

**Commune de Mas de Londres**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PARTIE 2 – PIÈCES RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE 2.3 – AVIS RELATIFS  
AU PLAN LOCAL D'URBANISME**



N°018\_09\_2023

Objet : Avis sur le projet d'arrêt du PLU de la commune de Mas de Londres

Nombre de délégués : 66  
Présents : 53  
Suffrages exprimés : 56

## DELIBERATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

\*\*\*\*\*

### Séance ordinaire

L'an deux mille vingt trois, le dix neuf septembre, le Conseil de communauté du Grand Pic St Loup s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sis Hôtel de La Communauté à ST-MATHIEU-DE-TREVIERS, après convocation légale le 13 septembre 2023, sous la Présidence de M. Alain BARBE.

#### Étaient présents :

M. Jacques GRAU (Assas) - Mme Agnès ROUVIERE-ESPOSITO (Buzignargues) - M. Philippe DOUTREMEPUICH (Causse de la Selle) - Monsieur François DENIS (CAZEVIEILLE) - M. Philippe TOURRIER (Claret) - Mme Martine DURAND-RAMBIER (Claret) - M. Daniel FLOUTARD (Combaillaux) - Mme Ghislaine VALLESPER (Combaillaux) - M. Christian BOURRIAGUE (Ferrières les Verreries) - M. Pierre ANTOINE (Guzargues) - M. Jean-Claude PUIG (Lauret) - M. Alain BARBE (Les Matelles) - M. Christophe TREBUCHON (Mas de Londres) - M. Eric RIGUET (Murles) - M. Romain KUSOSKY (Notre Dame de Londres) - M. Georges CAPUS (Pégairolles de Buèges) - Mme Myriam SABATIER (Rouet) - Mme Françoise MATHERON (Saint Bauzille de Montmel) - M. Anthony LE DU (Saint Bauzille de Montmel) - M. Jérôme POUGET (Saint Clément de Rivière) - Mme Rachèle BODIN (Saint Clément de Rivière) - Mme Marion LAPIERRE (Saint Clément de Rivière) - M. Grégory MOLTER (Saint Clément de Rivière) - M. Olivier THALER (Saint Clément de Rivière) - Mme Michèle LERNOUT (Saint Gély du Fesc) - M. Eric STEPHANY (Saint Gély du Fesc) - Mme Laure CAPELLI (Saint Gély du Fesc) - M. Sylvain ALET (Saint Gély du Fesc) - Mme Christiane NAUDI (Saint Gély du Fesc) - M. Philippe LECLANT (Saint Gély du Fesc) - Mme Annie LAMOR (Saint Gély du Fesc) - M. Bernard PERIDIER (Saint Gély du Fesc) - M. Laurent SENET (Saint Jean de Buèges) - M. Jean-Claude ARMAND (Saint Jean de Cornies) - M. Gérard BRUNEL (Saint Martin de Londres) - Mme Dominique POUDEVIGNE (Saint Martin de Londres) - M. Jérôme LOPEZ (Saint Mathieu de Trévières) - Mme Patricia COSTERASTE (Saint Mathieu de Trévières) - M. Patrick COMBERNOUX (Saint Mathieu de Trévières) - Mme Christine OUDOM (Saint Mathieu de Trévières) - M. Lionel TROCELLIER (Saint Mathieu de Trévières) - M. Frédéric CAUSSIL (Saint Vincent de Barbeyrargues) - M. Antoine MARTINEZ (Sainte Croix de Quintillargues) - M. Gilles BERGER (Sauteyrargues) - M. Eric BASCOU (Teyran) - Mme Françoise GALLAS (Teyran) - Mme Brigitte HOURTAL (Teyran) - M. Eric JAEGER (Teyran) - M. Jean-Baptiste PANCHAU (Vacquières) - M. Hussam AL MALLAK (Vailhauquès) - Mme Claude SAINT-PIERRE (Vailhauquès) - Mme Anne DURAND (Viols le Fort) - M. Rodolphe THIRIEZ (Viols le Fort)

#### Excusés :

Mme Corinne MARTINEZ (Assas) - Mme Geneviève CASTANIE (Fontanès) - Mme Faustine DELAMBRE (Les Matelles) - M. René ALBE (Saint André de Buèges) - Mme Anne MEYOUR (Saint Gély du Fesc) - M. Guillaume FABRE (Saint Gély du Fesc) - M. Jean-Michel PECOUL (Saint Hilaire de Beauvoir) - M. Jean-Pierre RAMBIER (Saint Jean de Cuculles) - M. Thierry DUQUÉNOIS (Teyran) - Mme Nadine JOUANEN (Viols en Laval)

M. Pascal VABRE (Le Triadou) – Pouvoir à M. BRUNEL

M. Patrick BURTÉ (Saint Gély du Fesc) – Pouvoir à M. PERIDIER

M. Gérard FABRE (Valflaunès) – Pouvoir à M. TOURRIER

**Mme Annie LAMOR est élue secrétaire de séance.**

Accusé de réception en préfecture  
034-200022986-20230919-018\_09\_2023-DE  
Date de télétransmission : 20/09/2023  
Date de réception préfecture : 20/09/2023

Monsieur Hussam AL MALLAK expose :

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup a reçu par courrier le projet d'arrêt du PLU de la commune de Mas de Londres en date du 17 juillet 2023. Au titre de « Personnes publiques Associées », notamment porteuse du SCOT, du PCAET et du PLH approuvés, la CCGPSL doit donner son avis sur le document arrêté dans un délai de 3 mois.

La commune de Mas de Londres a décidé par délibération du conseil municipal en date du 3 septembre 2015 de lancer la révision du Plan Occupation des Sol (POS) et d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Depuis mars 2017, le POS a été en effet abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR. La commune est depuis régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Par délibération du 28 juin 2021, le conseil municipal a tiré bilan de la concertation et arrêté un premier projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Mais ce dernier a reçu un avis défavorable du Préfet de l'Hérault en date du 12 octobre 2021, motivé par des insuffisances de fond comme de forme. En conséquence, la procédure a été suspendue et l'élaboration du projet de PLU a été confiée à un nouveau bureau d'études.

