

## **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)**

## **II- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**



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

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

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



## Préambule

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

Conformément aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD définit :

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

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

***Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L141-3 et L141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.***

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Le PADD constitue ainsi la clef de voûte du PLU, qui irrigue et trouve sa transcription dans l'ensemble des pièces du document.

A travers l'élaboration du PADD, l'objectif premier des élus est de préserver l'identité et les richesses du territoire communal de Mas-de-Londres, qu'elles soient patrimoniales, écologiques, paysagères, agricoles ou naturelles, pour les transmettre aux générations futures. Cet objectif constitue le cadre fondamental du projet de territoire à partir duquel se décline la politique urbaine, sociale et économique de la commune.

Les grandes orientations du PADD se déclinent à travers les axes suivants :

1. Préserver les milieux naturels et les espaces remarquables, valoriser et sauvegarder l'authenticité de l'identité communale, son patrimoine sous toutes ses formes, sa qualité de vie
2. Maîtriser la croissance démographique
3. Redonner à la commune la maîtrise de son foncier pour lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification urbaine
4. Développer une politique en faveur de la mixité et de la performance énergétique de l'habitat
5. Favoriser le développement économique
6. Améliorer les mobilités, notamment actives, et gérer le stationnement
7. Compléter la gamme d'équipements publics et optimiser les réseaux
8. Anticiper et gérer les risques naturels dans un contexte de changement climatique

## Les orientations du PADD

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

#### **1-1 Préserver le patrimoine paysager**

La qualité de vie du village est intimement liée à celle des paysages, spécialement ce que l'on appelle les « grands paysages » qu'offre le Val de Londres surplombé du majestueux Pic Saint-Loup prolongé de l'Hortus. Ce sont ces grands paysages que la commune veut préserver et valoriser, tant en entrant dans le territoire que depuis les espaces habités. Une attention particulière doit donc être accordée au maintien des « *perspectives ouvertes* » sur les grands paysages de manière à conserver pour les habitants actuels et futurs la qualité de vie qu'apportent les vues sur les sites particulièrement remarquables.

Cet objectif obéit donc à un souhait de préservation de la qualité de vie.

#### **1-2 Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques du territoire**

La diversité des milieux secs, humides, agro-naturels et forestiers participe à la haute qualité paysagère du territoire communal mais favorise également une grande richesse écologique reconnue et protégée par la délimitation de plusieurs périmètres d'intérêt écologique : sites Natura 2000, Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO), Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), Espaces naturels sensibles (ENS), Plans nationaux d'action (PNA).

Le territoire de Mas-de-Londres est ainsi le siège d'une diversité d'habitats naturels et d'espèces animales et végétales, dont certaines patrimoniales. Des enjeux très forts pèsent sur le territoire, particulièrement sur les milieux secs et les milieux humides.

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

D'une manière générale, compte-tenu des enjeux présents sur la commune, il est nécessaire de limiter au maximum l'extension de l'urbanisation. Toute nouvelle urbanisation doit prioritairement être réalisée par densification de l'existant. L'intégration écologique de l'urbanisation sera optimisée par l'implantation de zones tampons en périphérie urbaine et par des règles de végétalisation. La perméabilité écologique des zones bâties sera favorisée par le maintien et le renforcement des corridors écologiques urbains (haies vives, zones enherbées, ...).

En milieux agricoles, la promotion de pratiques extensives, la préservation des haies, le renforcement des infrastructures agro-écologiques (haies, bandes enherbées, mares...) sont indispensables au maintien de la biodiversité sur ces espaces.

#### **1-3 Préserver le patrimoine bâti**

Partie intégrante de la qualité de vie au même titre que l'habitat de qualité, le patrimoine bâti du bourg et des hameaux et mas doit être préservé et les nouvelles constructions doivent être autorisées dans le respect de ce

patrimoine. L'église Saint-Géraud qui fait l'objet d'une inscription à l'inventaire des Monuments Historiques, le noyau central du Castellans et les maisons les plus anciennes dans le bourg-centre et les hameaux doivent être préservés. Il s'agit de privilégier la requalification notamment dans le cœur du village pour inciter à la valorisation du bâti ancien.

De plus, Mas-de-Londres jouit d'un petit patrimoine bâti vernaculaire hérité de son passé agricole et religieux (mazets, puits, murets de pierre sèche, calvaires, ...) qui constitue autant de motifs paysagers à protéger et à valoriser.

Conserver l'authenticité du village, qui renforce la cohésion entre les habitants, permet d'atténuer les effets de banalisation des paysages liés à la périurbanisation et suscite le sentiment d'appartenance au territoire.

#### **1-4 Augmenter la qualité des entrées du bourg**

Le bourg-centre possède deux entrées principales liées à sa traversée par la RD 122. L'Entrée Ouest, en venant de Saint-Martin de Londres, offre de larges vues sur le Pic Saint-Loup et l'Hortus et bénéficie d'un rideau végétal (ripisylve du ruisseau des Vignes) qui réduit la visibilité des premières constructions. Passé cette « porte » végétale, l'entrée dans le bourg est marquée par la présence d'un espace de dépôts de matériaux peu qualitatif. L'entrée Nord, en venant de la plaine, présente un aspect plus routier, avec une perception plus franche des habitations mais offrant un large panorama sur le grand paysage du causse.

Chaque intervention sur les entrées de village devra permettre d'augmenter leur qualité paysagère. Le PLU cherche en particulier à revaloriser l'entrée Ouest par la constitution d'une trame paysagère qualitative à l'occasion de l'aménagement de nouveaux équipements.

