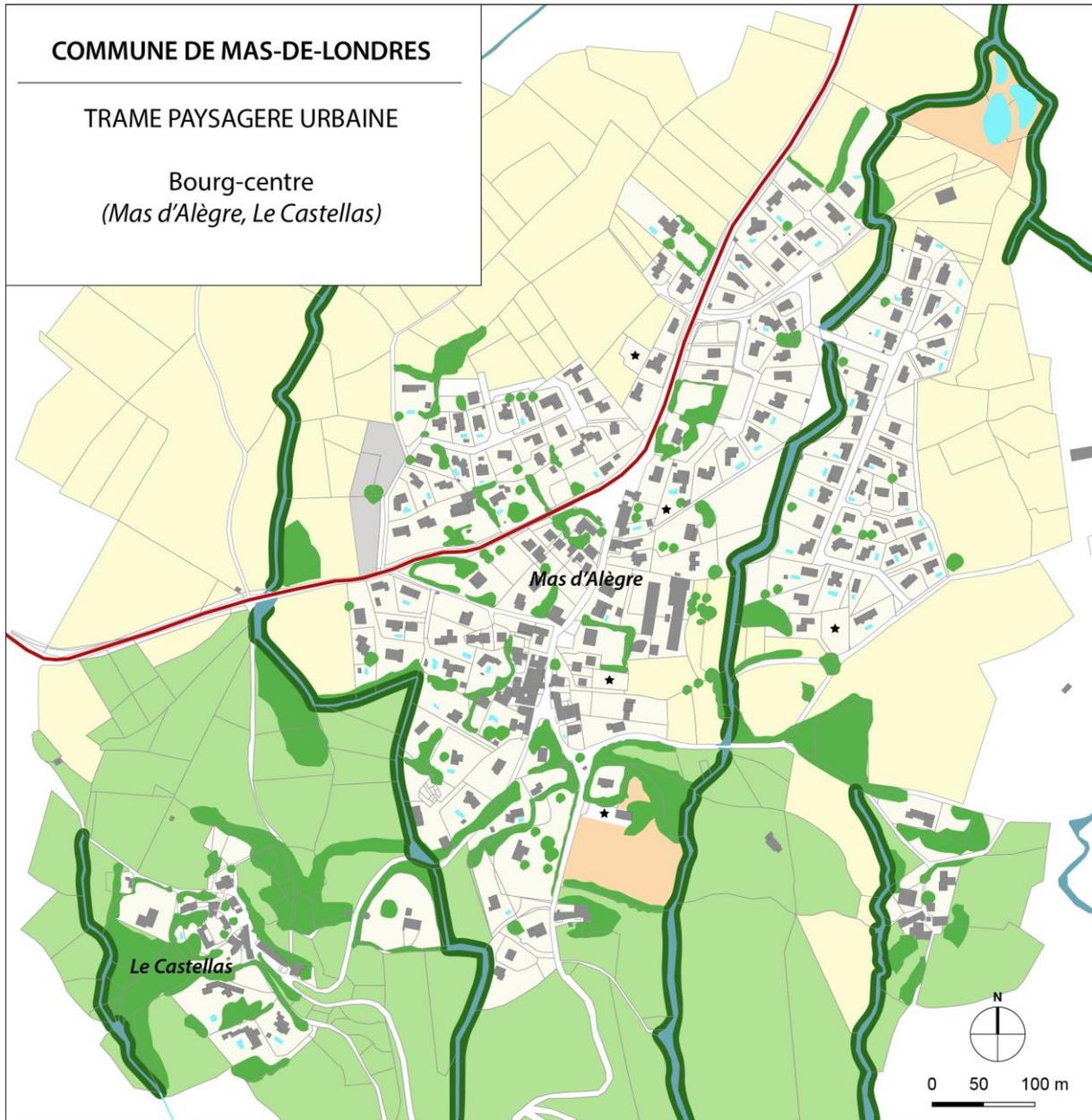
Dans les extensions résidentielles, le développement urbain récent sous forme de lotissements est pris sur les espaces agricoles, appauvrissant fortement la trame de haies agricoles ; la densité du bâti laisse peu de possibilités de reconstituer une trame verte significative et le paysage reste très minéral ; le renforcement de la trame verte ornementale des jardins est un enjeu important pour valoriser ce paysage habité. Les ripisylves et les parcelles enrichies permettent de maintenir un cadre végétal. La préservation de la coulée verte du valat de Bel et de ses ripisylves est un enjeu majeur pour maintenir, outre ses fonctionnalités écologiques, des espaces de respiration dans le tissu urbanisé et conserver un arrière-plan paysager qualitatif dans les lotissements.



COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES

TRAME PAYSAGERE URBAINE

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



Repères

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

Trame paysagère

- Jardin
- Mosaïque agro-naturelle
- Garrigue, forêt
- Prairie (aire de loisirs)
- Espace dégradé

- Masses boisées, arbres isolés, haies
- Ripisylves

#### **4.3.4. Les entrées du territoire et entrées de village**

##### **4.3.4.1 Entrée depuis Saint-Martin de Londres**

En arrivant au village par la route de Saint-Martin de Londres, le regard se focalise sur la formidable perspective sur les reliefs du Pic Saint-Loup et de l'Hortus qui se dressent, face à face, au-dessus du village. A gauche, une large perspective s'ouvre sur la plaine agricole et les causses. A droite, la vue est refermée par la végétation, dont émerge le clocher de l'église Saint-Géraud et les toits du hameau du Castellas, en position dominante sur un puech.

