Commune de Mas de Londres

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE 2 – PIECES RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

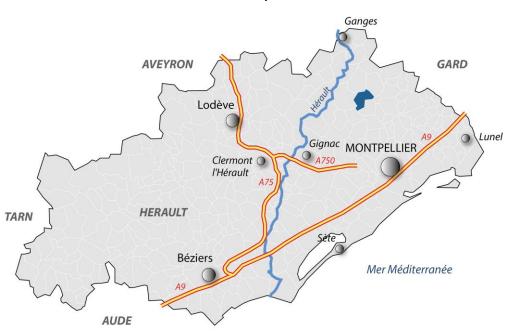
PIECE 2.0 – RESUME NON TECHNIQUE

Sommaire

Présentation générale de la commune	5
Synthèse du diagnostic	7
Orientations générales du PADD	23
Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte urbain	
Le zonage	
Protection du patrimoine paysager et environnemental	
Les orientations d'aménagement et de programmation	

Présentation générale de la commune

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



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

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

Bénéficiant d'un contexte régional attractif, la commune connaît, depuis plusieurs décennies, une croissance démographique ayant porté la population communale à 672 habitants en 2020¹.

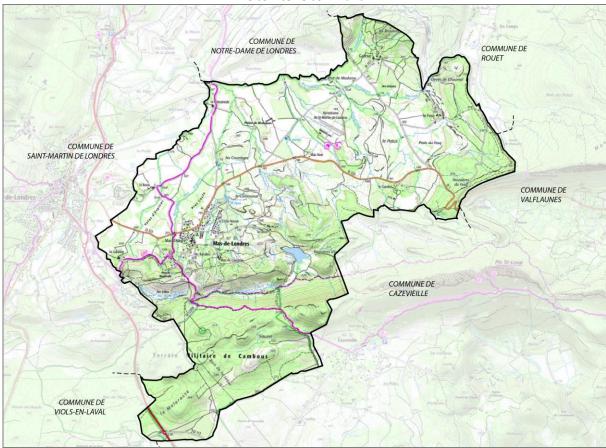
La commune se situe sur le rebord du bassin de Londres, ancienne zone marécageuse aujourd'hui asséchée, qui a laissé place à une vaste plaine qui se déploie au Nord du Pic Saint-Loup, relief emblématique de l'arrière-pays montpelliérain.

D'une superficie de 19,06 km², 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 XVIème 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 Source INSEE – Populations municipales légales 2020 entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2023

Le territoire communal



Source : IGN

Synthèse du diagnostic

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

Niveaux d'évaluation :

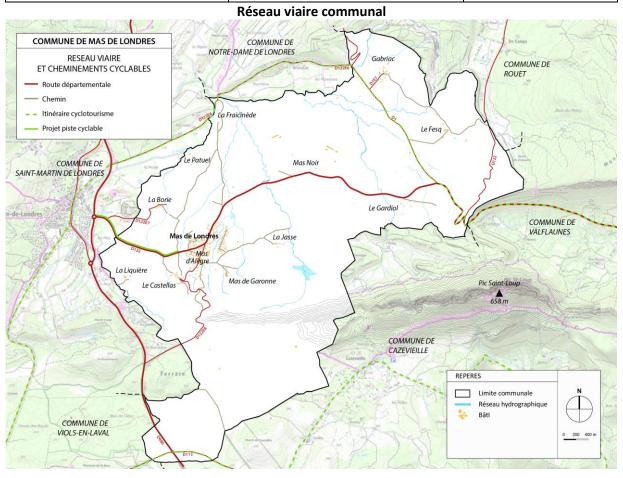
+ + Très positif + Assez positif - Assez négatif - - Très négatif

Fonctionnement du territoire	Constat et enjeux	Evaluation
Contexte institutionnel	- Communauté de Communes du Grand Pic St-Loup (50.000 habitants) ; SCoT - Plusieurs intercommunalités techniques	+
Composantes urbaines	- Eclatement spatial des espaces habités : un bourg-centre et 11 hameaux et mas - Le Mas d'Alègre est la principale entité urbaine (bourg-centre), concentre près de 500 habitants (75 % de la population communale) et constitue la polarité en termes d'équipements et de services à la population - Le Castellas (noyau historique de la commune) et le hameau de Gabriac (d'origine agricole) sont les deux principaux hameaux	+

Description générale du territoire COMMUNE DE Espaces urbains NOTRE-DAME DE LONDRES Gabria COMMUNE DE Espaces à dominante agricole ROUET Espaces naturels et forestiers La Fraicinède COMMUNE DE SAINT-MARTIN DE LONDRES Le Gardiol COMMUNE DE Pic Saint-Loup COMMUNE DE CAZEVIEILLE REPERES Réseau hydrographique RD122 Bois de COMMUNE DE VIOLS-EN-LAVAL Bâti la Jasse