**ORIENTATION 1 -  
PAYSAGE, PATRIMOINE ET BIODIVERSITE**

**1-1 Préserver le patrimoine paysager**

- Préserver le paysage de la plaine agricole
- Maintenir et valoriser les vues emblématiques sur le grand paysage
- Maintenir et valoriser les vues remarquables sur le paysage local
- Préserver la qualité paysagère de l'entrée du territoire communal
- Préserver les motifs paysagers identitaires

**1-2 Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques**

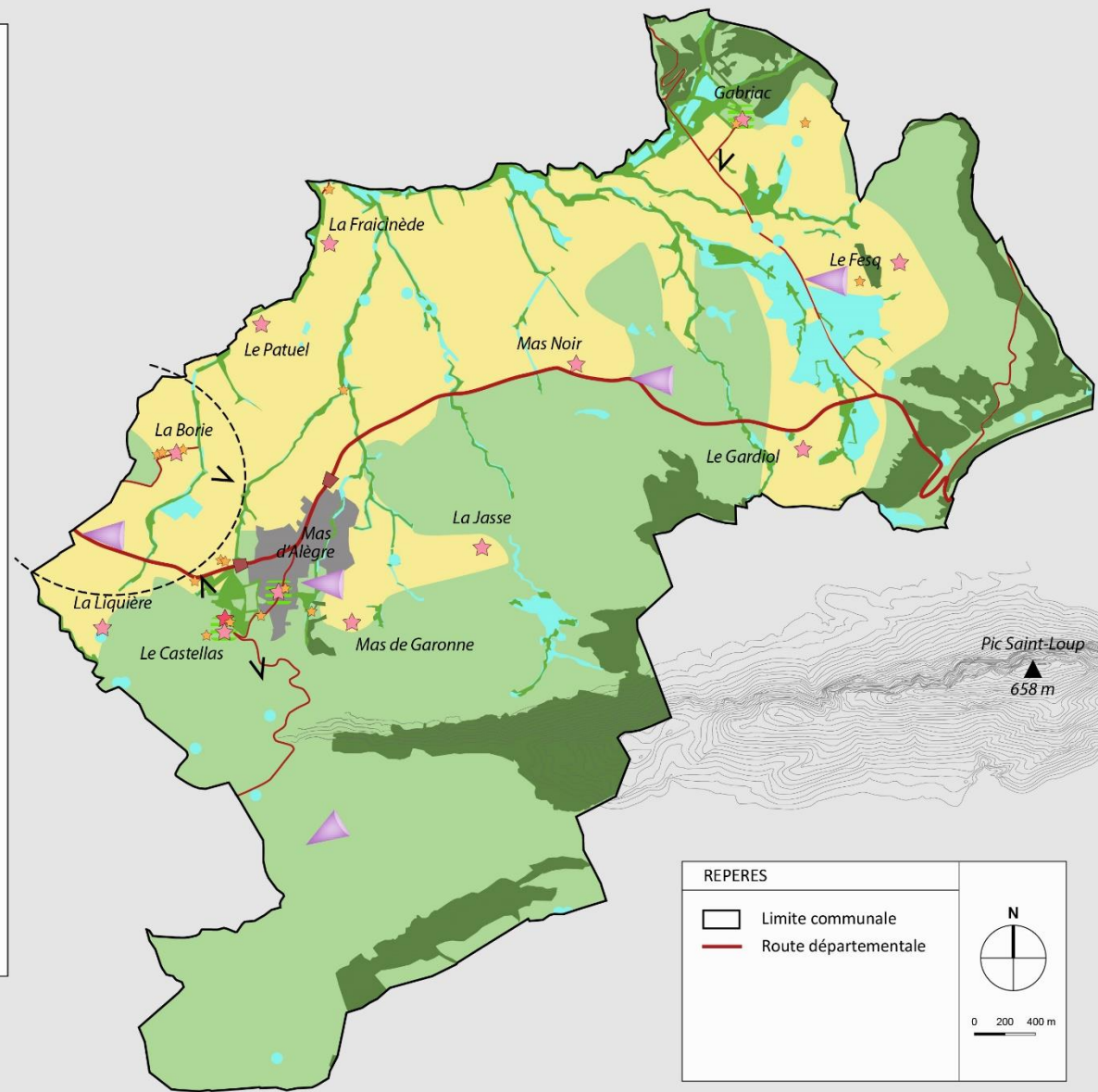
- Protéger les réservoirs forestiers
- Préserver les milieux secs ouverts
- Préserver les infrastructures agroécologiques (haies, ...)
- Sauvegarder les zones humides et mares
- Protéger les ripisylves et bois associés

**1-3 Préserver et valoriser le patrimoine bâti**

- Patrimoine culturel
- Bâti historique
- Petit patrimoine vernaculaire

**1-4 Préserver et augmenter la qualité des entrées de village**

- Entrées de village



REPERES	
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Limite communale
<span style="border-bottom: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px;"></span>	Route départementale

N

0 200 400 m

## Orientation 2 : Maîtriser la croissance démographique

### 2-1 Modérer la croissance démographique

Situé dans l'aire d'attraction de la métropole de Montpellier, le territoire communal bénéficie du phénomène de périurbanisation et du report des actifs du bassin d'emplois de la zone métropolitaine sur la région du Pic Saint-Loup. La population communale enregistre ainsi une forte augmentation depuis le début des années 2000.

La croissance démographique est un paramètre essentiel de la pression foncière pour le développement résidentiel et induit une concurrence avec le foncier agricole et les milieux naturels. Les élus de Mas-de-Londres font résolument le choix de maîtriser la croissance démographique pour préserver l'authenticité du village et de ses hameaux, les richesses environnementales et agricoles et la qualité de vie du territoire communal étroitement dépendantes du maintien d'une urbanisation contenue.

L'objectif de croissance démographique fixé par la commune s'appuie sur les projections du SCoT du Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault sur la période 2013-2030. Pour Mas-de-Londres, le SCoT établit un plafond de population de 730 habitants à horizon 2030, soit 150 habitants supplémentaires pour un taux de croissance annuel moyen de + 1,36 %.

En retenant une projection identique repoussée à l'horizon 2033, la commune entend contenir la croissance démographique sur la durée de son PLU. Elle se fixe ainsi comme objectif de ne pas dépasser les 730 habitants à l'horizon 10 ans, soit une augmentation de la population communale de 150 habitants sur la période 2013-2033 correspondant à un taux de croissance annuel moyen de + 1,16 %.

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

### 2-2 Modérer la production de logements nouveaux

En tenant compte de la période de référence du SCoT, les besoins en logements sont évalués à 100 résidences principales supplémentaires sur la période 2013-2030.