Par délibération en date du 11 juillet 2023, la commune a validé un nouveau projet d'arrêt du PLU sur la base des objectifs suivants, inscrits dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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
- 2- Maîtriser la croissance démographique
- 3- Redonner à la commune la maîtrise de son foncier pour lutter contre son étalement 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

Concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune s'inscrit dans le plafond du SCOT soit 730 habitants mais prolongé à horizon 2033. Le taux de croissance annuel moyen est fixé à 0,55 % entre 2023-2033 (1,16 % entre 2013-2033) compatible avec le SCOT. Cela correspond à un apport de population de 150 nouveaux habitants à horizon 2033, correspondant à environ 100 logements à produire. Mais, considérant que la commune a déjà produit 62 logements entre 2013 et 2023, resteraient 38 logements à produire correspondant à 60 nouveaux habitants, ce qui apparaît cohérent avec les objectifs du PLH fixés à 37 logements entre 2023-2029.

Pour rappel, le SCOT octroie 3,6 ha d'extension urbaine. La commune ayant consommé près de 3,4 ha entre 2013 et 2023, le PLU prescrit un accueil de population essentiellement en densification, découlant du gisement foncier potentiel identifié couvrant l'ensemble des besoins de la commune à horizon 2033. Seule 0,17 ha seront ouvertes, destinées à des équipements publics et une maison individuelle.

Le document comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la première dédiée à l'entrée de ville Ouest, portant sur la création équipements sportifs, de stationnement, en lien avec le GRP « Tour du Pic Saint-Loup », ainsi que la future piste cyclable reliant le bourg à la commune de Saint-Martin de Londres. D'autre part, une OAP thématique « trame verte et bleue » a été définie, venant compléter le règlement en matière de prise en compte des enjeux écologiques dans l'aménagement du territoire notamment dans la zone urbanisée du bourg (limiter l'artificialisation, favoriser la végétation, transparence des clôtures au profit de la biodiversité, préserver la trame « noire »/obscurité nocturne, etc.).

Concernant le zonage/règlement, aucune zone d'extension n'est définie, en cohérence avec les objectifs de modération foncière inscrite dans le PADD. L'ensemble des cours d'eau, ruisseaux, rus, ont été identifiés et protégés en cohérence avec l'OAP « trame verte et bleue », tout comme les terres agricoles à enjeux identifiées à l'Ouest de la commune zonées en A0 bloquées.

On retrouve en zone Naturelle un sous-secteur Nv1, constitutif d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au sens de l'article L151-13, recouvrant les bâtiments du centre de vol à voile (hangars et ateliers), qui a vocation à permettre la rénovation du club-house, l'extension de l'atelier et la création d'un parking dédié.

A noter que le document arrêté ne fait pas référence au Plan Climat Air Energie Territorial de la CCGPSL approuvé en date du 19 octobre 2021 auquel les PLU sont tenus d'être compatibles. Néanmoins, en limitant les consommations foncières, en appliquant les objectifs de densités issus du SCOT, par la préservation des espaces agricoles (zonage Ap), ainsi que la préservation du patrimoine environnemental et paysager, le projet d'arrêt du PLU apparaît compatible avec les orientations du PCAET de la CCGPSL.

Accusé de réception en préfecture  
034-200022986-20230919-018\_09\_2023-DE  
Date de télétransmission : 20/09/2023  
Date de réception préfecture : 20/09/2023

Ainsi, au vu de l'analyse précédente, le projet d'arrêt du PLU apparaît compatible avec à la fois le SCOT, le PCAET et le PLH de la CCGPSL.

**Le Conseil de Communauté,  
Le Rapporteur entendu, après en avoir délibéré et à l'unanimité**

- **DIT** que ce projet est cohérent avec les orientations du SCOT, ainsi que du PCAET et du PLH, notamment en respectant un taux de croissance démographique de l'ordre de 1,16 %, équivalant à l'accueil de 60 nouveaux habitants, correspondant à 38 nouveaux logements à créer, considérant les 62 déjà créés entre 2013-2023. Le projet intègre des enjeux de préservation du cadre de vie, un accueil de population essentiellement défini en renouvellement urbain, l'économie d'espace et la densité, la préservation des espaces naturels notamment dans le tissu urbain existant, ainsi que les espaces agricoles et paysagers.
- **DONNE** un avis favorable sur le projet du PLU de la commune de MAS DE LONDRES arrêté le 11 juillet 2023.

*Ainsi délibéré, les jour, mois et an que dessus,  
Pour extrait conforme et certifié exécutoire,*

**Le Président,  
Alain BARBE**

Monsieur le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Certifié exécutoire par M. le Président  
Compte tenu de la transmission à M. le Préfet le 20/09/2023  
Et de la publication sur le site internet de la CCGPSL

Le Président,  
A. BARBE



Accusé de réception en préfecture  
034-200022986-20230919-018\_09\_2023-DE  
Date de télétransmission : 20/09/2023  
Date de réception préfecture : 20/09/2023



Montpellier, le 13 OCT. 2023



AT / 10000

Direction Générale des Services  
DGA – Aménagement du Territoire  
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Anaëlle Morel  
Références : D23-002013  
T : 04.67.67.67.95  
E : amorel@herault.fr

MONSIEUR ROBERT ARNAL  
MAIRE DE MAS-DE-LONDRES  
HOTEL DE VILLE  
RUE DU MAS D'ALEGRE  
34380 MAS-DE-LONDRES

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal de votre commune a arrêté dans sa séance du 10 juillet 2023, un projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). A la suite de votre saisine et conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme, le Département de l'Hérault, en tant que Personne Publique Associée (PPA) donne un avis sur ce projet.

Après l'analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous invitons à prendre en compte nos principales remarques :

- l'intégration paysagère de la zone de stationnement en entrée de bourg, zone Np, mériterait d'être développée, ainsi que le lien avec cheminement jusqu'au départ des itinéraires de randonnées ;
- le Département souhaiterait que la partie nord-ouest de la parcelle OB0884 soit classée en zone naturelle au même titre que la partie sud de l'ENS pour un traitement homogène de l'ensemble de l'ENS.

En complément, nous tenons à souligner votre initiative de réaliser une OAP thématique trame verte et bleue au sein de votre PLU.

Nous vous invitons également à vous reporter aux annexes, dans lesquelles vous pourrez prendre note de l'ensemble de nos observations détaillées.