	T	
Equipements et services à la population	- Peu d'équipements et services à la population (et assimilés) : mairie, salle communale, CCAS, église, cimetière	_
	- Présence de quelques services médico- sociaux privés	
	- La commune intègre le bassin de vie de St-Martin de Londres pour les commerces, équipements et services de proximité	
	- Projets de création d'un atelier municipal (stockage du matériel des services techniques) et d'extension du cimetière du Castellas arrivé à saturation	+
Equipements sportifs et de loisirs	- Présence d'un terrain de loisirs (événements culturels,), aire de jeux, jardins partagés	
	- Projet de création d'une plaine sportive et de loisirs en entrée du bourg-centre	+
	- Centre de vol à voile (privé) : projet d'extension de l'atelier et rénovation du club-house	
Transports et déplacements	La voiture est le mode privilégié de déplacements pour l'accès aux services, commerces, emploi	-
Réseau viaire	Bonne desserte viaire :	
	- la D986 entre les Cévennes et Montpellier assure la desserte générale de la commune	
	- la RD122 traverse le territoire communal (épine dorsale de la commune), dessert le bourg-centre et relie la RD17 entre Quissac et Montpellier	+
	- un maillage de RD secondaires irrigue le territoire et dessert les hameaux et mas	
	- Réseau secondaire de chemins communaux peu maillé	
	- Nécessité d'élargir certains chemins pour faciliter / sécuriser l'accès aux hameaux et mas	-
Aménagements cyclables	Plusieurs boucles cyclables touristiques mais aucun aménagement en site propre	-
	Projet de piste cyclable aux abords de la D122 entre Mas-de-Londres et St-Martin	++

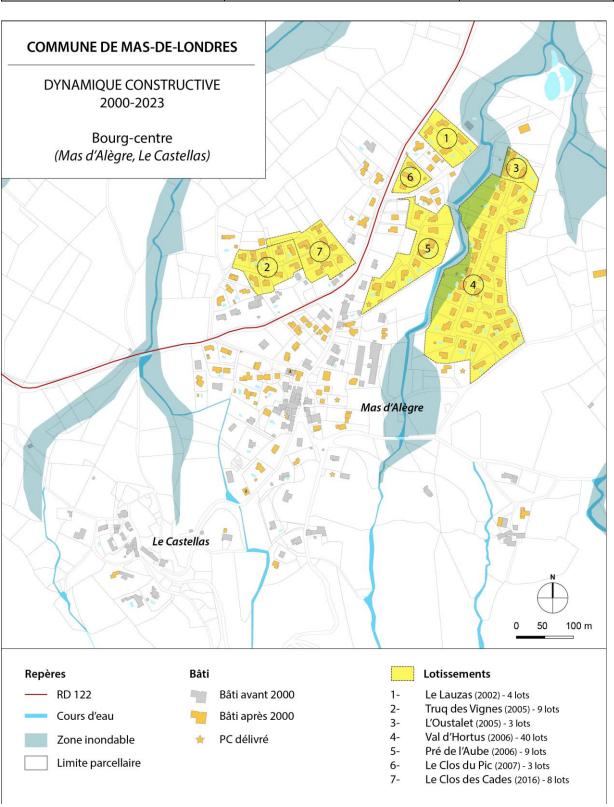
Transports en commun et alternatifs	- Ligne de bus vers Montpellier, 1 aller- retour quotidien, trajet d'environ 1 h	-
	- Ramassage scolaire assuré par Hérault Transport vers St-Martin de Londres (écoles maternelle et primaire), collège de Ganges et lycée de St-Clément de Rivière	+
	- Rézo Pouce (auto-stop organisé) et aire de co-voiturage à St-Martin de Londres avec projet de stationnement vélo et nouvel arrêt de bus	+