En retenant une projection identique repoussée à l'horizon 2033 et en tenant compte des 62 logements déjà produits sur la période 2013-2023, les besoins en logements correspondant à l'évolution de la population à l'horizon 2033 et nécessaires pour accompagner le desserrement des ménages sont estimés à environ **38 résidences principales** supplémentaires. Cet objectif permettra de répondre aux objectifs de production de logements nouveaux établis par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes.

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

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



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

### **3-1 Contenir l'urbanisation pour préserver l'authenticité du village et limiter la consommation d'espaces**

La forte dynamique démographique des dernières décennies s'est traduite spatialement par un développement important des zones résidentielles qui sont venues s'agréger autour du bourg-centre. Depuis 2000, l'emprise urbaine du Mas d'Alègre a doublé et près de 20 ha de foncier agricole ont été consommés.

Soucieux de préserver l'authenticité et l'identité du village et de juguler la pression foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, les élus de Mas-de-Londres souhaitent stopper l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation dans les limites du bourg-centre, selon une densification « choisie » respectant les qualités urbaines, architecturales et paysagères de chaque quartier.

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

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

Seule une ouverture à l'urbanisation marginale en frange urbaine sera mise en place.

### **3-2 Intégrer les hameaux et mas comme composantes à part entière de la dynamique du territoire**

Le projet de territoire met en œuvre l'affirmation et le renforcement de la polarité du bourg-centre que constitue le Mas d'Alègre. Les hameaux, les mas et l'habitat diffus ne sont ainsi pas appelés à se développer mais, constituant tout autant des lieux de vie et d'activités participant à la vitalité de Mas-de-Londres, le projet de territoire entend affirmer leur place et leur rôle dans la dynamique communale.

Dans tous les hameaux et mas, il sera permis le confortement des habitations existantes, ainsi que le développement agricole et des hébergements touristiques. L'entretien et la valorisation du patrimoine bâti seront encouragés et les éléments saillants du patrimoine végétal et du petit patrimoine vernaculaire seront protégés. La mise en réseau des hameaux avec le territoire sera assurée par une amélioration des conditions d'accès.

Le hameau du Castellat, noyau originel de la commune, possède une grande valeur patrimoniale qu'il convient de maintenir. Il subit en revanche des contraintes fonctionnelles liées à un sous-dimensionnement des voiries et des contraintes environnementales liées au risque de feu de forêt. L'objectif est de préserver sa morphologie urbaine et ses qualités architecturales et paysagères, en contenant son étalement et en limitant sa densification.

Le hameau de Gabriac possède une vocation agricole affirmée. Sa morphologie urbaine peut s'accommoder d'une densification limitée en dents creuses mais la dilution du hameau sera stoppée.

### ORIENTATION 3 - PROJET URBAIN

**3-1 Contenir l'urbanisation pour préserver l'authenticité du village et limiter la consommation d'espaces**



Contenir l'urbanisation du bourg-centre dans ses limites actuelles



Miser sur le renouvellement urbain pour la production résidentielle



Réemployer des espaces dégradés pour de nouveaux équipements publics

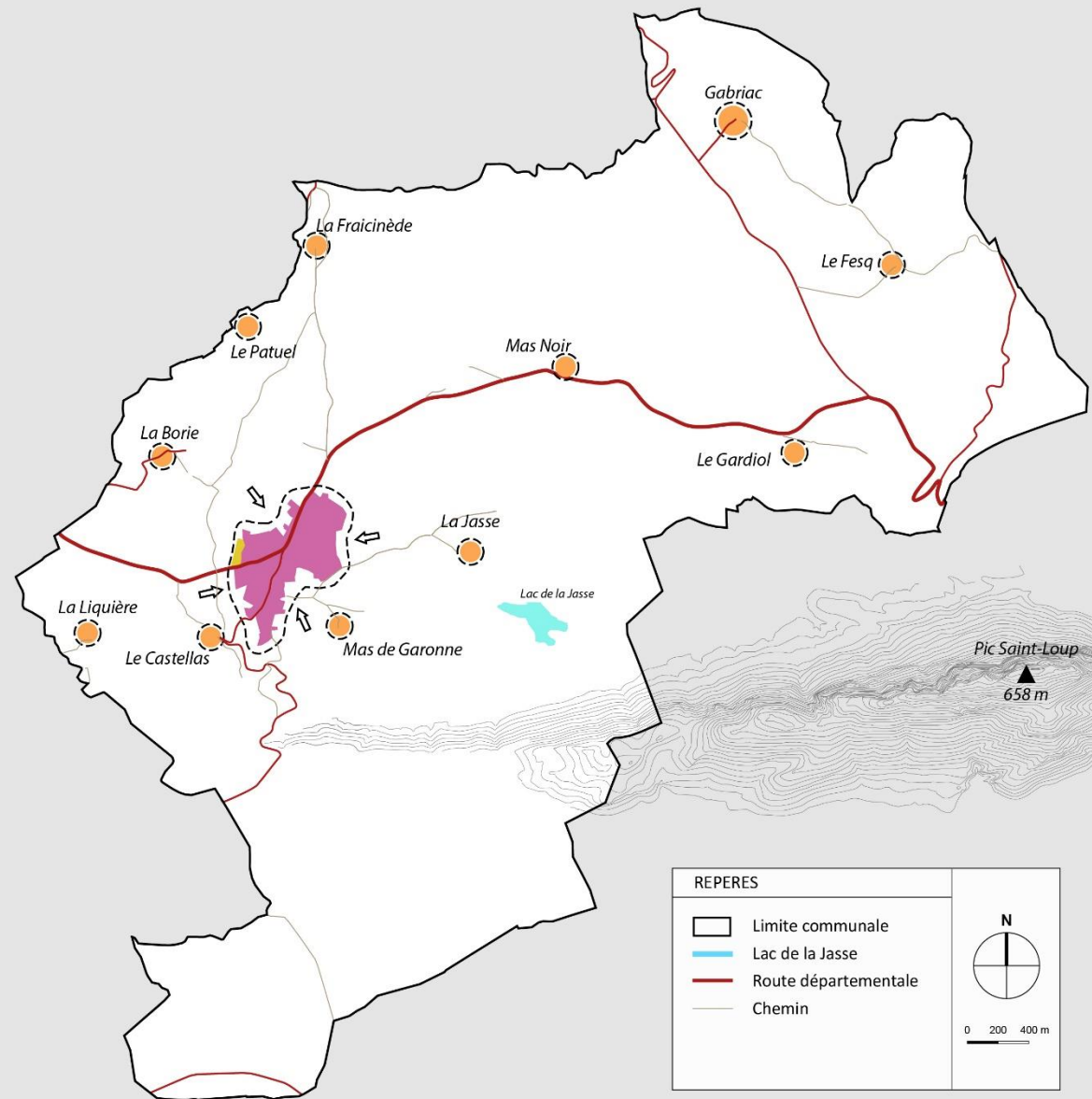
**3-2 Les mas et hameaux, composantes à part entière du territoire**