Tout au long de l'approche du village, sa silhouette villageoise est largement masquée par la végétation. L'entrée dans le village ne se perçoit qu'au dernier moment, après le passage du pont enjambant le ruisseau des Vignes, dont la ripisylve et la végétation associée forment la porte d'entrée du village.

##### **Vue depuis la route de Saint-Martin au croisement de la rue de la Croix de Macon**



##### **Vue depuis la route de Saint-Martin en arrivant sur le pont du ruisseau des Vignes**



#### 4.3.4.2 Entrée par la route du Pic Saint-Loup

L'arrivée au village par la route du Pic Saint-Loup présente une image rurale, la route départementale étant bordée de part et d'autre de parcelles cultivées en vignes, de prairies ou de friches, et offrant des vues sur la silhouette villageoise fondue dans les reliefs du causse boisé en fond de scène.

L'entrée dans le village présente un aspect plus routier et révèle rapidement la minéralité des premiers lotissements sur la gauche. La qualité paysagère de l'entrée tient à la mise en contre-point par la ripisylve du valat du Bel et les boisements du causse en arrière-plan et le parc boisé d'une habitation sur la droite.

##### **Vue depuis la route du Pic Saint-Loup au sortir des vignes**



##### **Vue depuis la route du Pic Saint-Loup en pénétrant dans le village**



## 4.4. Les pressions exercées sur le milieu

### 4.4.1. Les prélèvements et les rejets dans le milieu

#### 4.4.1.1 L'eau potable

##### Compétence et organisation du service

La CCGPSL est compétente en matière d'eau potable depuis 2018. Elle exerce la compétence en matière de constitution et d'exploitation des réseaux d'eau potable pour 26 communes du territoire, correspondant au périmètre de l'ancien SMEA de la Région du Pic Saint-Loup, dont Mas-de-Londres. La CCGPSL s'est ainsi dotée d'une Direction de l'Eau et de l'Assainissement, qui assure la gestion, la production, le traitement et la distribution d'eau potable. Concernant Mas-de-Londres, le service est délégué à la SAUR.

##### Réseau

La commune de Mas-de-Londres relève de l'unité de distribution (UDI) du Suquet-Boulidou. Elle est équipée d'un réseau d'adduction d'eau potable qui compte 290 abonnés en 2021. Le réseau dessert le bourg-centre et les hameaux et mas et est connecté à un réservoir d'une capacité de stockage respective de 500 m<sup>3</sup>. Les hameaux de La Liquière, Le Patuel et La Fraicinède sont desservis par le réseau de Saint-Martin de Londres. Récemment, une extension de réseau a été réalisée au niveau du chemin du Mas d'Alègre et une reprise de vannes et de branchement a été effectuée au Hameau de Gabriac à l'occasion de travaux de voirie.

##### Ressources

L'UDI est alimentée à partir du forage du Boulidou dont le volume journalier autorisé est fixé à 3.600 m<sup>3</sup>/jour par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) du 15 avril 1992. Selon la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la CCGPSL, actuellement les prélèvements s'élèvent en moyenne à 2.000 m<sup>3</sup>/jour mais atteignent la limite autorisée en période de pointe.

##### Volumes

Au vu du RPQS<sup>13</sup> 2021, les volumes consommés sur la commune de Mas-de-Londres sont relativement stables et marquent un infléchissement depuis 2019, année qui marque le pic de consommation depuis 2016. Anoter que la consommation à l'échelle intercommunale marque une réduction de -1,89 % entre 2020 et 2021.

La consommation communale représente ainsi 1,2 % de la consommation annuelle à l'échelle du secteur en 2021.

Evolution des consommations annuelles communales

Années	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Consommation en m <sup>3</sup>	35.317	35.260	32.014	36.608	35.466	33.499
Abonnés	239	247	265	272	280	290
Consommation moyenne /abonné/an en m <sup>3</sup>	147,77	142,75	120,81	134,59	126,66	115,51

(Source : RPQS 2021)

<sup>13</sup> Rapport sur le prix et la qualité du service

#### 4.4.1.2 Les eaux usées

##### **Compétence et organisation du service**

La CCGPSL est compétente en matière d'assainissement depuis 2018. Elle exerce la compétence en matière d'assainissement collectif pour 33 communes du territoire, dont 22 en régie. Concernant Mas-de-Londres, la compétence est déléguée à la SAUR.

Concernant l'assainissement non collectif, la CCGPSL a mis en place un service public d'assainissement non collectif (SPANC) ayant pour fonction :

- d'instruire les projets d'assainissement non collectif déposés en mairie dans le cadre de la construction d'une habitation ou de sa réhabilitation,
- d'assurer le contrôle technique de la conception, de l'implantation et de la réalisation des installations neuves ou réhabilitées,
- de recenser et veiller au bon fonctionnement et à l'entretien des dispositifs existants: écoulement, traitement, vidange...