En conclusion, nous émettons un avis favorable à votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur du Pôle de Solidarités Territoriales,

Frédéric MEJEAN



## LISTE DES ANNEXES

### **Annexe 1 : Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département**

#### **Concernant le réseau routier départemental**

Le Département a terminé en 2021 la totalité des travaux sur la RD 122.

La gestion des routes départementales ne nécessite pas d'emplacement réservé. Pour tous projets d'accès sur le réseau départemental ou conseil sur ces aspects routiers.

*Pour toute question relative au réseau routier départemental, vous pouvez contacter notre agence départementale technique « Pic Saint-Loup », M. Serge Lenfumé - Directeur - slenfume@herault.fr.*

#### **Concernant les Espaces Naturels Sensibles (ENS)**

Sur le territoire communal se trouve L'ENS Truq de Guiraud et le découpage cartographique du document d'urbanisme affecte plusieurs zones à cet espace. La partie sud est classée en zone naturelle, la partie dédiée à l'activité de vol à voile est classée en zone naturelle indicée, Nv2, et la partie nord-ouest est classée en zone agricole.

Le Département souhaiterait que la partie nord-ouest de la parcelle OB0884 soit classée en zone naturelle au même titre que la partie sud de l'ENS pour un traitement homogène de l'ensemble de l'ENS.

### **Annexe 2 : Observations dans le cadre des politiques publiques du conseil départemental de l'Hérault**

#### **L'habitat et le Logement locatif Social (LLS)**

La commune de Mas-de-Londres n'est pas soumise à la loi SRU et dispose actuellement de 6 logements communaux. Le projet de PLU prévoit la réalisation de 2 logements communaux supplémentaires.

Le projet de PLU recense un besoin de 38 logements, la production de ceux-ci se fera au sein de l'enveloppe urbaine en renouvellement urbain et densification, la commune ayant consommée les surfaces en extension allouées par le SCoT.

A titre d'information, afin de renforcer l'offre locale de production de logements sociaux et de favoriser leur implantation, le département peut apporter une aide financière aux communes de moins de 10 000 habitants, pour :

- des opérations d'acquisition-amélioration,
- des acquisitions foncières et immobilières,
- des études de faisabilité dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre d'insertion (règlement départemental des aides à la pierre).

Par ailleurs, le document prend en compte la performance énergétique et la volonté d'adaptation des logements au climat, notamment en autorisant sur l'ensemble de la commune (à l'exception du périmètre de protection de l'église) l'installation de capteurs solaires en toiture.

### **Tourisme et sports de pleine nature**

La partie concernant le tourisme dans le rapport de présentation est illustrée par une carte. Cependant, la liste des itinéraires de randonnées, pourrait être ajoutée car l'offre en itinérance est très fournie sur le territoire communal et représente un atout touristique indéniable :

- le GRP Grand Pic Saint Loup,
- le GR 60,
- le PR Sentier de Sauzet.

Pour information, un travail est en cours en concertation avec la Communauté de Communes Grand Pic Saint-Loup, le comité départemental de Spéléologie et le Conseil départemental pour l'inscription au Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI) de l'Aven de la Fausse-Monnaie.

*Pour toute question relative au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, vous pouvez contacter M. Hugues Dijols – chef de projet - Direction des Sports – 04 67 67 79 90.*

### **Insertion paysagère**

Le Département apprécie le travail réalisé dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame verte et bleue qui rappelle l'importance de la conservation, la restauration et la création de ces continuités écologiques. La déclinaison des orientations par type de milieux est très pertinente et permet une prise en compte totale des spécificités communales, milieux secs, zones humides, milieux agricoles avec leur trame bocagère et enfin des enjeux de végétalisation et perméabilisation des espaces urbanisés.

Cependant, l'intégration paysagère de la zone de stationnement en entrée de bourg, zone Np, mériterait d'être développée.

Le cheminement jusqu'au départ des itinéraires de randonnées devra être travaillé pour ne pas être un trottoir bitumé mais un aménagement plus respectueux de l'environnement naturel et perméable. Il semble essentiel au-delà de l'écran végétal qui est proposé dans l'OAP pour assurer la transition paysagère, de prévoir des plantations d'arbres au sein même du stationnement pour assurer un peu d'ombre et de fraîcheur et poursuivre l'aménagement paysager du site.

### **Annexe 3 : Observations générales**

Le document d'urbanisme ne prévoit que peu de consommation d'espaces agricoles et forestiers. Cependant, nous tenons à souligner que le projet de parking en entrée de bourg, malgré son classement en zone naturelle destinée à la création de parkings paysagers, Np, sera artificialisée. Les fonctions écologiques du sol seront altérées même si des matériaux perméables sont employés.





**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service agriculture forêt**

Montpellier, le **27 OCT. 2023**

Affaire suivie par : Laurent THOMAS  
Téléphone : 04 34 46 62 02  
Mél : laurent.thomas@herault.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Le projet de PLU de la commune de Mas de Londres était soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette commission, réunie sous condition de quorum et en séance plénière le 26 septembre 2023, a émis trois avis favorables (14 voix pour et une voix contre) : avis favorable pour la consommation d'espace naturel, agricole et forestier au titre de l'auto-saisine, avis favorable pour les extensions et annexes de logements en zone A et N avec réserves et avis favorable pour le STECAL avec réserves.

Les motivations des ces avis favorables sont les suivantes :

- la consommation d'espace demeure limitée aux stricts besoins d'accueil de population et les efforts de densification contribuent également à ce faible niveau de consommation foncière qui est de 1,35 ha au total en comptant les extensions et le STECAL.
- les extensions de logements en zone A et N ne devraient pas nuire à la qualité des paysages et de l'environnement, et avec un double encadrement, elles sont limitées et strictement proportionnées ;
- l'unique projet de STECAL induit une consommation d'espace modérée (5100 m<sup>2</sup>) et il garde également un caractère exceptionnel.

**M. le Maire  
M. Robert ARNAL  
Mairie de Mas de Londres  
Rue du Mas d'Alegre  
34380 MAS DE LONDRES**

DDTM 34  
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier  
CS60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Les réserves émises sont les suivantes :

- le règlement de la zone N empêche toute construction agricole et il est globalement assez imprécis ; par ailleurs, il est relativement permissif pour les zones Nv, notamment pour la zone des jardins familiaux et le projet de club house sur le site du centre de vol à voile.

2305 - Certains des changements de destination identifiés dans le projet doivent prendre en compte le niveau du risque incendie et l'augmentation du risque induit par l'accueil de nouvelles populations.

Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer de l'Hérault



Fabrice LEVASSORT

**Monsieur le Maire**  
**Mairie**  
RUE DU MAS D'ALÈGRE  
34380 MAS DE LONDRES

Lattes, le 16 octobre 2023

**Objet :**  
Elaboration du PLU

**Réf :**  
JD/CB/AP

**Dossier suivi par :**  
Pôle Territoire & Aménagement

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 17 juillet 2023, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Hérault sur le projet arrêté le 10 juillet 2023 de P.L.U. de la commune de Mas de Londres.

La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L.153-16-1°, R.153-4, R.153-6 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural et en considération :

- De notre avis défavorable émis sur le projet de PLU en septembre 2021 notamment pour défaut d'analyse et de reconnaissance des espaces à vocation agricole ainsi qu'un règlement de PLU inadapté à l'activité ;
- De l'examen détaillé du dossier de PLU, et notamment des conclusions du diagnostic agricole engagé par la commune ;

Ainsi, après examen attentif du dossier, j'é mets les remarques suivantes :

### **SUR LA DEFINITION DE L'ENJEU AGRICOLE**

Au vu des évolutions positives du projet en termes de gestion économe de l'espace, de choix de règlement et de zonage du PLU, il convient de saluer la commune pour son engagement dans l'identification de ses enjeux agricoles, au travers de la réalisation de son diagnostic de territoire.

Ce dernier, sur la base de données actualisées en 2022 et un travail d'enquête représentatif, a permis de dresser les enjeux agricoles spatialisés au regard des potentialités des sols, des signes officiels de qualité et d'origine, de l'assolement, de la dynamique socio-économique des exploitations agricoles, de la desserte agricole, de la localisation de leurs sièges et de leurs besoins, notamment en termes de constructions. Il mérite de relever que :

- Malgré le développement de son urbanisation, l'activité agricole demeure bien intégrée dans le fonctionnement

communal. Et ce, avec une dominante viticole et pastorale, respectivement en nombre d'exploitations et en surfaces, réparties sur 60% de la commune.

- Une pérennité économique et une stabilité de la dynamique du nombre d'exploitations depuis 10 ans.
- Des besoins considérés comme nécessaires à l'activité agricole, en termes de construction de bâti technique, de diversification mais aussi d'installation.

### **SUR LA RETRANSCRIPTION DE L'ENJEU AGRICOLE DANS LE PADD**

Plusieurs axes d'orientations du PADD concernent l'agriculture parmi lesquels, des avancées notables sont à noter en matière de préservation des espaces au vu des objectifs de croissance démographique, ainsi que de soutien à l'activité et d'amélioration des mobilités agricoles au lieu-dit « Gabriac ».

Toutefois, l'enjeu pastoral mérite d'être mieux retranscrit dans sa déclinaison cartographique de synthèse du PADD. Et notamment, au vu de l'assolement dévolu à l'activité agricole identifiée aussi bien dans le diagnostic agricole que dans l'étude environnementale. Et ce, afin d'éviter une opposition entre enjeu agricole et environnemental.

Par ailleurs, même si nous souscrivons à l'amélioration des pratiques respectueuses de l'environnement, il convient d'indiquer que l'axe 5 relatif au développement économique outrepassse le cadre fixé par le L.101-3 du Code de l'Urbanisme et ne saurait orienter les pratiques culturelles.

### **SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE**

Dans la continuité de l'avis favorable émis par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le projet est considéré respectueux du principe de gestion économe de l'espace avec une 0,17 hectares ouverts à l'urbanisation dont 0,7 à vocation agricole. La démarche est d'autant plus vertueuse qu'elle repose sur un taux d'accroissement de population annuel ambitieux de 1,16%.

### **SUR LES CHOIX DE ZONAGE**

Dans sa grande majorité, le zonage de PLU répond à la vocation réelle des sols et de ses potentialités agricoles.

Nous prenons acte du secteur classé en zone agricole protégée A0 au motif de préservation du panoramique paysager sur le Pic Saint loup et L'Hortus, entre les lieux-dits « La Borie » et « La Liquière ».

Toutefois l'étendue du zonage N concerne des espaces dédiés aux grandes cultures, fourrages, prairies et au pastoralisme. Mais aussi, des terres à potentiel agronomique répertoriés « assez fort » par la modélisation multicritères GDPA.

Un tel zonage entre en contradiction avec la diversité agricole de ces espaces alors qu'elle est encouragée dans un contexte d'adaptation au changement climatique ; et s'avère contre-productif aussi bien dans la mise en place de mesures environnementales en faveur du maintien de l'ouverture des milieux que dans l'atténuation du risque incendie grâce aux maintien des pratiques agricoles.

Une évolution du zonage N est préconisée avec la reconnaissance à minima des espaces cultivés, que ce soit par un zonage à vocation agricole de type A ou la création d'un stecal à vocation pastorale permettant l'implantation de bâti nécessaire à l'activité agricole.

## **SUR LE REGLEMENT DU PLU**

Les choix en matière de règlement présentent une cohérence bienvenue du point de vue des enjeux agricoles, avec la reconnaissance des sièges d'exploitation existants au sein des zones urbanisées UA.

Certaines améliorations sont attendues en matière de rédaction pour les zones agricoles (A, A0) :

- En A, cette dernière prévoit « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation » avec la mention « sous réserve des conditions suivantes » qui repose davantage sur les termes issus du L.151-11 du Code de l'Urbanisme relatifs au logement et aux constructions non agricoles.  
Un rééquilibrage est nécessaire permettant de distinguer ces constructions des bâtiments nécessaires conformes au R.151-23 ainsi qu'aux destinations et sous-destinations fixées par l'arrêté du 10 novembre 2016.
- Sur les dispositions générales, il est constaté l'imposition d'une distance de 25 mètres des voiries pour les constructions nouvelles. Des études justificatives sont attendues sous peine de contrevenir au L.111-7-3° du Code de l'Urbanisme.
- Il est noté 4 projets listés de changement de destination aux lieux-dits de « La Borie », « le Fesc » et « Mas de Garonne ».

Toutefois, nous indiquons que le diagnostic agricole faisait également mention de 7 projets recensés relevant de l'agritourisme, dont le PLU ne donne pas de réponse concrète.