Préserver la morphologie des hameaux et mas, valoriser le patrimoine



Conforter l'habitat existant, permettre le développement agricole et touristique



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

### **4-1 Favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat**

La forte dynamique démographique des années 2000 a été marquée par l'arrivée de familles avec enfants, qui a permis de stimuler le solde naturel. Toutefois, on constate depuis 2013 un infléchissement des indicateurs démographiques et une tendance au vieillissement de la population.

L'objectif est ainsi de relancer la dynamique d'accueil de populations jeunes (jeunes ménages, familles avec enfants) pour anticiper le vieillissement de la population et conserver la vitalité de la commune. Si cet objectif s'exprime par un développement des équipements et des mobilités en faveur des jeunes, il doit également se transcrire par une offre en logement adaptée et diversifiée pour permettre à tous de se loger à toutes les étapes du parcours résidentiel. En 2023, la commune s'est engagée dans la réalisation de 2 logements communaux supplémentaires.

Les élus ne souhaitant pas développer de nouveaux lotissements et contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles, la diversification de l'offre en logement s'appuiera sur le renouvellement du parc résidentiel privé :

- L'incitation au réinvestissement des logements vacants et à la rénovation énergétique du bâti ancien pour proposer un habitat de type maisons de ville ou logements collectifs (T2, T3) et favoriser le développement du parc locatif,
- Favoriser une offre de logements individuels financièrement accessibles par de petites opérations dans les dents creuses ou par détachement d'un lot dans les parcelles bâties.

L'action publique sous-tendra cet objectif par :

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

### **4-2 Encourager la performance énergétique des logements**

Face aux enjeux du réchauffement climatique liés à la consommation d'énergies fossiles et aux émissions de gaz à effet de serre, et afin de lutter contre la précarité énergétique, la commune poursuit une ambition de transition énergétique de l'habitat encourageant la rénovation énergétique des bâtiments et la construction de logements neufs remplissant des performances énergétiques. En septembre 2021, une délibération a voté l'exonération temporaire de la taxe foncière pour les foyers réalisant des travaux d'économie d'énergie.

Le PADD s'inscrit dans cette même ambition, dans le respect des qualités patrimoniales et architecturales du bâti. Sera encouragée la prise en compte :

- Des évolutions technologiques et industrielles significatives pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- D'un bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- D'un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

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

### **5-1 Pérenniser et développer l'activité agricole**

L'activité agricole doit faire l'objet d'une attention toute particulière, tant pour sa vocation paysagère et environnementale que pour sa valeur économique. Soutenir l'activité agricole et pastorale et valoriser l'espace lié à ces activités est donc un axe fort du PADD.

Il s'agit en premier lieu de maintenir les terres agricoles et pastorales face à la pression foncière liée à l'urbanisation, en contenant les développements résidentiels du village mais également en limitant le mitage des espaces agro-naturels. L'objectif est également d'éviter les concurrences et conflits d'usages potentiels entre les espaces agricoles et pastoraux et les espaces urbanisés, en portant un travail sur les franges urbaines.

Il s'agit en second lieu de valoriser le potentiel agronomique et pastoral en permettant la pérennisation et le développement des exploitations existantes et l'installation de nouveaux exploitants, notamment des jeunes, dans les hameaux comme au sein des espaces agro-naturels où sera privilégié le regroupement du bâti. Il convient par ailleurs de développer les circuits-courts producteurs/consommateurs de façon à conférer une valeur et une reconnaissance aux producteurs locaux et à leurs productions. Il convient enfin de faciliter la diversification des exploitations par la création d'activités complémentaires à l'activité agricole, notamment l'agri-tourisme.

La valorisation de l'agriculture nécessite enfin d'encourager la transition environnementale vers une agriculture respectueuse de son environnement : agriculture biologique, biodynamique ou raisonnée, adaptation des cultures et des pratiques au changement climatique, préservation et renforcement des infrastructures agro-écologiques (haies, zones humides, ...),

### **5-2 Dynamiser le bourg par l'installation de commerces et services de proximité**

Identifiée comme « village » dans l'armature du SCoT, Mas-de-Londres n'a pas vocation à recevoir une zone d'activités commerciales, tertiaires ou industrielles, qui serait sans rapport avec la vie au village.

Pour autant, la commune, dépourvue de tout commerce, souhaite faciliter l'installation d'activités de services ou de production de biens de proximité afin de dynamiser l'économie locale du bourg-centre et la création d'emplois, en complémentarité des polarités économiques du Grand Pic Saint-Loup. Il s'agit également de faciliter l'accès à la population à des produits ou services de base en limitant les besoins en déplacement induits et de proposer une offre locale en direction de la clientèle touristique (artisanat, restauration, ...). A cet égard, la commune souhaite notamment permettre la diversification et la mutation des bâtiments d'activités sans usages situés à l'intérieur du village.

### **5-3 Miser sur le tourisme et les activités de sports et loisirs**

Bénéficiant d'un formidable cadre naturel et paysager, la commune souhaite développer son attractivité touristique en direction des pratiques d'agri-tourisme, de tourisme vert et de tourisme découverte / patrimoine, en misant sur plusieurs leviers d'actions :




- Entretien et valoriser le patrimoine bâti (noyau historique du Mas d'Alègre, Le Castellans et l'église Saint-Géraud, ...)