##### **Assainissement collectif**

La commune dispose d'un réseau public de collecte des eaux usées qui dessert le Mas d'Alègre et le Castellàs. Le réseau compte 212 abonnés (488 habitants) et se connecte à la station d'épuration communale. Mise en service en 2013, la STEP est de type lagunage aéré suivi de filtres plantés de roseaux. Elle a fait l'objet de travaux d'extension en 2021 afin d'augmenter sa capacité de traitement de 400 à 600 équivalents-habitants (EH) et a bénéficié de travaux de réhabilitation des filtres.

Selon la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la CCGPSL, les données d'auto-surveillance de l'année 2021 indiquent que la station reçoit une charge polluante entrante moyenne de 14,91 kg/jour de DBO5, soit 249 Equivalents Habitants (EH), ce qui représente 41,5 % de la capacité de la station.

##### **Assainissement non collectif**

Les secteurs non desservis par le réseau public relèvent de l'assainissement non collectif (ANC). Selon le RPOS 2021, la commune compte 64 dispositifs ANC (160 habitants), avec un taux de conformité de 79,37 %. Il n'est pas prévu d'extension du réseau public. Les constructions doivent être équipées d'un ouvrage de pré-traitement connecté à un ouvrage de traitement conforme au règlement de service du SPANC.

#### 4.4.1.3 Les eaux pluviales

Pas de données.

#### 4.4.1.4 Les déchets

La compétence pour la collecte et le traitement des déchets ménagers a été transférée à la CC du Grand Pic Saint-Loup, également compétente pour l'élimination des décharges sauvages (Cf. Annexes sanitaires). Leur gestion se conforme au Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé par arrêté préfectoral n°2002-01-1333 du 19 mars 2002.

La collecte sélective des déchets ménagers et assimilés a été mise en place sous l'empire de la CC Séranne - Pic Saint-Loup. Les ordures ménagères sont collectées en bacs collectifs deux fois par semaine (mardi et vendredi). Les déchets recyclables sont collectés en bacs collectifs une fois par semaine. Des colonnes de tri permettent de récupérer le papier et le verre par apport volontaire.

Huit déchetteries sont en service sur le territoire et accessibles aux habitations de de la CCGPSL, pour la collecte des déchets verts, gravats, encombrants, piles et batteries, ferrailles, déchets diffus spécifiques, ... Mas-de-Londres n'accueille pas de déchetterie sur son territoire. Les déchetteries les plus proches sont celles de Notre-Dame-de-Londres, Saint-Mathieu de Trévières et Les Matelles.

Le traitement des déchets collectés relève du service du SMEPE qui regroupe 7 communautés de communes de l'Hérault et du Gard (soit près de 200.000 habitants). Le syndicat est le maître d'ouvrage de l'usine d'incinération de Lunel-Viel ainsi que du centre de tri DELTA-RECYCLAGE de Lansargues.

L'incinérateur de Lunel-Viel, dit de « dernière génération », brûle les déchets résiduels.

Le centre de tri de Lansargues reçoit les déchets papiers, cartons et matières plastiques issus de la grande distribution, des industries, des déchetteries. Les déchets sont triés manuellement puis évacués vers les filières de valorisations.

De la même manière, il trie les déchets provenant des collectes sélectives (emballages ménagers recyclables, matières plastiques, papiers, plastiques, métaux).

Enfin, un bâtiment est réservé au tri de déchets industriels banals et aux déchets gros et moyens volumes, provenant d'industries, de déchetteries et de la grande distribution.

Les biodéchets et déchets verts font l'objet d'une valorisation par compostage. Les déchets inertes sont enfouis. Les déchets toxiques reçoivent un traitement spécifique.