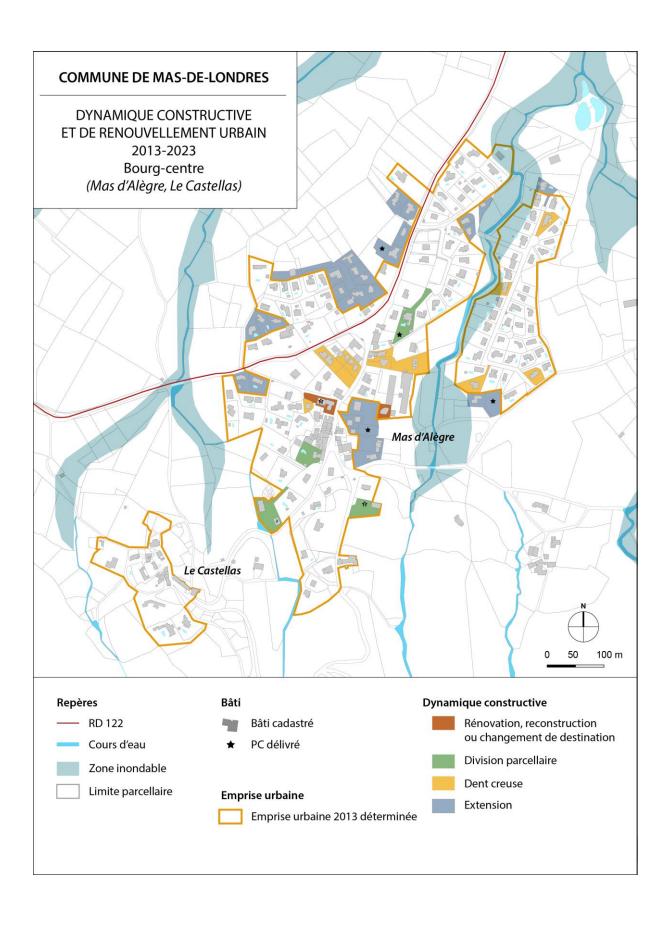


Stationnement	 Présence de 7 parkings publics dans le bourg-centre (54 places), permettant la desserte générale et l'accès à certains équipements (maire, salle communale) Stationnement privatif sur les parcelles d'habitation; stationnement ponctuel sur les surlargeurs de voies dans le 	
	noyau historique - Projet d'aire de stationnement en entrée du bourg-centre pour l'accès au chemin de randonnée / GRP pour éviter la pénétration dans le bourg et l'encombrement des parkings par les véhicules des touristes	+

Infrastructures numériques	 Projets de parkings complémentaires dans le quartier de Baralles (accès terrain de loisirs) et pour la desserte du cimetière Aucun stationnement pour véhicules hydrides et électriques Stationnement vélos près de la mairie et de la salle communale Raccordement à la fibre optique depuis 	+
Territoire vécu et dynamiques	mars 2022 Constat et enjeux	Evaluation
Dynamiques démographiques	- Forte croissance démographique depuis les années 1980 avec une augmentation d'environ 500 habitants; pic de croissance sur les années 2000-2010, avec un taux de croissance annuel moyen jusqu'à + 8,8 % - Croissance fondée sur l'installation de nouveaux ménages, soutenue par le	+-
	solde naturel: les ménages installés sont essentiellement des jeunes couples et des familles - Infléchissement de la dynamique depuis 2013, mais reste notable (+ 1,8 % entre 2013 et 2019)	
Structure par âge	 Un vieillissement progressif: régression des 15-29 ans et augmentation des classes de + 45 ans La population reste jeune (indice de jeunesse de 1,76), les classes d'âge les mieux représentées sont les 0-14 ans et les 30-44 ans (familles avec enfants) 	++
Structure des ménages	 Phénomène de desserrement des ménages (2,51 pers. par ménage en 2019) Augmentation des ménages d'une personne (28,6 % des ménages) 	-
Dynamiques résidentielles	- Forte croissance du parc de logements en lien avec la croissance démographique - Une dynamique constructive soutenue depuis les années 2000, avec le développement de lotissements résidentiels ; une extension notable de l'emprise urbaine ; - Ces 10 dernières années, 62 logements ont été autorisés, pour l'essentiel en construction neuve	+-

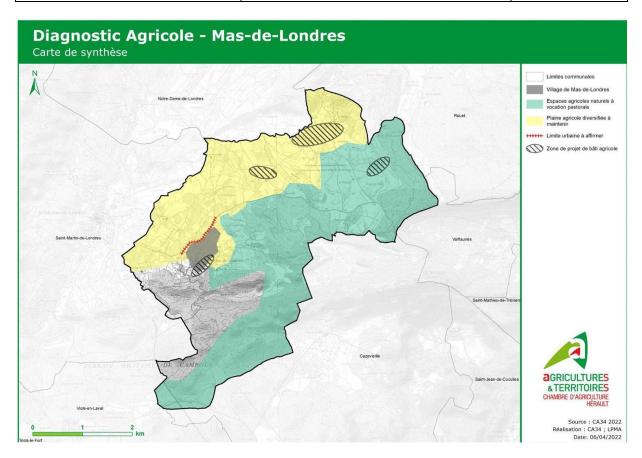
Densification et extensions urbaines	- Depuis 2017, une dynamique de densification et de renouvellement urbain s'est mise en place (lots libres, dents creuses, divisions parcellaires et rénovations), représentant 45 % de la dynamique constructive	++
--------------------------------------	---	----