- Dynamiser le potentiel touristique des hameaux positionnés sur les circuits de randonnées et les boucles de découverte cyclo-touristique,
- Valoriser les produits du terroir et la vente à la ferme,
- Permettre la création d'hébergements touristiques de type gîtes et chambres d'hôtes,
- Développer une offre commerciale et de services pour la clientèle touristique.



La commune soutient le projet de rénovation du club house et d'extension limitée des bâtiments de l'aérodrome Montpellier-Pic Saint-Loup, qui permet la pratique du vol à voile toute l'année et accueille une école de pilotage qui constitue le deuxième centre de formation de pilotes en France.

## ORIENTATION 5 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE





### 5-1 Préserver et valoriser l'activité agricole

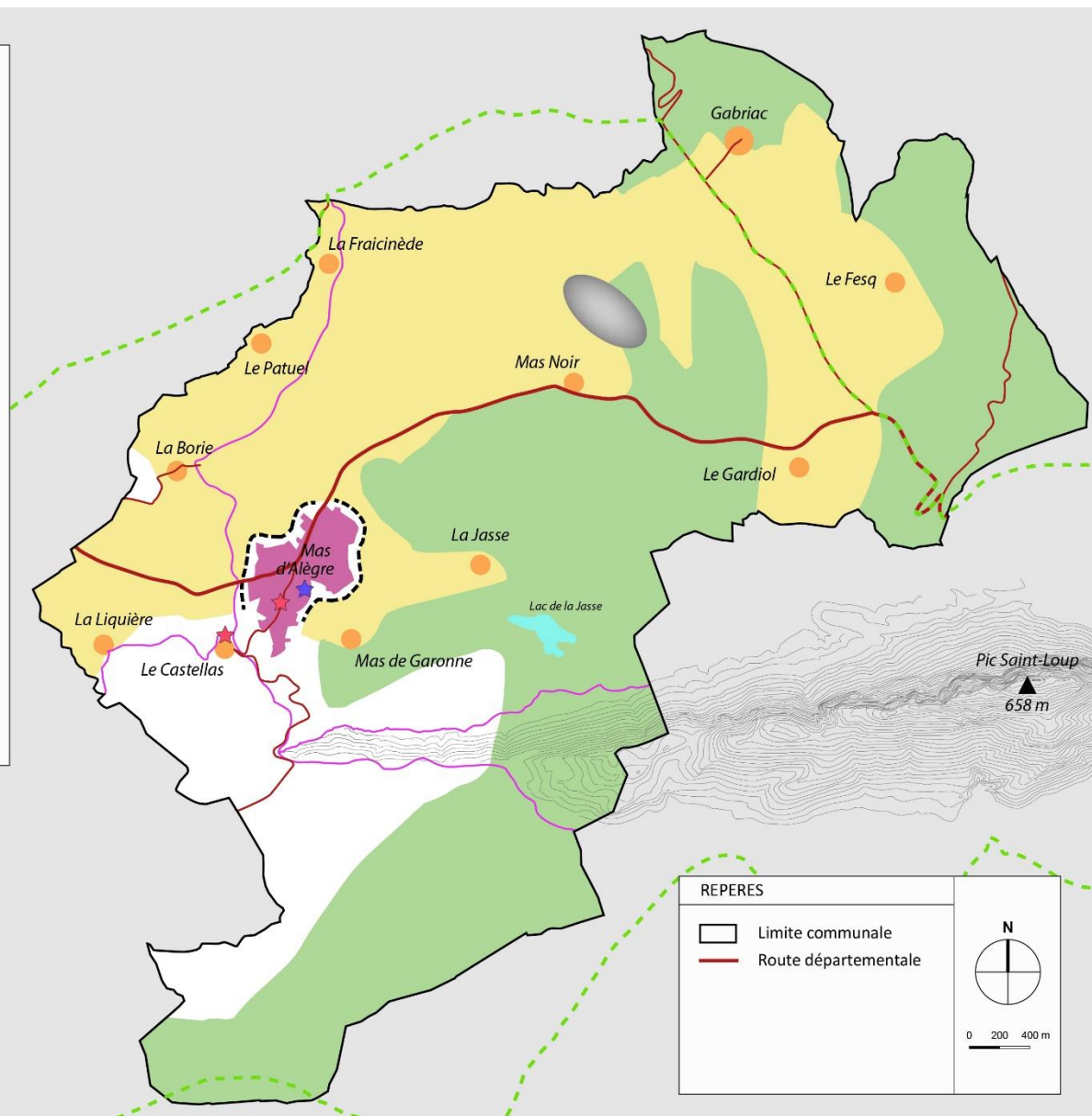
-  Préserver et valoriser la plaine agricole
-  Préserver et valoriser le pastoralisme
-  Prévenir les conflits d'usage dans les interfaces urbain / agricole

### 5-2 Permettre l'installation de commerces et services de proximité

-  Dynamiser le bourg-centre et l'emploi par une économie de proximité
-  Permettre la diversification et la mutation des bâtiments d'activités du village

### 5-3 Miser sur le tourisme et les activités de sports et loisirs

-  Valoriser le patrimoine bâti
-  Permettre le développement agricole et/ou touristique des hameaux
-  Se saisir du potentiel touristique des circuits de randonnée et cyclo-touristiques
-  Permettre la rénovation et l'extension limitée du centre de vol à voile



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

### **6-1 Améliorer les circulations et l'accès aux hameaux**

La commune entend améliorer les conditions de circulation, faciliter et sécuriser l'accès aux hameaux (notamment pour les véhicules de la sécurité civile, de services publics et les engins agricoles) par des projets d'élargissement de voies et chemins.

### **6-2 Compléter le maillage des circulations modes actifs**

La commune s'inscrit dans le développement des cheminements dédiés aux modes actifs (piétons, cycles). Actuellement, le réseau est peu développé sur la commune et ne permet pas de relier les communes alentour.

La commune soutient activement la création d'une piste cyclable le long de la route de Saint-Martin-de-Londres (RD 122) qui permettra de relier les deux communes à horizon 2024, jusqu'au pont sur le ruisseau des Vignes. Elle souhaite prolonger la voie pour la faire pénétrer dans le village, desservir les futurs équipements en entrée de village (aire de stationnement et plaine des sports) et assurer une continuité avec les cheminements piétons existants dans le village. L'aménagement du Chemin des Aires pour l'accueil d'un cheminement piéton permettra de créer une porosité directe avec le centre-bourg et une mise en réseau de ses équipements.