- Le règlement n'est pas explicite quant à l'implantation de centrales solaires. Ces ouvrages, à distinguer de l'agrivoltaïsme, sont à proscrire au sein de la zone agricole. Une évolution du règlement est demandée afin de prémunir la commune d'une consommation d'espace imprévue.

Au vu de ces remarques, j'émet un avis favorable sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Mas de Londres sous condition d'évolution du zonage N pour une meilleure prise en compte de l'enjeu pastoral, et la modification de la rédaction du règlement du PLU sur les points énumérés précédemment.

Connaissant l'engagement de la commune en faveur de l'agriculture, je suis convaincu que vous saurez prendre en compte l'ensemble des remarques pour parvenir à un PLU exemplaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,



Jérôme DESPEY

*Copie :*

- *DDTM 34*
- *Communauté de communes du Grand Pic St Loup*
- *Conseil Départemental de l'Hérault*



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Affaire suivie par : STU/AP  
Téléphone : 04 34 46 60 00  
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service territoire et urbanisme**

Montpellier, le

11 OCT. 2023

Le préfet de l'Hérault

à

Monsieur le maire de Mas de Londres

Objet : plan local d'urbanisme arrêté. Avis de synthèse des services de l'État

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) communal arrêté par délibération du conseil municipal du 11 juillet 2023 et notifié à mes services avec le dossier complet le 17 juillet 2023.

Je tiens à souligner les efforts réalisés par la commune depuis le premier arrêt du projet de PLU en juin 2021 et note que les observations formulées lors des réunions avec mes services trouvent majoritairement leur traduction dans le projet de PLU.

Il ressort toutefois à la lecture du projet arrêté que des compléments et modifications doivent être apportés pour fiabiliser le cadre juridique et l'applicabilité du document. Les remarques sont regroupées ci-après par thématiques et graduées selon deux niveaux :

- les réserves devant être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- les observations dont la prise en compte permettrait une amélioration du document.

Compte tenu de l'ensemble des observations formulées dans le présent avis, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de votre commune sous réserve de prendre en compte des remarques exposées ci-après.

Bien entendu, mes services se tiennent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile.

Je vous prie de croire, monsieur le maire, à mes sentiments les meilleurs.

Pour le préfet et par délégation,  
le sous-préfet de Lodève,

  
ÉRIC SUZANNE

DDTM 34  
Bât. Ozone - 181, place Ernest Granier  
CS60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Le projet de PLU prévoit d'accueillir environ 60 habitants supplémentaires à l'horizon 2033 portant la population communale à près de 730 personnes. Le taux de croissance démographique affiché dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'élève à 0,55 % par an. La densification est prévue sur le village de Mas de Londres.

Pour parvenir à ce projet, environ 38 nouveaux logements sont prévus en totalité dans l'enveloppe urbaine existante avec une extension urbaine limitée à 0,07 hectare.

## 1. Sur la gestion de la ressource en eau

### 1.1 Réserves

La production et la distribution d'eau potable sont gérées par la communauté de communes du Grand Pic saint Loup (CCGPSL). Un contrat d'affermage par la SAUR est en cours jusqu'au 31/12/2024.

La commune est située sur le territoire du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « *fleuve Hérault* ». Le rendement objectif des réseaux d'eau potable fixé par le SAGE est de 75 %. Le rendement présenté dans les annexes sanitaires bien que de 81,13 % en 2021 reprend le rendement moyen sur l'ensemble du territoire de l'ex-SMEA (syndicat mixte des eaux et de l'assainissement de la région du Pic Saint-Loup), dont fait partie la commune de Mas de Londres. Le rendement à prendre en compte est celui propre à la commune.

Cet indicateur est indispensable pour qualifier l'état et la capacité du réseau d'eau potable. Il doit donc figurer dans la liste des indicateurs à suivre pour la gestion de la ressource en eau dans le chapitre « *évaluation environnementale* ».

La commune est de plus située sur l'unité de distribution intercommunale (UDI) du Suquet-Boulidou. Cette UDI dessert 10 communes avec un débit autorisé de 150 m<sup>3</sup>/h et 3 600 m<sup>3</sup>/j aujourd'hui insuffisant en période de pointe.

Afin de palier cette insuffisance, il est envisagé une révision de la DUP pour augmenter le volume prélevable, non entreprise à ce jour, avec la mise en service du forage du Redonel, laquelle ne sera effective qu'en 2026. Son débit de 4 000 m<sup>3</sup>/j ne pourra être atteint que 10 ans après la mise en service et avec le basculement de la commune d'Argelliers sur l'UDI du Rouquet pour libérer de la disponibilité sur l'UDI du Suquet-Boulidou.

À ce sujet, une convention entre la CCGPSL et la communauté de communes Vallée de l'Hérault est signée.

Avec 670 habitants en 2021, la consommation en eau est estimée à 137 l/hab/j. Bien qu'inférieure à la moyenne nationale, des économies peuvent être réalisées. Le développement de consommation d'eau de la commune, induite par le projet communal, basé sur cette moyenne, est donc estimé à 9 m<sup>3</sup>/j supplémentaires.

Ainsi, même si les objectifs démographiques, qui ne prennent pas en compte l'apport de population généré par les changements de destination identifiés en zones A et A0, sont compatibles avec les objectifs intercommunaux, l'alimentation en eau potable des nouveaux habitants n'est pas garantie à ce stade. Un calendrier des différentes actions envisagées pour répondre au développement des besoins



reste à produire pour démontrer que les scénarios validés permettent l'adéquation besoins-ressources. Ce calendrier, qui devra être intégré au rapport de présentation dans sa partie « *justification des choix* », devra en outre prendre en compte les travaux de renouvellement du réseau.

Il serait opportun de prévoir la densification des dents creuses après une mise en place effective d'une solution palliative.

Le plan du réseau d'adduction en eau potable doit être correctement annexé au dossier de PLU.

En effet, les captures d'écran qui détaillent ce réseau dans les annexes sanitaires sont insuffisantes.

## 1.2 Recommandations

De nombreuses zones humides avérées sont répertoriées par le syndicat mixte du bassin fleuve Hérault. Leur protection constitue une obligation d'après l'article L. 211-1-1 du code de l'environnement. Le règlement reprend cette obligation dans son annexe en précisant les modalités des aménagements interdits et ceux autorisés.

L'ensemble de ces éléments forme les trames bleues et turquoise.