#### 4.4.1.5 Nuisances sonores

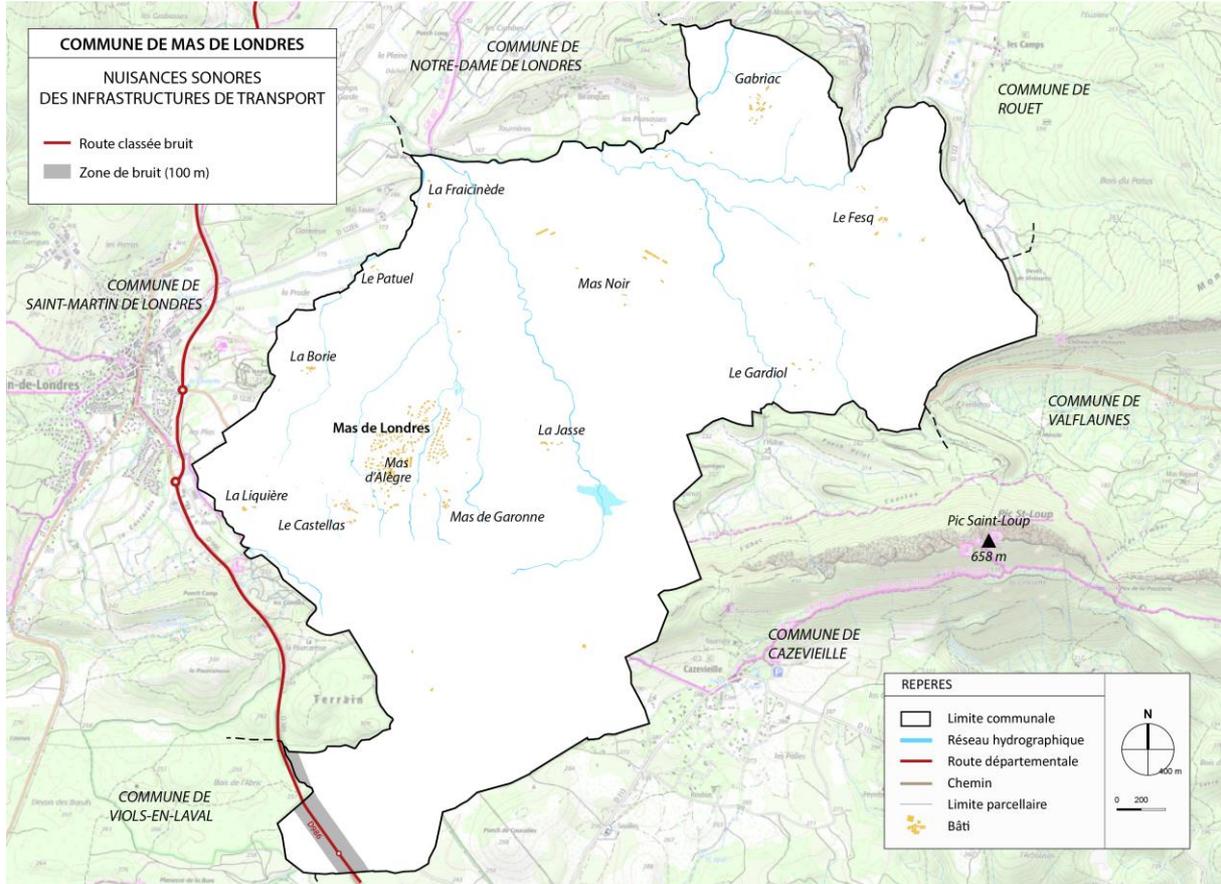
En application de l'arrêté DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014, la RD 986 est classée comme infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 correspondant à une zone de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Sur le territoire communal, aucun espace habité n'est concerné par la zone de bruit.

#### 4.4.1.6 Pollutions atmosphériques

Le Registre Français des Emissions Polluantes ne recense aucun établissement générant des pollutions atmosphériques sur le territoire ni sur les communes alentour.

La qualité de l'air est *a priori* plutôt bonne mais des dépassements de la valeur limite en NO<sub>2</sub> sont possibles ainsi que des dépassements de la valeur cible de concentration en ozone pour la protection humaine pendant la période estivale (Source Air LR – SRCAE).