De la même façon, la commune porte un projet d'aménagement d'un chemin piéton le long du valat du Bel permettant de connecter les lotissements avec le cœur de bourg.

### **6-3 Gérer le stationnement**

Le développement résidentiel et les besoins en déplacements pour l'accès à l'emploi génère un accroissement constant du parc automobile. Dans les zones d'habitat pavillonnaire et dans les hameaux, le stationnement est généralement géré à la parcelle mais dans les zones d'habitat dense, le stationnement est répercuté sur l'espace public. Le Mas d'Alègre dispose de plusieurs aires de stationnement, judicieusement positionnées à proximité des polarités, et qui sont mutualisées entre les habitations et les équipements.

La commune souhaite créer une aire de stationnement destinée aux visiteurs et aux randonneurs, pour éviter que le stationnement touristique ne s'effectue dans le village. En revanche, il s'agit de ne pas détourner les visiteurs de l'attrait du bourg-centre. L'emplacement retenu se positionne ainsi en entrée Ouest du Mas d'Alègre, au plus proche du point de départ des randonnées, en liaison directe avec les cheminements piétons invitant les visiteurs vers le cœur du village. Situé en entrée de village, l'aménagement du parking présente un fort enjeu paysager et le PLU détermine les conditions d'une insertion paysagère réussie à travers une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Enfin, la commune souhaite compléter l'offre publique de stationnement pour desservir les équipements :


- la création d'un parking au Castellans pour permettre l'accès au cimetière et à l'église Saint-Géraud sans engorger le hameau ni les espaces publics,
- la création d'un parking pour la desserte de l'aire de loisirs dans le quartier des Baralles.


**ORIENTATION 6 -  
MOBILITES ET STATIONNEMENT**

**6-1 Améliorer les circulations  
et l'accès aux hameaux**


 Elargissement des voies et chemins

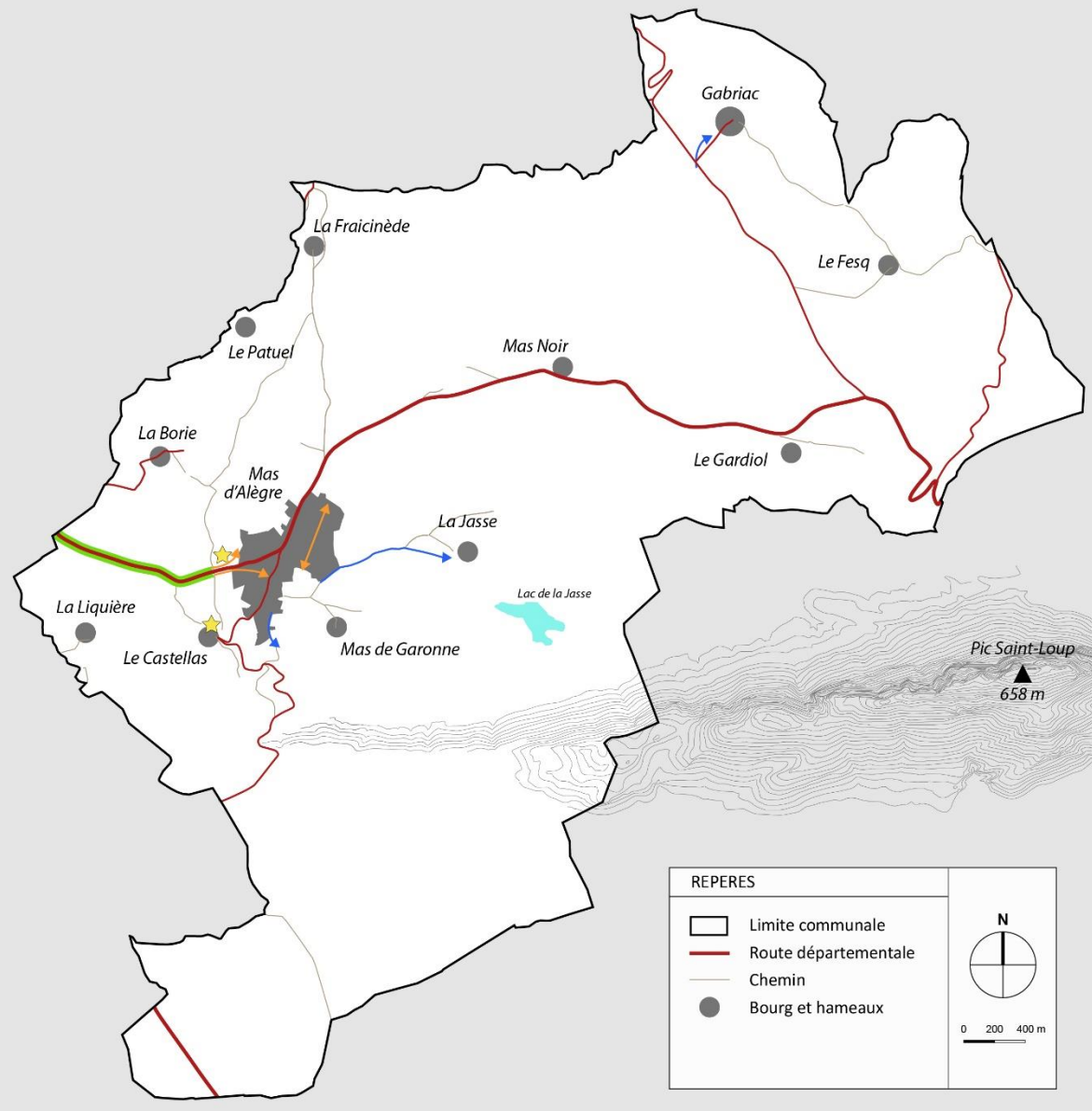
**6-2 Compléter le maillage de circulations  
modes actifs**

 Aménager une piste cyclable  
jusqu'à St-Martin de Londres (RD122)

 Aménager des continuités piétonnes

**6-3 Gérer le stationnement**

 Création / extension de parkings





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

### **7-1 Compléter la gamme d'équipements publics techniques et de loisirs**

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 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. La localisation retenue pour ce nouvel équipement permettra de rééquilibrer le dynamisme de la commune par la création d'une polarité en entrée Ouest du village.