Malgré l'obligation de préservation des zones humides, il est possible de réaliser certains aménagements légers. Il serait donc opportun d'intégrer leur suivi dans les indicateurs de suivi décrits dans le chapitre « *évaluation environnementale* ».

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) approuvé le 21 mars 2022 fixe dans son orientation 5A-04 que toute nouvelle imperméabilisation puisse être compensée par la désimperméabilisation de secteurs déjà imperméabilisés à hauteur de 150 % du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Pic Saint Loup. Le PLU doit expliquer comment il est prévu de prendre en compte cette orientation en concertation avec les autres communes du territoire du SCoT.

## 2. Sur l'assainissement

### 2.1 Réserves

L'assainissement collectif est géré par la CCGPSL. L'exploitation est déléguée à la SAUR.

Un schéma directeur d'assainissement est en cours de révision sur le territoire de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup. Mas-de-Londres fait partie des communes concernées. Un schéma directeur d'assainissement avait été réalisé en 2007 à l'échelle de la commune.

L'ancienne station d'épuration de la commune avait une capacité de 400 équivalent/habitant (EH). Une extension a été réalisée avec une mise en service en 2021 portant la capacité à 600 EH. Cette extension fait suite à de nombreux dépassements de charge organique. En 2022, la charge maximale reçue représentait 48 % de la capacité de la station.

La station est non conforme en 2022 pour dépassement rédhibitoire sur le paramètre MES (matières en suspension). C'était déjà le cas en 2019 pour le même paramètre et en 2020 sur la base des données 2019 (pas de bilan en 2020).

Des éléments, qui devront être intégrés au rapport de présentation dans sa partie « *justification des*

choix » sont attendus sur les mesures prises pour la mise en conformité de la station d'épuration qui est un préalable à la mise en œuvre du PLU.

L'assainissement non collectif représente environ 64 systèmes pour 160 habitants. Le taux de conformité est de 79,37 % avec 13 systèmes non conformes en 2021. Il est géré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CCGPSL depuis 2018.

Le suivi de cette conformité doit faire partie des indicateurs de suivi décrits dans le chapitre « *Évaluation environnementale* ».

Par ailleurs, l'article 14 du règlement littéral traitant de l'assainissement collectif précise l'obligation de raccordement « *au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes* ». Toutefois, il paraît nécessaire de compléter cette règle en précisant que les nouvelles constructions « *doivent être raccordées obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées* ».

Le plan du réseau d'assainissement des eaux usées doit être correctement annexé au dossier de PLU.

En effet, les captures d'écran qui détaillent ce réseau dans les annexes sanitaires sont insuffisantes.

### 3. Sur la prise en compte des risques naturels

#### 3.1 Réserves

##### 3.1.1 Changements de destination

Le règlement littéral identifie au sein des zones A et A0 des possibilités de changements de destination avec comme destination autorisée le logement dont chambres d'hôte et meublé de tourisme.

Ainsi, les bâtiments situés sur les parcelles suivantes sont identifiées comme pouvant changer de destination :

- en zone A, parcelles cadastrées C 706 et C 707 situées au lieu dit « *Mas de Garonne* » non concernées par l'aléa feu de forêt départemental mais à proximité d'un massif boisé classé en aléa de type « *très fort* » et « *exceptionnel* » ;
- en zone A, parcelle cadastrée B 0850 situé au lieu dit « *Le Fescq* » non concernée par l'aléa feu de forêt départemental mais à proximité d'un massif boisé classé en aléa de type « *très fort* » ;
- en zone A0, parcelle cadastrée A 0640 concernée par l'aléa feu de forêt départemental de type faible et parcelle cadastrée A 0152 non concernée par cet aléa, toutes deux situées au lieu dit « *La Borie* ».

Le rapport de présentation dans sa partie diagnostic du territoire (carte de la page 64) identifie le Mas de Garonne comme n'étant pas situé dans une zone de défendabilité et indique l'absence de bornes à incendie sur ce secteur.

Le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental indique que tout changement de destination est conditionné à la présence d'équipement de défense extérieur suffisant.

Concernant les parcelles cadastrées B 0850 et A 640, l'absence d'information sur l'utilisation actuelle du bâti ne permet de démontrer – comme demandé dans le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental – que le changement de destination n'augmentera pas la vulnérabilité vis-à-vis du risque feu de forêt.

En l'absence de ces justifications, les bâtiments situés sur les parcelles C 0706, C 0707, B 0850 et A 0640 ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement devra être modifié en ce sens.

### 3.1.2 Rapport de présentation

- Le risque feu de forêt

Le contexte communal fortement boisé et le risque feu de forêt sont correctement présentés et cartographiés.

Néanmoins, la ressource en eau mobilisable par les services de secours en cas d'incendie doit être présentée.

Si le diagnostic présente un état des lieux des points d'eau existants pour la défense incendie, il doit également présenter les accès aux massifs ainsi qu'un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers. Dans l'hypothèse où des points de blocage existeraient (rétrécissement de voirie, absence de possibilité de faire demi-tour...), le rapport de présentation du PLU doit préciser l'échéancier des travaux à réaliser. Il convient également de garantir l'entretien du dispositif d'isolement avec le massif pour l'ensemble de la zone urbanisée du village à proximité de l'espace naturel boisé.

Le secteur NI au lieu-dit « Les Baralles » est destiné à l'implantation d'équipements légers sportifs et de loisirs. Bien que situé en aléa majoritairement faible et très faible, il est au contact d'un espace naturel boisé soumis à un aléa moyen à exceptionnel.

Le dossier doit indiquer que la défendabilité du site ainsi que la préservation d'une zone d'isolement avec le massif boisé (nouvelles constructions interdites, maintien en état débroussaillé) sont assurées.

Le club house de l'aérodrome, bâtiment isolé au sein de la zone Nv2, est concerné par l'aléa feu de forêt de type « très fort ». La création d'un logement de fonction au sein des bâtiments actuels tel qu'évoqué dans le rapport de présentation s'apparente à un changement de destination. Ce bâtiment abrite un simulateur de vol, des bureaux, des salles de réunion ainsi que des espaces de vie pour l'accueil des pilotes et des instructeurs. La création d'un local à sommeil permanent aura pour effet d'augmenter la vulnérabilité de ce bâtiment vis à vis du feu de forêt.