# Nuisances sonores



## 4.4.2. Les risques naturels prévisibles

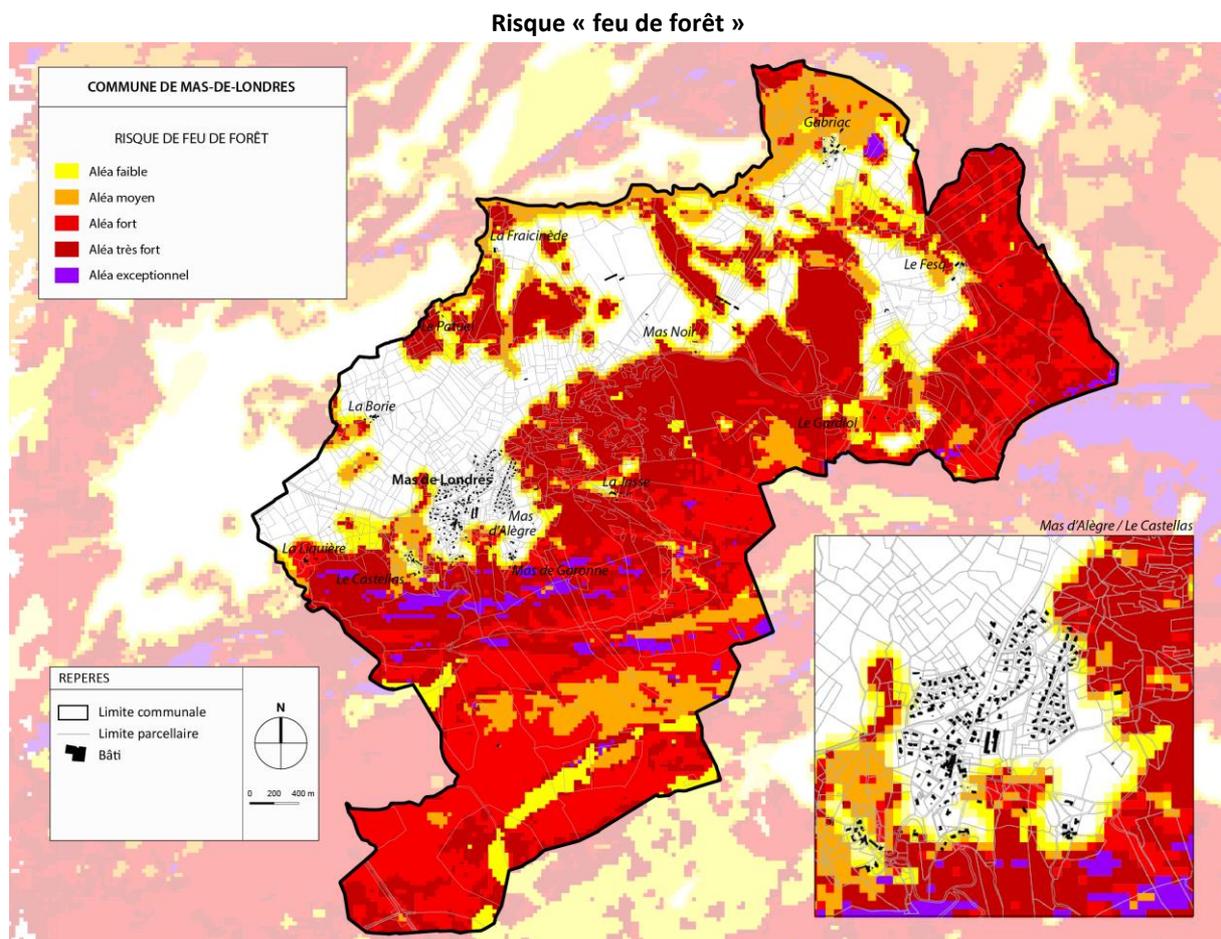
### 4.4.2.1 Le risque de feu de forêt

La couverture forestière alliée à une végétation de type méditerranéen assujettit le territoire communal à un risque d'incendie de forêt. La banque de données sur les incendies de forêts en région Méditerranéenne PROMETHEE recense 7 incendies de forêt sur le territoire de Mas-de-Londres depuis 1973 pour une surface totale de feux de forêt de 5,80 ha. L'origine des incendies est variable (accidentelle, malveillance, loisirs, involontaire).

Au vu de la nouvelle carte d'aléa de feu de forêt portée à connaissance de la commune par le Préfet de l'Hérault en 2021, l'ensemble des reliefs boisés et des coteaux engarrigués est concerné par un risque d'aléa moyen à très fort, voire exceptionnel localement. Au sein de ces espaces, les hameaux habités sont très vulnérables (La Liquière, Mas de Garonne, Le Gardiol, La Jasse notamment).

Concernant le bourg-centre, le risque est présent avec un aléa très fort sur les flancs Est et Sud du Mas d'Alègre et un risque moyen sur les flancs Ouest et Sud sur Le Castellat, localement très fort, qui concerne quelques habitations diffuses.

Les espaces agricoles présentent globalement un aléa nul, à l'exception des îlots de garrigues (aléa moyen à fort).

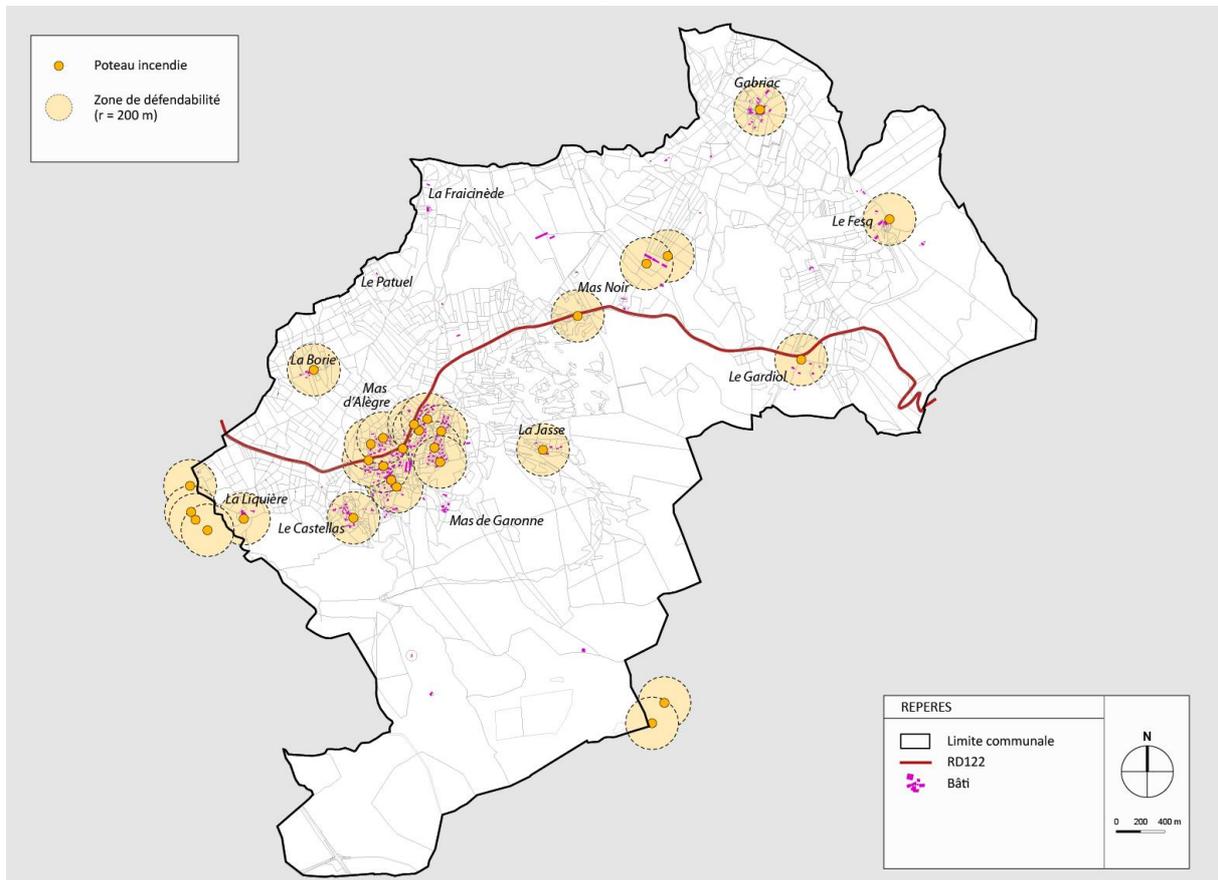


Source : Données SIG DDTM 34

Les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

En termes de DECI, le territoire communal dispose de 23 poteaux d'incendie permettant de sécuriser le bourg et la plupart des hameaux et mas. Ils présentent un état de fonctionnement satisfaisant mais le PEI du hameau de la Jasse nécessite des travaux pour augmenter le débit.

### Localisation des poteaux d'incendie



Source : Données SIG data.gouv.fr – PEI 34

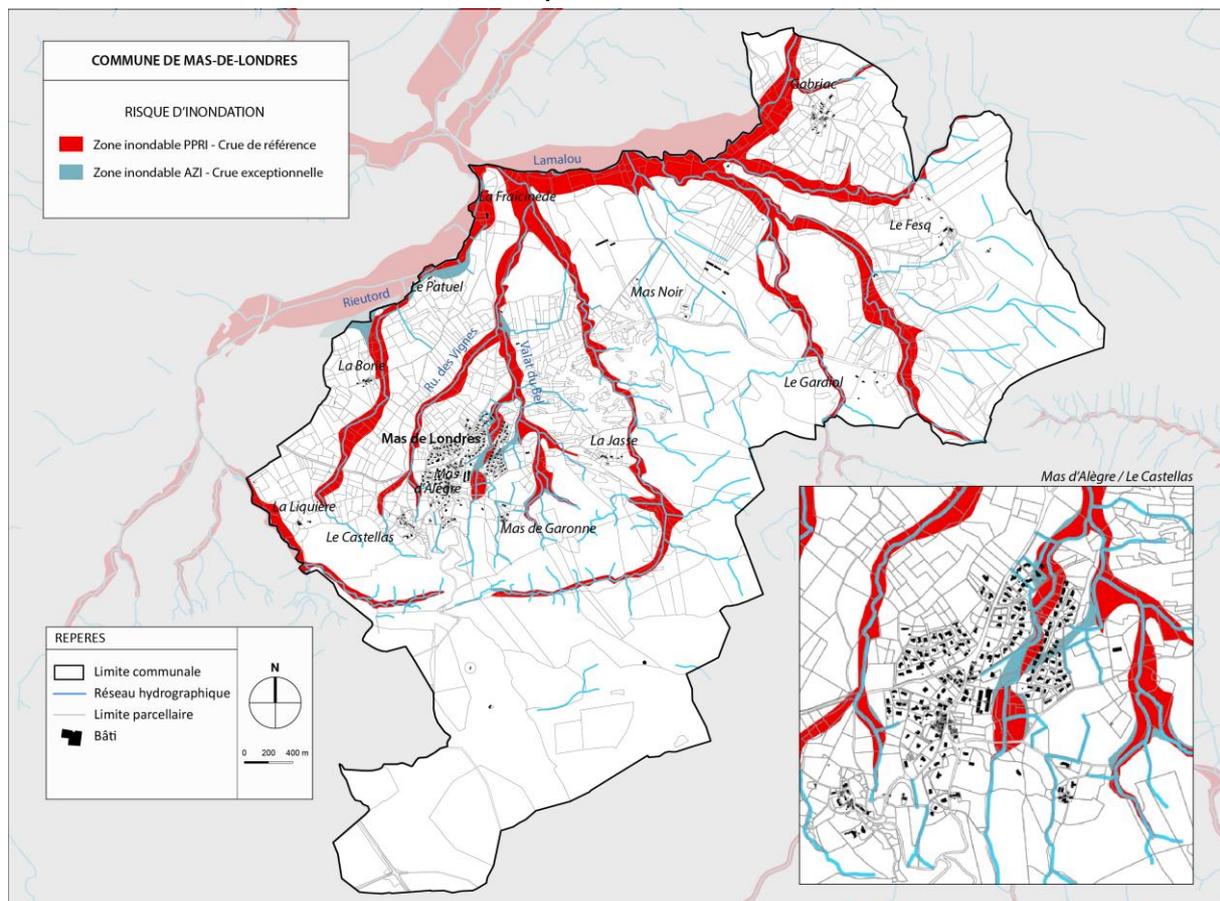
#### 4.4.2.2 Le risque d'inondation

Du fait d'un réseau hydrographique relativement dense, le territoire est soumis à des risques d'inondation par débordement des cours d'eau. Depuis 2005, la commune a fait l'objet à quatre reprises d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boues lors d'événements pluvieux soutenus (mois de septembre 2005, 2014 et 2020).

Afin de prévenir ce risque, dès 2002, l'Etat a fait établir des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) à l'échelle de la Haute Vallée de l'Hérault. La commune est concernée par le PPRI de la Haute Vallée de l'Hérault Nord, approuvé par arrêté préfectoral n°2007/01/1584 du 3 août 2007.