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.




### **7-2 Optimiser les réseaux et prendre en compte leur capacité**

Les orientations destinées à lutter contre l'étalement urbain contribuent, de fait, à la rationalisation des développements résidentiels et à l'optimisation des réseaux publics. Les nouveaux logements devant se développer à l'intérieur de l'emprise urbaine actuelle, la présence des réseaux permettra d'assurer leur fonctionnalité tout en maîtrisant les prélèvements et rejets dans l'environnement. Des économies de distribution et de raccordement seront également opérées. Les projections démographiques sont par ailleurs définies en tenant compte de la capacité limitée de la ressource en eau et des capacités de traitement de la station d'épuration.


La commune est raccordée depuis mars 2022 à la fibre optique grâce au plan de développement des réseaux numériques du Département. Le PLU prend les dispositions nécessaires pour permettre le raccordement de toute construction nouvelle à la fibre optique et permettre à chacun de bénéficier d'une bonne desserte numérique.

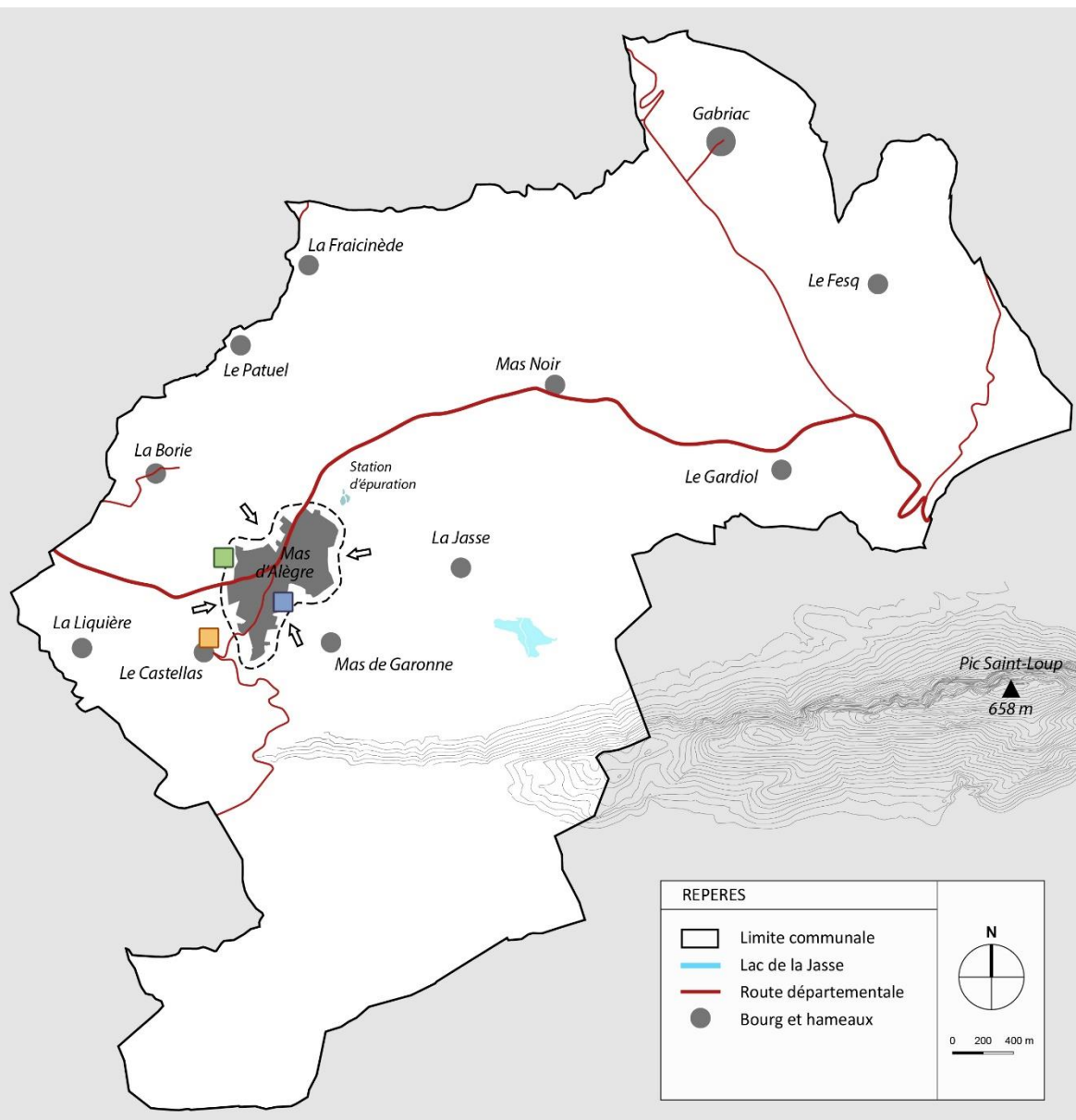
**ORIENTATION 7 -  
EQUIPEMENTS PUBLICS**

**7-1 Compléter la gamme d'équipements publics techniques et de loisirs**

-  Création d'un atelier municipal
-  Création d'une plaine sportive
-  Extension du cimetière

**7-2 Optimiser les réseaux et prendre en compte leur capacité**

-  Contenir l'urbanisation pour optimiser les réseaux



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

La commune de Mas-de-Londres est soumise à des risques naturels (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain) dont l'occurrence et l'intensité sont appelées à s'accroître par effet du réchauffement climatique. Il est donc primordial d'adapter le développement du territoire communal aux risques prévisibles (et non l'inverse).