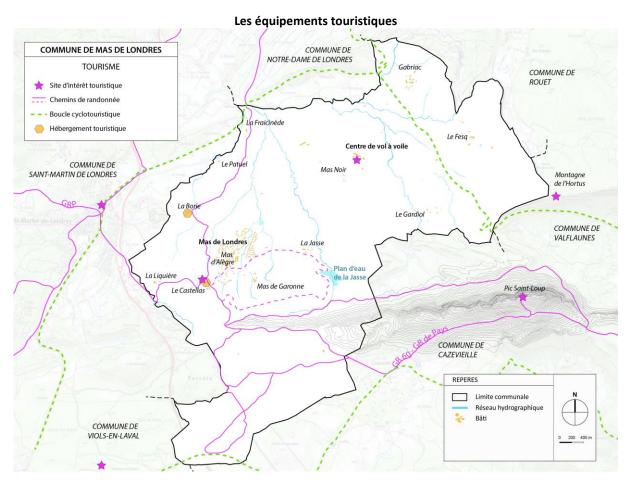


Structure du parc de logements	- Fonction résidentielle affirmée (89,6 % de résidences principales) qui reflète le phénomène de périurbanisation du Grand Pic Saint-Loup	
	- Résidences secondaires situées essentiellement dans les hameaux et mas	+
	- Faiblesse du nombre de logements vacants (5)	
	- Faible diversité du parc de logements, avec une forte prédominance de la maison individuelle	-
	- Prédominance de la propriété sur la location	
Logement aidé	- Pas d'obligations de logements locatifs sociaux (loi SRU et PLH)	
	- Mais une volonté communale de proposer des logements à loyer maîtrisé (7 logements communaux)	+
Population active et emploi	- Augmentation de la population active (82,8 %) et des actifs ayant un emploi (76,8 %) dans la population de 15 à 64 ans	
	- Augmentation du nombre d'emplois locaux (+40 entre 2008 et 2019)	
	- Stabilité de la structure des emplois (salariat majoritairement)	+
	- Emplois locaux majoritairement non-salariés (entrepreneurs)	
	- Bon niveau de formation	
	- Importance du nombre d'actifs exerçant leur emploi en dehors de la commune	-
Démographie des entreprises	- Dynamique de création d'entreprises	
	- Mutation progressive de la sphère économique vers des activités spécialisées et non résidentielles, favorisées par les nouvelles formes entrepreneuriales (micro-entreprise) et les nouveaux modes d'exercice (télétravail)	+
Equipement commercial	- Aucun commerce sur la commune	
	- La commune intègre le pôle commercial de St-Martin de Londres	-
Dynamique agricole	- 18 exploitations professionnelles en activité	
	- Le pastoralisme représente 60 % des surfaces agricoles utilisées	
	- Les cultures pérennes sont très majoritairement viticoles	+
	- Potentiel agronomique permettant une diversification agricole sur la plaine	

- Forte prédominance des pratiques agricoles engagées en faveur de l'environnement
- Des exploitations avec une bonne assise économique
- Stabilité de l'emploi agricole liée à la structuration à titre individuel mais peu génératrice d'emplois salariés
- Besoins important en bâti agricole pour le développement des exploitations et l'installation de jeunes agriculteurs
- Souhait de développer l'agritourisme
- Pression foncière liée à l'étalement urbain
- Difficultés d'accès des engins agricoles à certains hameaux (notamment Gabriac)
- impacts du réchauffement climatique

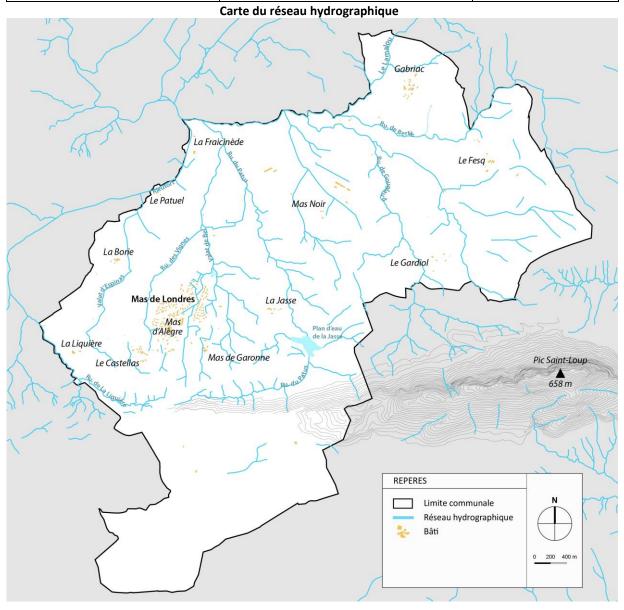


Dynamique touristique	- Fort potentiel touristique lié à l'environnement naturel (Pic St-Loup, chemins de randonnée, boucles cyclables)	
	- Economie touristique peu développée, faiblesse de l'offre d'hébergements touristiques	-

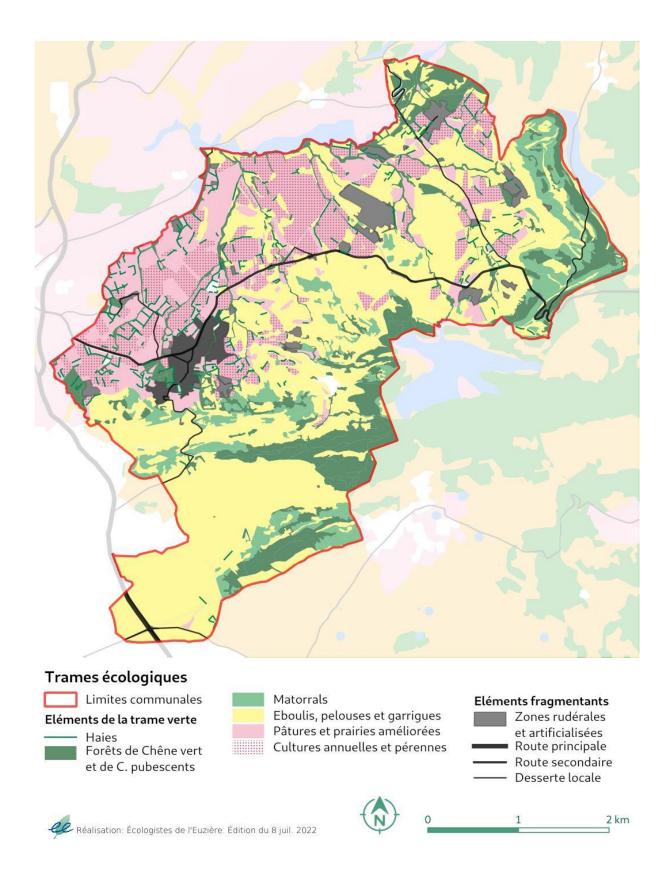


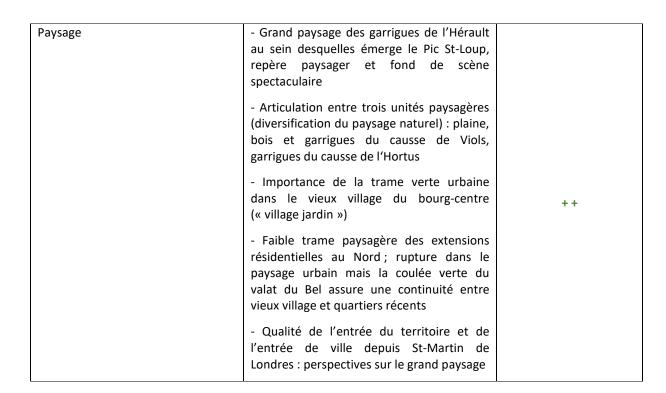
Etat initial de l'environnement	Constat et enjeux	Evaluation
Contexte géologique et relief	- Prédominance de calcaire sublithographique au Sud des contreforts du Pic St-Loup	
	- Calcaires, grès et argiles sur la plaine de Biranque et calcaire blanc lacustre (contrefort de l'Hortus, secteur de la Borie)	+
	- Relief de plaine surmonté par le pli du Pic St-Loup au Sud-Est, l'Hortus à l'Est et le causse de Viols au Sud	
Climat et potentiel énergétique	- Climat supra-méditerranéen, tempéré chaud	+
	- Gisement solaire important	
Hydrographie	- Bassin versant de l'Hérault - Présence d'un réseau hydrographique superficiel dense; le cours d'eau principal est le Lamalou avec un réseau secondaire (ruisseaux, valats) qui forme des vallées en berceau irriguant la plaine	+
	- Plan d'eau de la Jasse	
	- Masse d'eau souterraine « Calcaires et marnes jurassiques des garrigues Nord Montpelliérais » ; aquifères peu exploités	

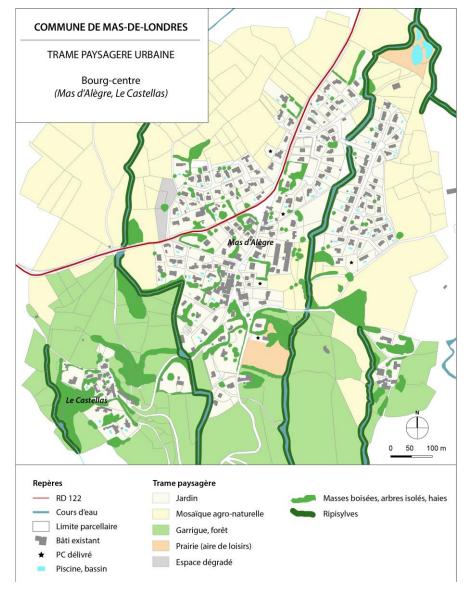
représentent une ressource d'intérêt majeur ; bon état chimique et quantitatif