Au regard de la carte d'aléa, le Lamalou, le Rieutord et l'ensemble des ruisseaux et valats qui strient la plaine du Sud au Nord présentent un risque fort. En ce qui concerne les zones habitées, le Mas d'Alègre est concerné par les zones inondables du valat du Bel, de part et d'autre duquel se sont développés les lotissements récents. En rive droite comme en rive gauche, plusieurs parcelles ou fonds de parcelles sont concernés par un risque d'aléa important, notamment au niveau du lotissement du Val de l'Hortus. Par ailleurs, identifiée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) Languedoc-Roussillon, l'emprise de la crue exceptionnelle (espaces inondables par des crues extrêmes, supérieures à la crue de référence) soumet plus largement les zones résidentielles à un aléa résiduel. A l'Ouest du bourg, les zones inondables du ruisseau des Vignes forment une limite naturelle à l'extension de l'urbanisation. Quant aux hameaux et mas, ils restent en retrait des zones inondables, excepté le Patuel qui se positionne en limite de crue exceptionnelle du Rieutord.

#### Risque d'inondation



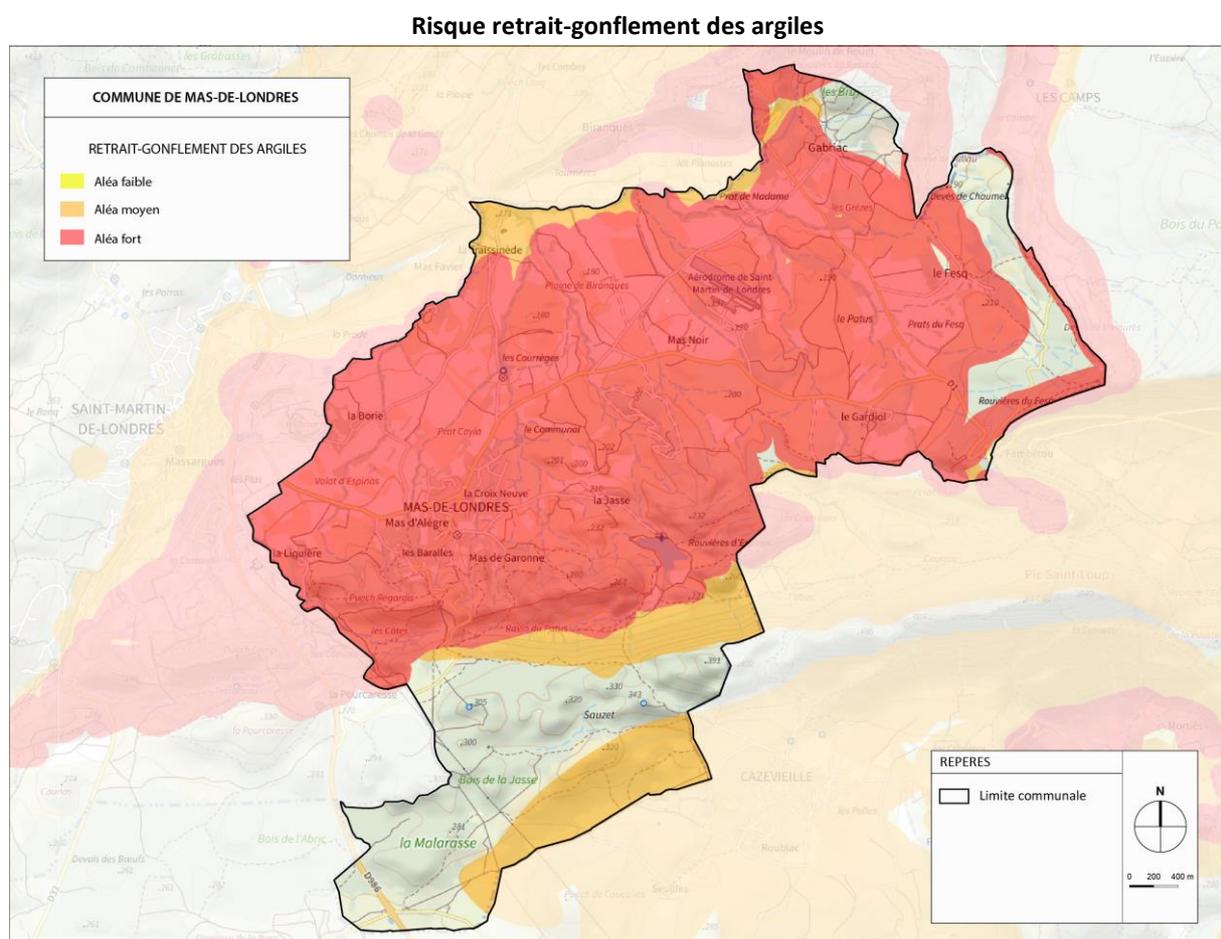
Source : Données SIG DDTM 34

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

Le territoire communal est soumis à un phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le retrait-gonflement des argiles est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : ils gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse. Ces variations de volume induisent des tassements du sol plus ou moins importants, des fissures apparaissent alors sur les bâtiments pouvant entraîner leur effondrement.

L'ensemble des espaces habités est soumis à un risque d'aléa fort, à l'exception de la Fraicinède concernée par un risque moyen.

La commune a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle en date du 19 janvier 2021 pour des phénomènes de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (été 2019).