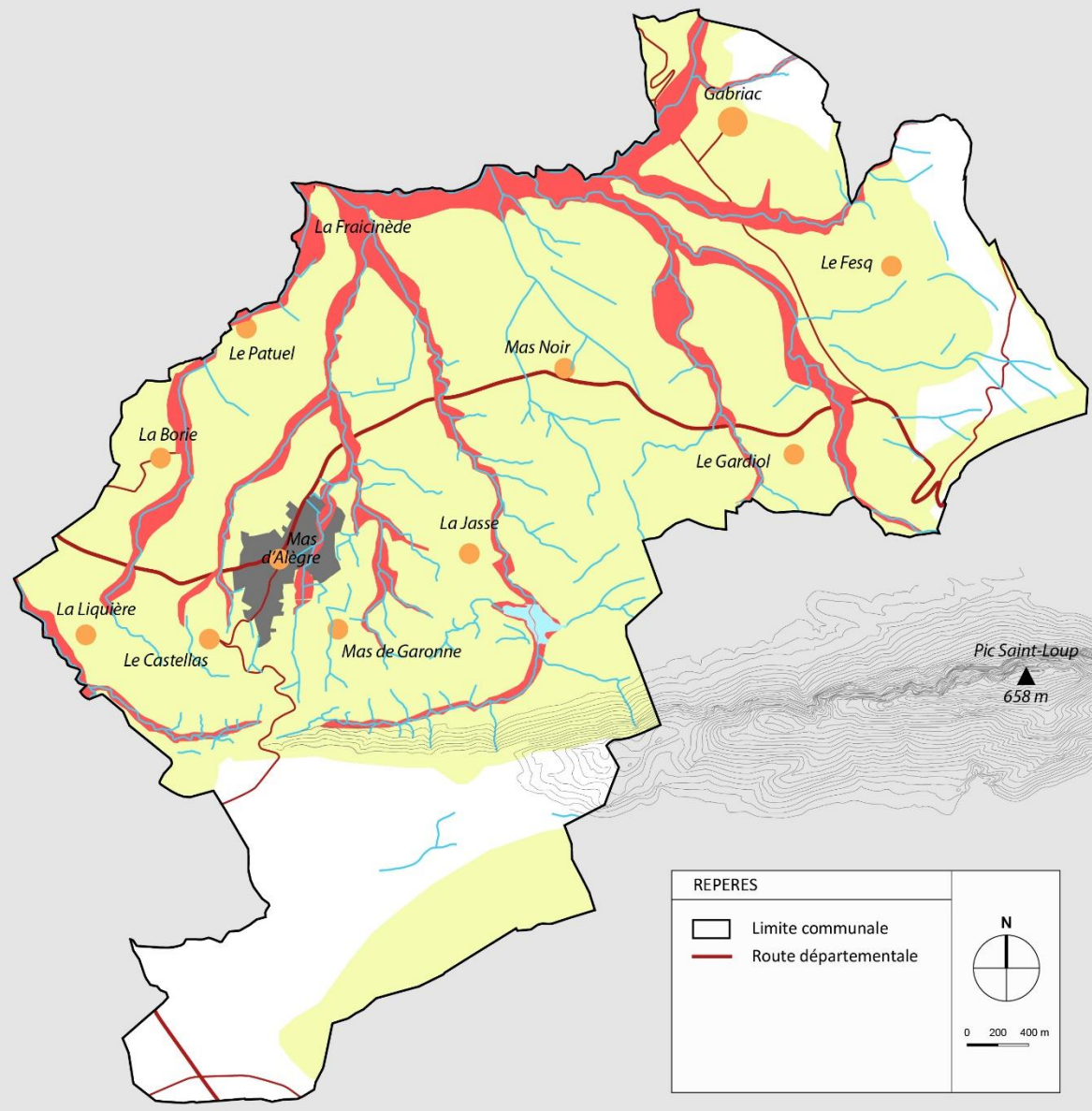
A cet effet, le projet de territoire repose sur une prise en compte des risques naturels qui s'exprime d'abord par une mesure d'évitement des zones à risque identifiées afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

En second lieu, il s'agit de gérer les risques naturels dans les aménagements urbains ou dans les milieux agro-naturels par la définition de règles d'urbanisme, d'outils réglementaires et de mesures constructives adéquates et notamment :

- préserver les zones d'expansion des crues et les zones humides qui constituent, outre leur rôle de préservation et de sauvegarde des écosystèmes, des bassins naturels de rétention pluviale participant pleinement à la prévention du risque inondation,
- préserver les berges des cours d'eau et les ripisylves qui participent au maintien des berges nécessaires à la régulation des crues,
- limiter l'imperméabilisation des sols dans le bourg pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et limiter le ruissellement pluvial,
- assurer la défense des constructions contre l'incendie,
- adapter les constructions au phénomène de retrait-gonflement des argiles, ...

**ORIENTATION 8 -  
RISQUES NATURELS**

- Prendre en compte le risque inondation
- Préserver les berges des cours d'eau
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Prendre en compte le risque feu de forêt
- Prendre en compte le retrait-gonflement des argiles



## Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

### Objectifs chiffrés en matière de logements

Ces 10 dernières années (2013-2023), le développement résidentiel a engendré une consommation foncière de l'ordre de 4,63 ha, dont 80 % pris sur les espaces agricoles attenants au bourg-centre.

Dans le cadre du présent PLU, l'objectif de production de logements nouveaux est établi à environ 40 résidences principales, pour une capacité de renouvellement et de densification du tissu urbanisé de l'ordre de 52 logements.

Considérant cela, le projet de territoire se fixe pour ligne de conduite de stopper la consommation foncière en extension du bourg-centre et des hameaux et de répondre aux besoins résidentiels à l'intérieur même de l'emprise urbaine actuelle. Seule une ouverture à l'urbanisation d'une emprise de 670 m<sup>2</sup> est effectuée dans une dentelure de la frange urbaine.

L'ambition affirmée est qu'aucun foncier agricole, naturel ou forestier supplémentaire ne soit consommé dans les 10 prochaines années par l'extension des zones résidentielles (hors besoins des exploitations).

### Objectifs chiffrés en matière d'équipements

Le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif (parkings, plaine des sports et extension du cimetière) sera réalisé sur des espaces dégradés et/ou en franges de l'emprise urbaine.

Pour le parking en entrée du bourg-centre et la plaine des sports, des espaces dégradés seront réemployés et revalorisés, sans représenter une consommation nouvelle d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de valeur. L'extension du cimetière du Castellat et la création du parking représentent une consommation foncière en extension de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup>.

**Synthèse des objectifs chiffrés de consommation d'espaces**

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