Milieux naturels et fonctionnalités écologiques	- Fort intérêt écologique (habitats et espèces) : présence de 2 sites Natura 2000, 5 ZNIEFF, 1 ZICO, 6 PNA, 2 ENS	
	- Diversité de milieux boisés, ouverts agricoles et humides ; omniprésence de zones humides	
	- Plusieurs dizaines d'espèces de flore et de faune patrimoniales et/ou protégées	++
	- Importance de conservation de la trame bleue et turquoise et amélioration de la trame voire	
	- Enjeux écologiques importants sur la totalité du territoire	







Patrimoine - Eglise St-Géraud du Castellas inscrite aux Monuments Historiques - Zones de présomption de prescriptions archéologiques - Patrimonialité du noyau historique du Mas d'Alègre et des hameaux et mas - Forte présence du petit patrimoine vernaculaire (calvaires, mazets, murets de

pierre sèches, puits, ponts)

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 Castellas

Calvaires



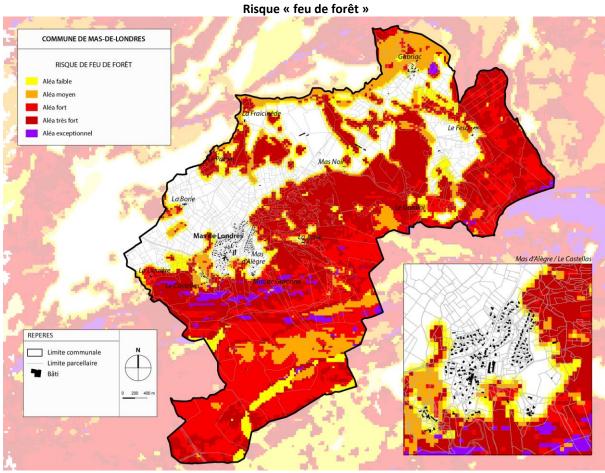


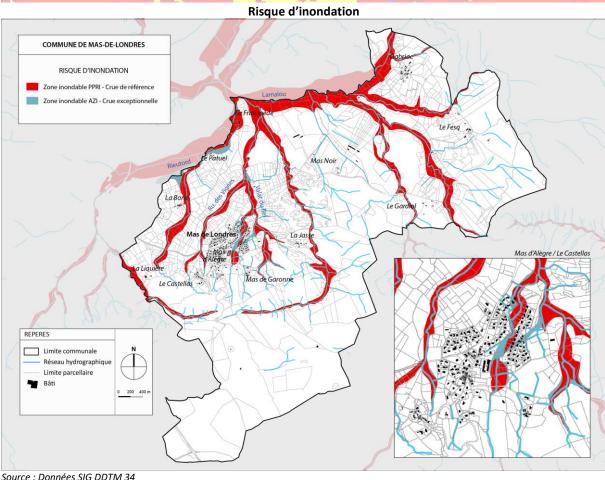
Calvaire de la Croix de Macon

Calvaire de Gabriac

Eau potable	- Desserte par le réseau AEP du bourg-centre et de l'ensemble des hameaux et mas, à partir d'un réservoir (500 m³)	
	- UDI du Suquet-Boulidou alimentée à partir du forage du Boulidou, en limite de capacité de production en période de pointe; des solutions à court et moyen terme sont en cours d'étude	
	- Baisse de la consommation sur la commune	
	- Performance du réseau à l'échelle du secteur de l'ex-SMEA : 81,13 %	
Eaux usées	- Desserte du Mas d'Alègre et du Castellas par le réseau EU	
	- Station d'épuration mise en service en 2013 (lagunage et filtres plantés de roseaux) ; capacité de 600 EH fonctionnant à hauteur de 41,5 % de sa capacité en charge polluante en 2021	+
	- 64 dispositifs d'assainissement non collectif (79,37 % de taux de conformité)	
Déchets	- Collecte sélective en bacs collectifs	
	- Colonnes de tri (verre, papier) dans la commune	+
Nuisances et pollutions	- Nuisances sonores liées à la D986 classée route à grande circulation (ne concerne pas les espaces habités)	
	- Aucun établissement générant des pollutions atmosphériques	+
	- Qualité de l'air plutôt bonne mais possibilités de dépassement des valeurs limite en NO ₂ et ozone	
	- Pas de sites et sols pollués	
Risque de feu de forêt	- Risque d'aléa moyen à très fort, voire exceptionnel sur les reliefs boisés et les coteaux engarrigués ; forte vulnérabilité des hameaux et mas présents	
	- Interfaces à risque moyen à très fort en limite du Mas d'Alègre	-
	- Présence de 23 poteaux d'incendie opérationnels protégeant la plupart des hameaux et mas	
Risque d'inondation	- Risque d'inondation par débordement des cours d'eau	
	- Au niveau des espaces habités, le Mas d'Alègre est concerné par les zones inondables du valat du Bel	-
	- PPRI Haute vallée de l'Hérault Nord	

Risque lié aux sols et sous-sols	 Retrait-gonflement des argiles d'aléa fort sur la plaine et l'ensemble des espaces habités (hors Fraicinède) Présence de cavités souterraines 	-
Autres risques naturels	- Risque sismique d'aléa faible - Risque radon (catégorie 1)	-
Risques technologiques	- Pas de sites et sols pollués	_
	- Risque d'exposition au plomb	





Source: Données SIG DDTM 34

Orientations générales du PADD

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

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

2- Maîtriser la croissance démographique

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

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

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

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

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

5- Favoriser le développement économique

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

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

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

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

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

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

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace 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 attenant 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 m² 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.

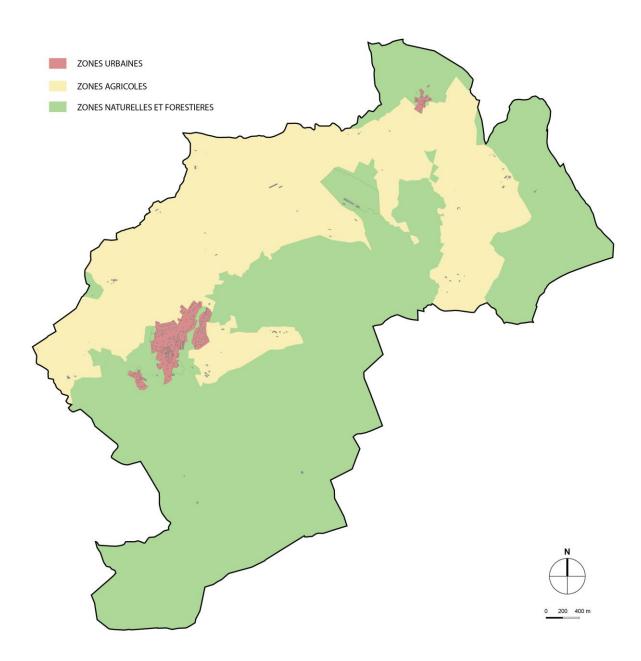
Pour le parking en entrée du bourg-centre et la plaine des sports, des espaces dégradés seront réemployés et revalorisés, sans représenter une consommation nouvelle d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de valeur.

L'extension du cimetière du Castellas et la création du parking représentent une consommation foncière en extension de l'ordre de 1000 m².

Synthèse des objectifs chiffrés de consommation d'espaces

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

La division du territoire par type de zones



Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Art. R151-18)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines suivantes :

- La zone UA est une zone urbaine correspondant aux noyaux bâtis historiques caractérisés par leur sensibilité patrimoniale et architecturale. La zone se compose des secteurs suivants :
 - Le **secteur UA1** recouvre le bâti ancien du Mas d'Alègre (XVI-XIXèmes siècles), caractérisé par un tissu urbain de forte densité,
 - Le secteur UA2 recouvre le bâti ancien des hameaux du Castellas et de Gabriac, où le tissu urbain est plus aéré; le sous-secteur UA2c, situé au hameau de Gabriac, recouvre un secteur d'assainissement non collectif;
- La zone UD est zone urbaine correspondant aux extensions contemporaines (XX-XXI^{èmes} siècles) de densité faible à modérée. La zone se compose des secteurs suivants :
 - Le secteur UD1 recouvre les quartiers d'habitat groupé du Mas d'Alègre et du hameau de Gabriac, caractérisés par un tissu urbain de densité modérée et généralement structuré par des opérations d'ensemble de types lotissements; le sous-secteur UD1a recouvre le lotissement du Val d'Hortus, les sous-secteurs UD1i et UD1ai recouvrent les secteurs concernés par une zone inondable R ou RU délimitée au PPRI et le sous-secteur UD1c situé au hameau de Gabriac, recouvre les secteurs d'assainissement non collectif,
 - Le secteur UD2 recouvre les premiers écarts résidentiels du Mas d'Alègre, correspondant au « village jardin », caractérisés par un habitat individuel de faible densité et la présence d'une importante trame végétale,
 - **Le secteur UD3** recouvre les écarts résidentiels du hameau du Castellas, caractérisés par un habitat individuel de faible densité constitué sur de grandes parcelles.

La zone UE est zone urbaine accueillant des activités économiques, se caractérisant par un bâti technique et une forte volumétrie.

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Art. R151-22)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones agricoles suivantes :

- La zone A couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à la plaine agricole de Biranque.
- La zone AO couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, qui présentent un enjeu paysager majeur en entrée du territoire.

Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces

naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (Art. R151-24)

Le présent plan local d'urbanisme délimite la zone naturelle et forestière suivante.

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Nc correspondant au cimetière du Castellas et à son projet d'extension,
- Le secteur NI correspondant aux installations sportives et de loisirs de plein air, recouvrant le terrain de loisirs et les jardins partagés dans le quartier des Baralles ainsi que la future plaine des sports dans le quartier Truq des Vignes,
- Le secteur Np destiné à la création de parkings paysagers sur un site dégradé en entrée du Mas d'Alègre et au hameau du Castellas,
- **Le secteur Nv** recouvre les espaces liés à l'activité de l'aérodrome. Il se compose des soussecteurs suivants :
 - Le sous-secteur Nv1, constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13, recouvre les bâtiments du centre de vol à voile (hangars et ateliers),
 - Le sous-secteur Nv2 recouvre les pistes de décollage et d'atterrissage des aéronefs et le club-house.

Protection du patrimoine paysager et environnemental

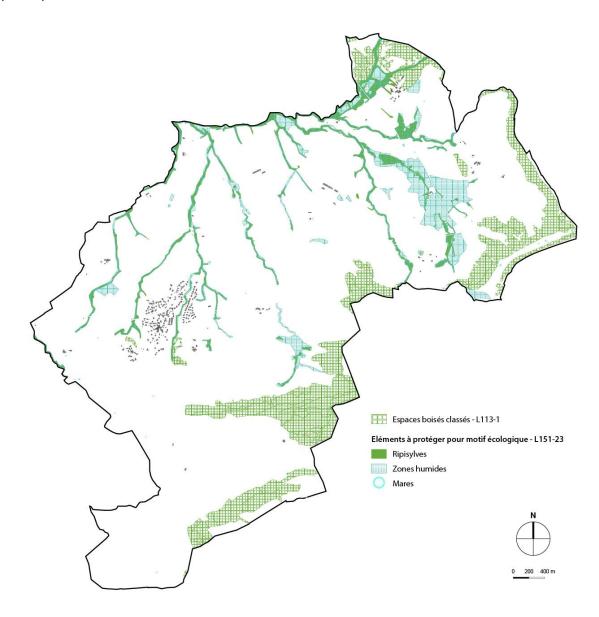
Les espaces boisés classés

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

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

Les éléments à protéger pour motif écologique

Dans le cadre du présent PLU, l'outil L151-23 du Code de l'urbanisme a été mobilisé pour prendre en compte les enjeux de protection de la trame bleue et turquoise de la commune et ses fonctionnalités écologiques et pour répondre aux orientations du PADD en la matière.



Les éléments à protéger pour motif paysager ou patrimonial

Dans le cadre du présent PLU, le règlement se saisit de l'outil L151-19 du Code de l'urbanisme et identifie les éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, pour répondre aux orientations du PADD en la matière.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation

OAP de secteur « Entrée de bourg »

Une OAP de secteur est définie au niveau de l'entrée Ouest du bourg-centre en provenance de Saint-Martin de Londres. Le secteur se positionne de part et d'autre de la RD122. Le pont du Renard, le ruisseau des Vignes et sa ripisylve forment la porte d'entrée dans le bourg, qui conserve une épaisseur d'espaces agro-naturels avant le déploiement des espaces urbanisés. Immédiatement sur la gauche se trouve un espace utilisé pour des dépôts de matériaux. La rue Truq des Vignes conduit au point de d'apport volontaire des déchets recyclables, autour duquel se trouve un site utilisé comme zone de dépôt lors du chantier d'élargissement de la RD122. La commune souhaite réemployer et requalifier ces espaces dégradés en aménageant de nouveaux équipements : aire de stationnement pour touristes et randonneurs et plaine des sports.

Objectifs opérationnels

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

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

Principes d'aménagement



OAP thématique « Trame verte et bleue »

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

Objectifs opérationnels

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

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

Principes de gestion

Principes de gestion	Déclinaison dans l'OAP	
Maintenir la fonctionnalité de la	Favoriser et entretenir la connectivité des petits boisements	
mosaïque des milieux secs	Préserver et renforcer le réseau des pelouses sèches	
Renforcer l'intégrité et la	Renforcer la connectivité des ripisylves	
connectivité des zones humides	Renforcer le réseau de prairies humides et de prairies de fauche	
	Préserver et améliorer l'intégrité de la végétation des berges	
Intégrer les milieux agricoles aux	Encourager l'intégration des constructions dans le paysage	
trames écologiques	Renforcer la trame bocagère et sa mise à niveau	
Intégrer les espaces urbanisés	Favoriser la présence de la végétation dans les centres bourgs	
dans les trames écologique	Lutter contre l'imperméabilisation des sols	
	Gérer les lisères d'urbanisation	
	Favoriser la trame noire	
Permettre la circulation de la	Transparence écologique des clôtures	
faune entre les milieux et lutter		
contre les effets de pièges		
écologiques		