Le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental ne permet donc pas d'envisager ce projet qui ne doit plus apparaître dans le rapport de présentation.

- Le ruissellement pluvial

Les risques éventuels liés au ruissellement pluvial ne sont pas analysés dans les documents constitutifs du projet de PLU alors que la gestion du ruissellement est affichée comme l'un des objectifs du PADD rappelé dans l'évaluation environnementale.

Il devra être clairement précisé si la commune est soumise à des risques de ruissellement qu'il conviendrait de prévenir ou de résorber.

Même si plusieurs mesures préventives « classiques » de gestion pluviale décrites dans l'évaluation environnementale notamment une faible artificialisation nouvelle des sols via un développement urbain limité, un recul de 20 m par rapport aux cours d'eau, une gestion pluviale en zone UA sont prévues dans le projet de PLU, l'identification d'autres problématiques de risques liées au ruissellement pluvial (écoulements rapides, zones de stockage...) pourraient nécessiter d'autres mesures préventives complémentaires dans les zones impactées comme la transparence des clôtures, le sens d'implantation des bâtiments voire jusqu'à l'inconstructibilité des secteurs les plus exposés.

### 3.1.3 Le zonage – documents graphiques

#### • Le débordement des cours d'eau

Le zonage du PPRI a été correctement reporté sur les documents cartographiques du PLU pour ce qui concerne la crue de référence.

Toutefois, pour une parfaite information du public, la crue exceptionnelle correspondant au lit majeur identifié dans d'atlas des zones inondables (AZI) qui majore localement la crue de référence sur les secteurs concernés en zones A et N devra être cartographiée et apparaître clairement sur le plan de zonage.

En application des principes de prévention de l'État, la connaissance apportée par l'AZI doit être associée aux mesures préventives suivantes selon la connaissance disponible sur le cours d'eau :

- dans le cas d'un cours d'eau ayant fait l'objet d'une étude de la crue de référence : la zone inondable comprise entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe du lit majeur est exposée à un aléa dit résiduel (espace inondable par des crues extrêmes, supérieures à la crue de référence). Elle fait l'objet de mesures préventives limitées : établissements stratégiques et vulnérables interdits, planchers rehaussés de 30 centimètres par rapport au terrain naturel (exceptés garages), remblais interdits.
- dans le cas d'un cours d'eau non étudié : faute de connaître l'emprise de la crue de référence, c'est l'ensemble du lit majeur qui doit être rendu inconstructible et non remblayable.

Toutefois, au-delà des dispositions figurant dans le PPRI, il appartient au PLU de réglementer les zones inondables (AZI, réseau de cours d'eau).

## 3.2 Recommandations

### 3.2.1 Le rapport de présentation

La commune est couverte par un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) approuvé le 3 août 2007 valant servitude d'utilité publique qui est correctement annexé au projet de PLU.

Il conviendra de mentionner le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) du bassin de l'Hérault.

Il est par ailleurs recommandé de présenter de manière synthétique les objectifs de prévention définis dans le cadre de la directive inondation (DI) et le dispositif de mise en œuvre de ces objectifs :

- la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée ;
- la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) des bassins de l'Orb, du Libron et de l'Hérault.

Il peut être aussi précisé que le PAPI du bassin du fleuve Hérault est l'un des outils privilégiés de mise en œuvre opérationnelle de la SLGRI.

Sources disponibles à toutes fins utiles :

- <https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion-de-leau/gestion-des-risques-dinondation>
- <https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-chasse-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/La-Directive-Inondation>

### 3.2.2 Le règlement littéral

Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions générales (page 7) que les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant le territoire communal sont annexées au PLU et qu'elles peuvent « *modifier, restreindre ou annuler* » les règles de chaque zone du plan.

La rédaction du paragraphe qui indique qu'en cas de contradiction entre les dispositions des plans, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique, mériterait d'être clarifiée.

L'article 4.1.2 du règlement indique l'inconstructibilité de la bande de recul de 20 m au droit des cours d'eau. Le PPRI prescrit cette inconstructibilité en l'absence d'étude hydraulique.

Par conséquent, si une étude hydraulique de la crue centennale est réalisée à l'échelle du sous-bassin versant, cette bande pourrait être soit réduite, soit majorée.

Dans sa rédaction actuelle, le règlement du PLU est donc plus strict que le PPRI sur ce point.

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) indique que la commune est concernée par un niveau global de risque fort pour le phénomène d'effondrement et faible pour les risques de glissement de terrain et chute de blocs.

Ce niveau de risque global à l'échelle communale qui a été qualifié par le BRGM au regard de la superficie pondérée impactée par chaque classe de susceptibilité doit être indiqué dans le projet de PLU. Il traduit la prégnance de la problématique sur chaque commune – quand bien même aucun sinistre n'aurait été répertorié sur le territoire communal (voir inventaire des sinistres sous : <https://www.georisques.gouv.fr/acceder-la-carte-interactive-aux-bases-de-donnees-et-lapi>).

Ce risque est mentionné dans le rapport de présentation (page 85) ainsi que dans le règlement auquel la carte est annexée (page 23). Toutefois, il convient de préciser les mesures préventives définies par la loi Elan mentionnées ci-dessous.

Les fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre pour l'aléa RGA (voir le guide disponible dans la rubrique « sécheresse ») : <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> sont correctement annexées au PLU.

Le guide **construire en terrain argileux – Réglementation et bonnes pratiques** pourrait également être mentionné (disponible sur le site Internet Géorisques à l'adresse :

<https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/mouvement-de-terrain#summary-target-2>

#### 4. Sur le règlement des zones A et N

##### 4.1 Réserves

Le règlement des zones NI (installations sportives et aires de loisirs), Np (parkings paysagers) et Nv2 (pistes et *club house* de l'aérodrome) autorise des installations et des constructions liées à la vocation de ces zones.

L'article 8 du règlement stipule par ailleurs pour les zones NI que la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres au faîtage.

Or, les constructions autres que celles techniques nécessaires à des équipements collectifs ne peuvent, en dehors de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) être autorisées en zone N.

Le règlement devra être corrigé sur ce point.

De plus, le règlement de la zone Nv1 qui fait l'objet d'un STECAL devra préciser et encadrer les possibilités de construction en lien avec le projet de démolition d'un hangar pour l'extension d'un atelier et la création d'un parking couvert qui est décrit dans le rapport de présentation.