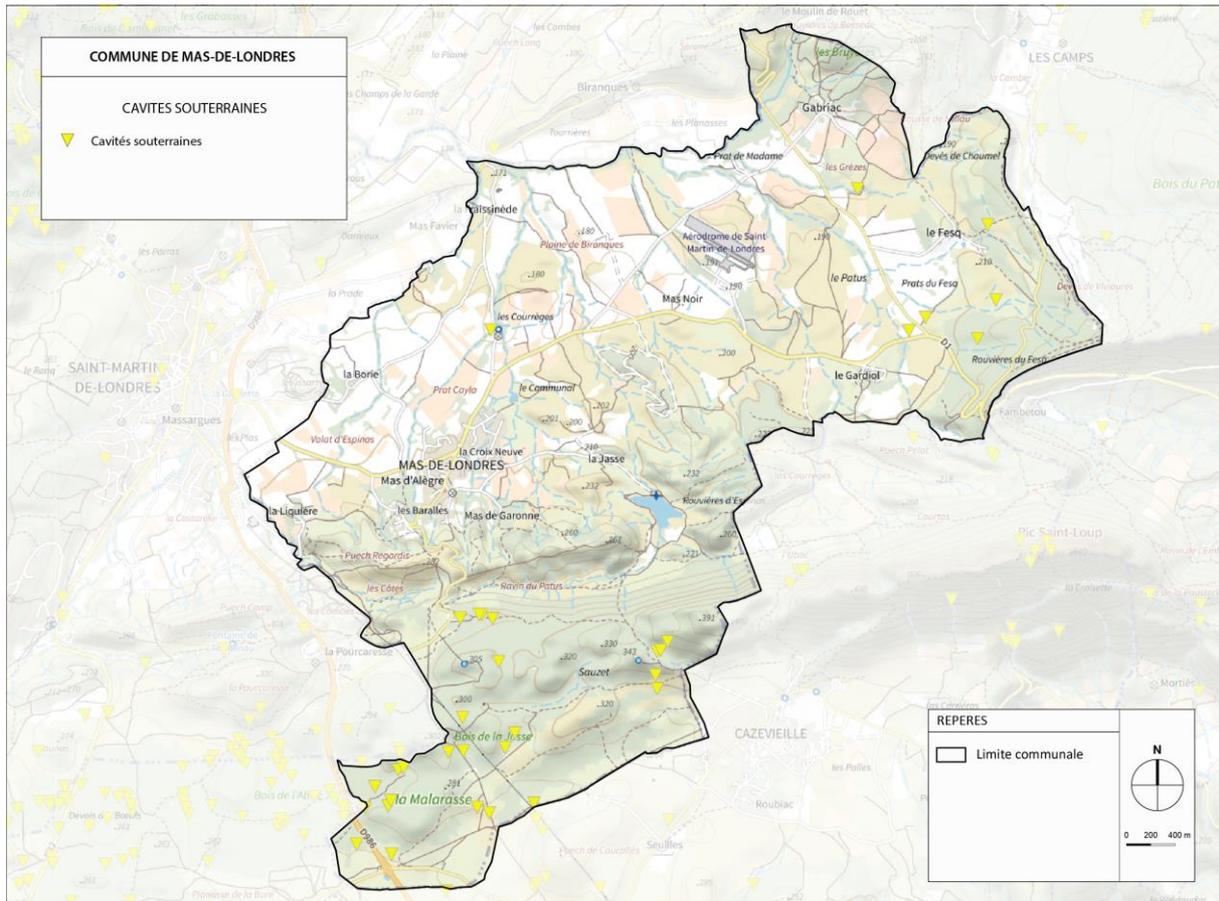


Source : Fond de carte Georisques

#### 4.4.2.4 Le risque d'instabilité des sous-sols

La base de données Georisques recense 36 cavités souterraines sur le territoire communal (grottes, avens, ...) qui génèrent un risque d'instabilité des sous-sols. Très majoritairement situées sur les reliefs boisés des contreforts du Pic Saint-Loup, du bois de la Jasse et des premiers coteaux de l'Hortus, ces cavités n'assujettissent pas les zones habitées.

## Risque lié aux cavités souterraines



### 4.4.2.5 Le risque sismique

La cartographie des zones de sismicité issue du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe le territoire communal en zone à risque sismique d'aléa faible (zone de sismicité 2).

### 4.4.2.6 Le risque radon

Le risque radon correspond à risque sur la santé lié à l'inhalation du radon, gaz radioactif présent naturellement dans l'environnement. D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 1 (communes où les teneurs en uranium dans les sous-sols sont les plus faibles).

## **4.4.3. Les risques technologiques**

### 4.4.3.1 Sites et sols pollués

Un site pollué est site qui présente un risque pérenne, réel ou potentiel, pour la santé humaine ou l'environnement du fait d'une pollution des milieux résultant de l'activité actuelle ou ancienne.

Sur la commune, aucun site n'est inscrit à l'inventaire BASOL relatif aux sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ni à l'inventaire historique des anciens sites industriels et activités de services BASIAS.

Par ailleurs, il n'existe pas de secteurs d'information sur les sols (SIS) correspondant aux terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

#### 4.4.3.2 Le risque d'exposition au plomb

L'arrêté du 27 mai 2002 applicable depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002 classe l'ensemble du département de l'Hérault en zone à risques d'exposition au plomb.