La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur permettrait de préciser le projet d'évolution de cette zone.

#### 5. Sur le règlement de la zone U

##### 5.1 Réserves

La zone Ue au sein du Mas d'Allègre concerne une usine de production agro-alimentaire (conditionnement d'œufs de poules) dont 20 % des locaux sont vacants.

Le règlement de la zone Ue autorise les destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de services, entrepôts et bureaux.

Il est nécessaire de définir plus précisément les possibilités d'évolution ce site dans sa globalité et de connaître la pérennité de l'activité existante avant, comme ne l'indique pas le rapport de présentation, de « capter les opportunités économiques et de dynamisation du centre bourg ». Ce secteur stratégique d'une superficie d'environ 0,5 hectare à proximité immédiate du centre bourg doit faire l'objet d'une réflexion globale d'aménagement en lien avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT.

Ces éléments ont été portés à votre connaissance lors de la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 16 mars 2023.

## 5.2 Recommandation

Le coefficient d'emprise au sol de 10 % affiché dans l'article 4 du règlement de la zone Ud3 apparaît excessivement limité pour permettre la densification des secteurs identifiés dans le rapport de présentation. Il conviendra par ailleurs de rectifier dans le rapport de présentation l'intitulé de cette zone qui est confondu avec le secteur Ud2 (page 63 du rapport de présentation).

## 6. Sur la production de logements à produire à horizon du PLU

### 6.1 Recommandations

L'offre de nouveaux logements estimée à 38 unités à l'horizon 2033 se répartit ainsi : 17 logements au sein des dents creuses, 16 logements en densification du tissu urbain existant, 2 en lot libre, 2 logements en réinvestissement de logements existants et 1 logement en extension urbaine.

Ce détail ne comprend pas le potentiel de création de logements issu des changements de destination identifiés en zone A.

Il conviendra donc d'intégrer cette donnée dans la partie « justification des choix » du rapport de présentation.

L'ouverture à l'urbanisation de secteur en extension urbaine, limitée à 0,07 hectare, n'apparaît pas nécessaire au vu des potentiels identifiés pour atteindre votre objectif de production de logements à l'horizon 2033. Cette possibilité d'urbanisation en extension urbaine devra faire l'objet d'une justification.

## 7. Sur les servitudes d'utilités publiques (SUP)

### 7.1 Réserves

Concernant la SUP AS1 AEP, il conviendra de rajouter le périmètre de protection éloigné du captage du « *Suquet Boulidou* » dont la déclaration d'utilité publique date du 15 avril 1992. Les données géographiques sont disponibles auprès de l'agence régionale de la santé (ARS) sous :

[ars-oc-dsp-contrôle-sanitaire-eau@ars.sante.fr](mailto:ars-oc-dsp-contrôle-sanitaire-eau@ars.sante.fr)

### 7.2 Recommandations

- la SUP PM1 plan de prévention du risque inondation (PPRI) peut être complétée par les pièces constitutives du PPRI disponibles sous :

<https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-chasse-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-approuves/Dossiers-des-PPR-approuves-au-format-PDF>.

- la SUP i4 canalisation ou ligne électrique doit être complétée avec les données disponibles sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ**

Dossier suivi par : Alexia DELAHAYE  
Tel. : 04.67.27.11.85  
Mél : [a.delahaye@inao.gouv.fr](mailto:a.delahaye@inao.gouv.fr)

**Mairie  
Monsieur Le Maire  
Le Village  
34380 MAS DE LONDRES**

Vos réf. :  
Nos réf. : AD/086/23  
Objet : Avis sur projet arrêté du PLU

Montpellier, le 17 octobre 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier recommandé reçu le 18 juillet dernier, vous avez bien voulu m'adresser pour avis, le projet arrêté du PLU de votre commune.

La commune de Mas-de-Londres appartient à l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Pélardon », ainsi qu'aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « Saint-Guilhem-le-Désert », « Terre du Midi » et « Volailles du Languedoc ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

L'objectif de croissance démographique retenu pour l'élaboration de votre PLU s'appuie sur le scénario du SCoT du Pic Saint-Loup et Haute Vallée de l'Hérault, approuvé le 08 janvier 2019. La population envisagée à l'horizon de votre PLU en 2033 est de 730 habitants (TCAM de 1,16%).

Afin d'atteindre cet objectif, le besoin en production de logements correspond à une production de 100 logements. Considérant les logements déjà réalisés sur la période de 2013 à 2023 (62 logements), les logements envisagés dans la tâche urbaine en comblement de dents creuse ou en division parcellaire (35 logements) ou encore en réinvestissement de 2 logements vacants, le besoin en extension final est estimé à 670 m<sup>2</sup> pour la production d'un logement. A cela on ajoute l'extension du cimetière du Castellas, la création de son parking ainsi que l'aménagement de l'entrée de bourg (parking et plaine des sports) sur un espace actuellement dégradé pour une consommation foncière en extension d'environ de 1000 m<sup>2</sup>.

Compte tenu que votre projet ne prévoit pas de perte de surface agricole et qu'il ne semble pas porter atteinte à la production de produits concernés par un SIQO (signe d'identification de la qualité et de l'origine), je vous informe donc que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

La Déléguée Territoriale,  
Catherine RICHER

Copie DDTM 34

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

**SITE DE MONTPELLIER**  
697 Avenue Étienne Méhul  
CA Croix d'Argent  
34070 Montpellier  
Tél : 04.67.27.11.85  
[INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr](mailto:INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr)

**SITE DE NARBONNE**  
Rue du Pont de l'Avenir  
CS 50127  
11100 NARBONNE  
Tél : 04.68.90.62.00  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

**SITE DE GAILLAC**  
Centre Technique du Vin  
52 Place Jean Moulin 2<sup>ème</sup> étage  
81600 GAILLAC  
Tél : 05.63.57.14.82  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)

Antenne de Perpignan  
Tél : 04.68.34.53.38  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)





Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

## **Information sur l'absence d'observation dans le délai sur Élaboration du PLU de Mas-de-Londres (Hérault)**

N°saisine : 2023-012085

N°MRAe : 2023AO105

Montpellier, le 18 octobre 2023

Par courrier reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 17 juillet 2023, la Commune de Mas de Londres a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet Élaboration du PLU de Mas-de-Londres (Hérault) au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 17 octobre 2023 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe.