

département de l' **Hérault**

communauté de communes du **Grand Pic Saint-Loup**

commune de **Saint-Martin de Londres**



SAINT-MARTIN
DE-LONDRES

>Plan Local d'Urbanisme

>révision

prescrite par DCM du :
10/11/2014

arrêtée par DCM du :
27/02/2020

approuvée par DCM du :
27/01/2022

I. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD débattu en conseil municipal des :

- 12 décembre 2016
- 24 avril 2017
- 11 septembre 2017
- 28 mai 2018
- 18 septembre 2019

LISTE DES CARTES ET DES ILLUSTRATIONS

planche 1	Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire communal.....	13
planche 2	L'armature urbaine du bourg-centre	18
planche 3	Les espaces économiques du bourg-centre	21
planche 4	Les extensions urbaines	28
planche 5	Le fonctionnement urbain futur	30
planche 6	Les orientations pour le Frouzet.....	33
planche 7	Le parti paysager et environnemental	34
planche 8	Les orientations du développement touristique et des loisirs-nature	38

SOMMAIRE

1. La prise en compte des caractéristiques et des enjeux du territoire communal.....	7
2. Les grands enjeux qui ont guidé le projet communal	11
3. Une stratégie de développement adaptée aux enjeux du territoire	14
4. Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par les élus	14
I. L'AFFIRMATION DE SAINT-MARTIN-DE-LONDRES EN TANT QUE BOURG-CENTRE.....	15
II. LE MAINTIEN DU CARACTÈRE ET DE L'IDENTITÉ COMMUNALE BASÉS SUR LE CAPITAL "NATURE ET PAYSAGE"	25
III. LA VALORISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL ET DE SON POTENTIEL AGRO-ENVIRONNEMENTAL.....	35



INTRODUCTION

En référence aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Martin-de-Londres doit comprendre un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD).

"Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles." (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi, le PADD exprime les **grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune**. C'est un **document prospectif** (il engage la commune sur les 15 prochaines années) **et politique**. Le PADD définit des grandes orientations qui seront traduites dans les différents documents réglementaires du PLU (règlement, plans de zonage et orientations d'aménagement et de programmation).

Le PADD est donc la "clef de voûte" du PLU.

Le PADD (comme l'ensemble du PLU) doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc de **répondre aux grands objectifs du développement durable** :

"1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des

modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables."

Le PADD s'appuie également sur les enjeux du territoire ; en cela, il fait référence au diagnostic communal. Il exprime aussi les attentes des élus et de la population, dans une vision "partagée" de ce que sera Saint-Martin-de-Londres demain.

Le PADD a été débattu cinq fois entre décembre 2016 et septembre 2019. La présente version tient compte des observations et des demandes émises par les Personnes Publiques Associées et par le commissaire-enquêteur sur le projet de PLU arrêté en février 2020.

Lexique des abréviations utilisées

EBC : espace boisé classé

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PLU : plan local d'urbanisme

POS : plan d'occupation des sols

PPRI : plan de prévention contre les risques d'inondation

SAU : surface agricole utile

SIC : site d'intérêt communautaire

SCoT : schéma de cohérence territoriale

STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

ZAE : zone d'activités économiques

ZAC : zone d'aménagement concerté

ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

ZPS : zone de protection spéciale

1. La prise en compte des caractéristiques et des enjeux du territoire communal

Saint-Martin-de-Londres est une commune de 3 840 hectares située à une trentaine de kilomètres au Nord-Ouest de Montpellier ; la population actuelle est estimée à environ 2 800 habitants.

Saint-Martin-de-Londres présente une double facette, celle d'une commune urbaine en mutation (hier un gros village, aujourd'hui une petite "ville") qui affirme son identité dans l'arrière-pays montpelliérain et celle d'une commune "100 % nature" (avec moins de 5 % de son territoire qui sont urbanisés) aux richesses paysagères et environnementales encore bien préservées.

L'enjeu territorial de Saint-Martin-de-Londres apparaît à la fois dans la maîtrise de son développement urbain et dans la protection (et la bonne gestion) de ses zones naturelles et agricoles.

La commune de Saint-Martin-de-Londres concentre d'importants enjeux environnementaux. Ainsi, la commune est directement concernée par plusieurs inventaires et protections légales. La commune est également concernée par un site classé et par un site inscrit situés dans le centre-bourg. Nul doute que ces enjeux environnementaux et paysagers sont à mettre en avant dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU.

Située dans l'aire urbaine de Montpellier – sous l'influence de la métropole régionale – sur un axe de communication majeur entre littoral et arrière-pays – la RD986 – la commune de Saint-Martin-de-Londres bénéficie des meilleures conditions pour affirmer son statut de pôle d'arrière-pays. **Saint-Martin-de-Londres a un rôle d'équilibre à jouer entre agglomération montpelliéraine et arrière-pays cévenol.**

Bilan synthétique des enjeux

Composantes socio-économiques	Constat	Évaluation	Orientation
Dynamique de la démographie	Croissance soutenue	Positif	Maintenir un niveau de croissance suffisant en adéquation avec le potentiel de développement de la commune
Classes d'âge	Population plutôt jeune	Positif	Maintenir une population jeune
Parc logements	Parc logements peu diversifié dominé par la maison individuelle Diminution récente de la vacance Parc locatif social important	Assez positif	Diversifier le parc logements Créer des logements sociaux Favoriser la réalisation de programmes de régénération dans le bâti

	mais encore insuffisant		ancien
Construction neuve	Dynamique soutenue Prix du foncier assez élevé et les terrains à bâtir deviennent rares	Assez positif	Adopter une stratégie de maîtrise et d'acquisition foncière Libérer les blocages fonciers existants
Confort de l'habitat	Parc logements globalement récent et d'un bon niveau de confort Présence de logements potentiellement indignes (dans le centre ancien)	Assez positif	Favoriser la réalisation de programmes de requalification dans le bâti ancien
Population active et emploi	Flux migratoires domicile / travail très importants Forte dépendance vis à vis des pôles d'emplois extérieurs Nette augmentation des emplois sur la commune	Assez négatif	Éviter de devenir une "ville dortoir" Favoriser le développement économique et la création d'emplois de proximité Affirmer la vocation de bourg-centre de Saint-Martin-de-Londres
Structure socio-professionnelle	Quasi disparition des emplois agricoles Prédominance des emplois de services	Assez positif	S'appuyer sur une économie résidentielle en développement
Equipements publics	Globalement adaptés aux besoins actuels École maternelle récente École primaire sans possibilités d'extension	Assez positif	Prévoir l'adaptation des équipements en fonction des besoins futurs Créer des équipements de dimension intercommunale
Patrimoine	Village médiéval insuffisamment mis en valeur et qui manque de reconnaissance touristique	Assez négatif	Renforcer la protection du patrimoine bâti (règles à définir) Poursuivre la valorisation des espaces publics du centre-ancien
Tourisme	Structures d'accueil et d'hébergement touristique et de loisirs insuffisantes au regard du potentiel Centre d'accueil dynamique et reconnu (Domaine "Le Hameau de l'Étoile")	Assez négatif	Encourager le développement des projets touristiques Développer un tourisme culturel, sportif et environnemental d'envergure

Commerce et artisanat	Tissu commercial en développement Tissu artisanal bien présent	Positif	Conforter Saint-Martin-de-Londres en tant que polarité commerciale et de services S'appuyer sur une économie résidentielle en développement Renforcer l'attractivité de la ZAE de la Liquière
Agriculture	Bon maintien du potentiel (SAU) Très forte diminution des exploitations agricoles	Assez négatif	Favoriser la reconquête agricole en valorisant le potentiel existant S'appuyer sur l'intercommunalité et sur le pôle d'excellence rurale Jouer sur la complémentarité entre tourisme et agriculture

Composantes environnement, paysage et urbanisme	Constat	Évaluation	Orientation
Géologie	Des collines et plateaux d'âge secondaire et tertiaire entaillés par les gorges de l'Hérault et du Lamalou Un bassin d'argile et de calcaires lacustres parcouru par le Lamalou et le Rieutord 3 sites bien conservés identifiés dans le pré-inventaire du patrimoine géologique du Languedoc-Roussillon	Positif	Préservation des sites du pré-inventaire du patrimoine géologique
Ressource en eau	4 captages publics sur la commune 1 masse d'eau souterraine superficielle en bon état quantitatif et chimique 3 masses d'eau superficielle dans un état écologique moyen à très bon et dans un état chimique bon à mauvais Vulnérabilité de la ressource (elle est importante mais très sollicitée par la métropole montpelliéraise) Pas de réseau d'eau brute Des forages privés non déclarés	Assez positif	Préservation de l'état des eaux superficielles et souterraines et des zones humides associées aux cours d'eau Définition des limites d'exploitation de la ressource et adéquation des besoins à la ressource Contrôle des forages privés non déclarés Économies en eau : récupération des eaux de pluie, développement des eaux brutes (réseau BRL), sensibilisation

Écoulements torrentiels et pluvieux	Zones inondables importantes et très contraintes pour le développement urbain Contraintes fortes liées au ruissellement pluvial	Négatif	Mieux intégrer la gestion du pluvial dans les zones d'urbanisation future Élaborer un schéma pluvial à l'échelle du bourg et du hameau du Frouzet
Biodiversité et fonctionnalités écologiques	Nombreux espaces inventoriés et protégés Une diversité de milieux à forte valeur écologique : gorges et escarpements rocheux, pelouses sèches, garrigues ouvertes et terroirs agricoles, mares, cours d'eau et zones humides associées, forêts de chênesverts Importantes surfaces de réservoirs et corridors écologiques Développement de la tâche urbaine sur les milieux naturels et agricoles	Positif	Maintien de la qualité écologique et paysagère Préservation et restauration d'une mosaïque agri-naturelle (forêts méditerranéennes, garrigues ouvertes, milieux agricoles) Maintien et développement du pastoralisme Préservation des réservoirs et corridors écologiques Proposer des formes urbaines économies en espaces
Sensibilité aux feux de forêts	Risques moyens à forts Quelques secteurs vulnérables au contact de l'urbanisation (franges Ouest et Nord du bourg)	Assez négatif	Faire respecter les obligations en matière de débroussaillement Favoriser la reconquête viticole (éviter une trop grande fermeture des milieux naturels)
Paysage	Qualité du paysage à valeur patrimoniale et emblématique (nombreuses vues sur le Pic Saint-Loup) Site classé des Gorges de l'Hérault Quelques atteintes au paysage (ZAE des Hautes Garrigues, ZAC de l'Hortus, mitage de l'urbanisation le long de la RD32, urbanisation récente du Frouzet)	Assez positif	Stopper l'étalement urbain Requalifier les entrées de ville Maintenir les objectifs d'intégration paysagère mis en œuvre pour la ZAE de la Liquière Renforcer la protection du paysage (règles à définir)
Centre ancien	Valeur patrimoniale du village ancien (site inscrit) Espaces publics mis en valeur (place de la Fontaine)	Positif	Renforcer la protection du patrimoine bâti (règles à définir) Poursuivre la valorisation des espaces publics du centre-ancien

Extensions urbaines	<p>Limite forte créée par la déviation</p> <p>Extensions urbaines récentes "standardisées" (modèle pavillonnaire), peu identitaires et monofonctionnelles</p>	Positif	<p>Structurer les futures greffes urbaines dans un plan d'ensemble cohérent et soucieux des contraintes fonctionnelles, paysagères et environnementales</p> <p>Étudier les franges Nord (Clermau) et Sud (Rasimière) qui offrent des possibilités pour le développement urbain futur</p>
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Composantes réseaux	Constat	Évaluation	Orientation
Réseau routier	<p>Ancienne RD986 requalifiée en boulevard urbain uniquement dans la traversée du centre-bourg</p> <p>Manque de dessertes transversales structurantes (bourg)</p> <p>Insuffisance des aménagements pour les modes de déplacements "doux"</p>	Assez négatif	<p>Poursuivre la requalification de la RD986 en boulevard urbain</p> <p>Compléter la trame viaire à travers les futures extensions urbaines (bouclages)</p> <p>Prendre en compte les besoins de déplacements "doux"</p>
Eau potable	<p>Capacités du SMEA globalement suffisantes</p> <p>Nouvelles ressources en cours de prospection</p>	Assez positif	cf. SDAEP élaboré à l'échelle du SMEA
Assainissement	<p>Nouvelles stations d'épuration dimensionnées pour 4 300 EH (bourg) et 70 EH (Hameau du Frouzet)</p> <p>15 % des logements en assainissement non collectif</p>	Assez positif	<p>Mettre à jour le schéma communal d'assainissement</p> <p>Évaluer les contraintes d'aptitude des sols à l'assainissement autonome pour modifier éventuellement le zonage d'assainissement</p>
Eaux pluviales	Insuffisance du réseau pluvial	Négatif	<p>Mieux intégrer la gestion du pluvial dans les zones d'urbanisation future</p> <p>Élaborer un schéma pluvial à l'échelle du bourg et du hameau du Frouzet</p>

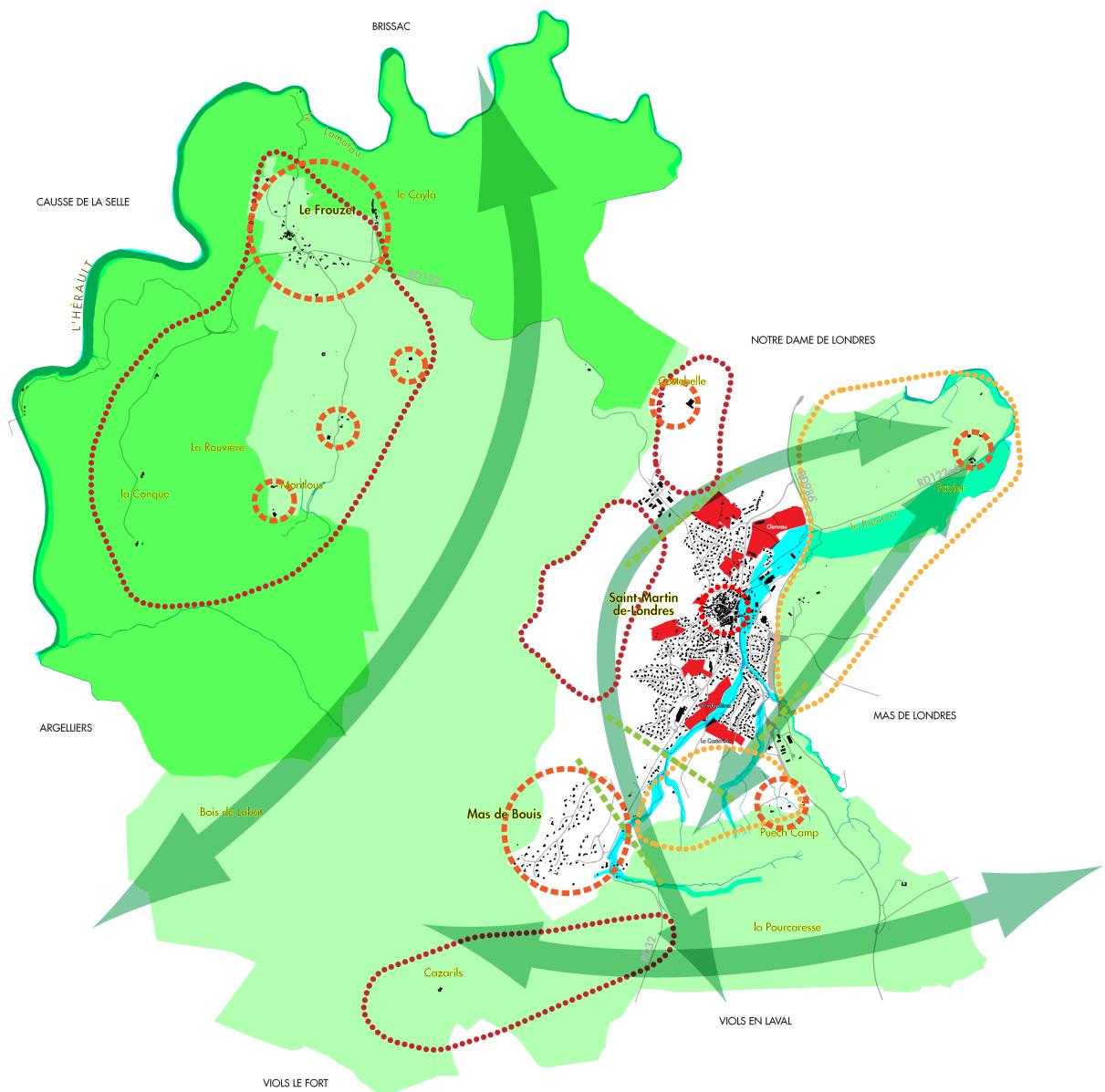
2. Les grands enjeux qui ont guidé le projet communal

Le projet communal a été élaboré à partir d'une hiérarchisation des grands enjeux et problématiques auxquels le PLU devra répondre :

- la prise en compte du caractère naturel et très peu urbanisé du territoire communal dans son ensemble,
- le statut particulier de la commune de Saint-Martin-de-Londres qui représente une polarité urbaine au sein du territoire intercommunal,
- les contraintes topographiques et hydrauliques (zones inondables et ruissellement pluvial) qui pèsent lourdement sur le développement urbain,
- l'urbanisation atypique de Saint-Martin-de-Londres avec un bourg-centre linéaire et discontinu et de très nombreux "écarts" (le Frouzet, le Mas de Bouis, Puech Camp, etc) pour lesquels la constructibilité sera très limitée ;
- les importantes capacités d'accueil qui résultent à la fois des surfaces constructibles de l'ancien POS (dont les problématiques zones NB) et de la suppression du COS et des superficies minimales¹.

¹ issue de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

planche 1 Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire communal



Espaces à enjeux urbains et paysagers



- les franges urbaines et les «dents creuses»
- le centre-ancien
- les discontinuités (coupures d'urbanisation)
- les «écartes»

Espaces agricoles à enjeux :



- les espaces de reconquête viticole et de développement agro-environnemental
- les espaces agricoles sensibles

Espaces naturels à enjeux forts et très forts Principaux corridors écologiques



Zones inondables

3. Une stratégie de développement adaptée aux enjeux du territoire

Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés en amont de l'élaboration du PADD. Chaque scénario a été évalué au regard de ses incidences sur les besoins en logements et en équipements, sur la consommation d'espace et sur le développement économique.

Parmi les différentes stratégies de développement étudiées, les élus ont porté leur choix sur un scénario de croissance démographique "au fil de l'eau" (+ 2 % par an) basé sur :

- la poursuite de la croissance démographique observée (en moyenne) sur les dernières années afin d'affirmer Saint-Martin-de-Londres comme bourg-centre,
- le choix d'un développement urbain mesuré qui permet de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles,
- la prise en compte des facteurs "limitants" (espaces naturels protégés, risques naturels, capacité des équipements et de la station d'épuration en particulier),
- la prise en compte des orientations du SCoT approuvé du Grand Pic Saint-Loup.

Avec ce scénario, Saint-Martin-de-Londres devrait tendre vers une population d'environ **3 700 habitants à l'horizon "+10 ans"** (soit environ **900 habitants supplémentaires**²).

Pour répondre à cette augmentation de la population et pour satisfaire également aux besoins liés au desserrement des ménages, le PLU doit permettre la réalisation d'**environ 560 logements** dont une très grande partie sera issue des capacités des périphéries constructibles actuels³. Cet effort est à souligner car **il traduit la volonté des élus de lutter contre un étalement urbain excessif et de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels**.

Ce scénario "fil de l'eau" prévoit également l'adaptation et l'amélioration des équipements existants, la création de nouveaux équipements (scolaires, sportifs et culturels) ainsi que le renforcement des activités économiques existantes.

4. Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par les élus

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de trois grandes orientations générales déclinées en plusieurs objectifs. Ces grandes orientations qui constituent l'ossature du PADD sont les suivantes :

- 1er) L'affirmation de Saint-Martin-de-Londres en tant que bourg-centre,
- 2e) Le maintien du caractère et de l'identité communale basés sur le capital "nature et paysage",
- 3e) La valorisation du patrimoine communal et de son potentiel agro-environnemental.

² sur la base de la population INSEE 2016

³ zones U et NA de l'ancien POS

I. L'AFFIRMATION DE SAINT-MARTIN-DE-LONDRES EN TANT QUE BOURG-CENTRE

Cette orientation se décline en six principaux objectifs :

1. Saint-Martin-de-Londres : polarité urbaine structurante de l'Ouest du territoire de Grand Pic Saint-Loup
2. Une armature urbaine recentrée et consolidée
3. Une offre en logements diversifiée
4. Le développement économique consolidé autour de la ZAE de la Liquière notamment
5. Une fonction commerciale et de services renforcée
6. L'optimisation de l'accès au réseau de transport collectif

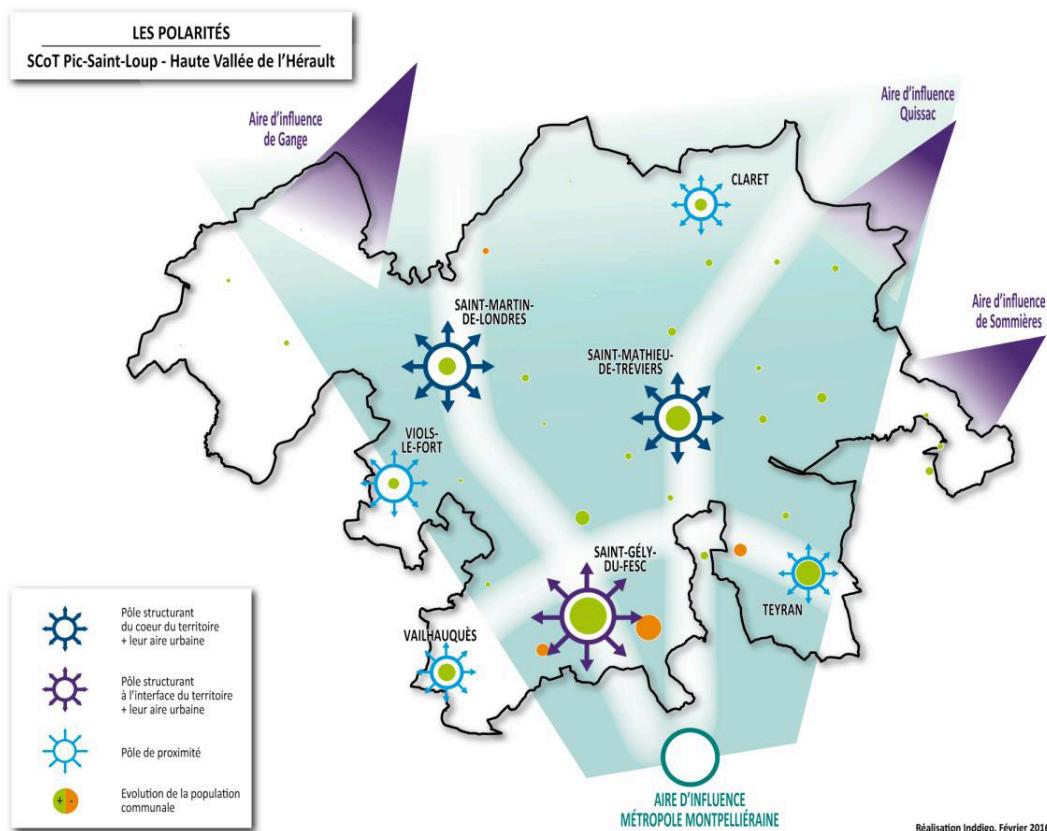


1. Saint-Martin-de-Londres : polarité urbaine structurante de l'Ouest du territoire de Grand Pic Saint-Loup

L'équipe municipale souhaite affirmer la commune de Saint-Martin-de-Londres dans son statut de polarité urbaine structurante au sein du territoire communautaire. Cet objectif répond à plusieurs enjeux :

- **un enjeu communautaire** : il s'agit en effet de structurer l'Ouest du territoire du Grand Pic Saint-Loup irrigué par la RD986, en s'appuyant sur les polarités urbaines existantes (Saint-Martin-de-Londres en tant que polarité principale et Viols-le-Fort en tant que polarité secondaire) ; Saint-Martin-de-Londres doit donc jouer un rôle majeur dans le rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest du territoire, en complémentarité du pôle de Saint-Mathieu-de-Tréviers ;
- **un enjeu communal** : avec une population de 2 800 habitants environ⁴, Saint-Martin-de-Londres est une commune en mutation ; l'objectif des élus (à travers le nouveau PLU) est de permettre le changement d'échelle du "gros" village encore rural au vrai bourg urbain, avec le développement d'une armature urbaine, d'équipements et de services correspondant à ce statut.

Cette mutation se fera en douceur, sans transformation radicale du territoire et en s'accompagnant d'une évolution qualitative du cadre de vie.



C'est donc dans cette optique d'un "changement d'échelle" que l'équipe municipale a porté son choix sur une évolution démographique relativement

⁴ base INSEE 2016

soutenue (+ 2 % par an) conduisant à une population communale de près de 3 700 habitants à l'horizon 2030.

2. Une armature urbaine recentrée et consolidée

L'armature urbaine de Saint-Martin-de-Londres est encore celle d'un "village-rue", avec une urbanisation linéaire et décentrée qui n'a pas permis le développement d'une centralité urbaine suffisante, au delà des limites actuelles du centre-ancien.

Le développement urbain "récent" s'est également largement diffusé en dehors du bourg-centre, avec de nombreux "écarts" qui posent problème aujourd'hui parce qu'ils impactent des espaces agricoles et naturels sensibles.

Le PLU s'attache donc à définir une nouvelle armature urbaine pour Saint-Martin-de-Londres qui réponde à deux objectifs majeurs :

- **le recentrage du développement urbain qui devra quasiment exclusivement s'appuyer sur l'urbanisation du bourg-centre** ; il s'agit donc de contenir l'urbanisation des "écarts", en particulier celle du Frouzet, du Mas de Bouis et de Puech-Camp ;
- **la consolidation du tissu urbain du bourg-centre** avec notamment le comblement des nombreuses "dents creuses" existantes, le renouvellement urbain, les extensions urbaines de franges et le développement d'une centralité urbaine élargie (avec l'aménagement d'un pôle d'équipements au Nord-Est du centre-ancien).

Le développement urbain du bourg-centre est prévu dans des limites redéfinies ; l'équipe municipale souhaite une évolution très mesurée de l'urbanisation en s'attachant prioritairement :

- à la réhabilitation de bâtiments anciens et/ou désaffectés,
- au comblement des "dents creuses" du tissu urbain,
- au prolongement des extensions urbaines déjà entamées dans le cadre du précédent POS (Clermau au Nord, Vendoulières au Sud et Massargues à l'Ouest).

Au Sud, c'est le site de l'ancienne biscotterie qui devra être urbanisé en priorité (après modification du PLU) ; il y est prévu la réalisation d'un projet d'ensemble, mixte et structurant. Dans ce secteur Sud du bourg (Vendoulières), le développement urbain futur pourra s'appuyer sur la réalisation d'une nouvelle voie de liaison entre la RD986 (giratoire de la Liquière) et la RD32 (route du Mas de Bouis).

Au Nord, l'extension de Clermau sera programmée à court et moyen termes ; en effet, ce secteur est stratégique du fait de la proximité du centre-bourg et des équipements. L'implantation d'une nouvelle école primaire y est prévue à proximité de l'école maternelle existante.

La centralité urbaine de Saint-Martin-de-Londres doit être élargie et consolidée. Pour cela, un secteur situé entre la déviation de la RD986 à l'Est, la route des Cévennes à l'Ouest et la route du Pic Saint-Loup au Sud a été déterminé comme "secteur prioritaire d'aménagement"⁵ à vocation d'équipements publics, d'activités

⁵ Ce secteur fait l'objet d'une étude urbaine déclinée en "Orientations d'Aménagement et de Programmation".

notamment commerciales et de services et d'habitat (dans la limite de ce que permet le PPRI).

Enfin, l'armature urbaine du bourg sera également renforcée à travers la requalification et la densification du tissu urbain du centre ancien, des faubourgs et des quartiers péricentraux "anciens" dans lesquels subsistent de nombreuses parcelles libres ou sous-occupées.

planche 2 L'armature urbaine du bourg-centre



Limites «durables» au développement urbain



- les limites maximales d'extension du bourg
- l'urbanisation existante en dehors des limites (à contenir)
- les coupures d'urbanisation (à préserver)

Espaces urbains



- les espaces centraux (à requalifier et à densifier)
- le «secteur Nord-Est» (centralité urbaine élargie)
- les sites d'extensions urbaines
- les sites de renouvellement urbain et de densification

Futures liaisons



Déviation RD986



Zones inondables



3. Une offre en logements diversifiée

Pour répondre à l'évolution démographique attendue à l'horizon "+10 ans", ce sont **environ 560 logements** qui sont à prévoir, en accession à la propriété ou en location.

Les élus souhaitent que cette production de logements soit la plus progressive possible et qu'elle réponde aux besoins les plus larges ; par rapport à la situation actuelle, il s'agit donc de diversifier l'offre en logements en imposant les objectifs suivants :

- développer une part minimale de logements locatifs sociaux dans le cadre des opérations d'ensemble réalisées soit dans les "dents creuses", soit dans les extensions urbaines et dans le cadre des projets importants de réhabilitation ou de renouvellement urbain ; ces objectifs seront traduits dans le règlement des zones concernées et/ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées pour chaque zone à urbaniser du PLU conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme ;
- augmenter la part des petits logements ($\leq T3$) au sein du parc logement afin de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages ; les petits logements ($\leq T3$) représentaient près de 22 % du parc en 2016 ;
- proposer des logements de typologies (maison pavillonnaire, maison "de ville", logement collectif, logement intermédiaire, etc) et de tailles variées afin de répondre à la diversité des ménages, sans discrimination.

Il est également prévu par les élus de favoriser la remise sur le marché des logements vacants et d'encourager la remise en état du parc privé potentiellement indigne (PPPI).



Les objectifs chiffrés en matière de logement sont présentés dans le tableau suivant :

Année	2016	2030/2035
Population	2800	3700
		+900
taille moyenne des ménages	2,4	2,2
logements (en résidences principales)	1150	1710
		+560
logements locatifs sociaux	113 (soit 10 % des résidences principales)	270 (soit 16 % des résidences principales)
		+160

4. Le développement économique consolidé autour de la ZAE de la Liquière notamment

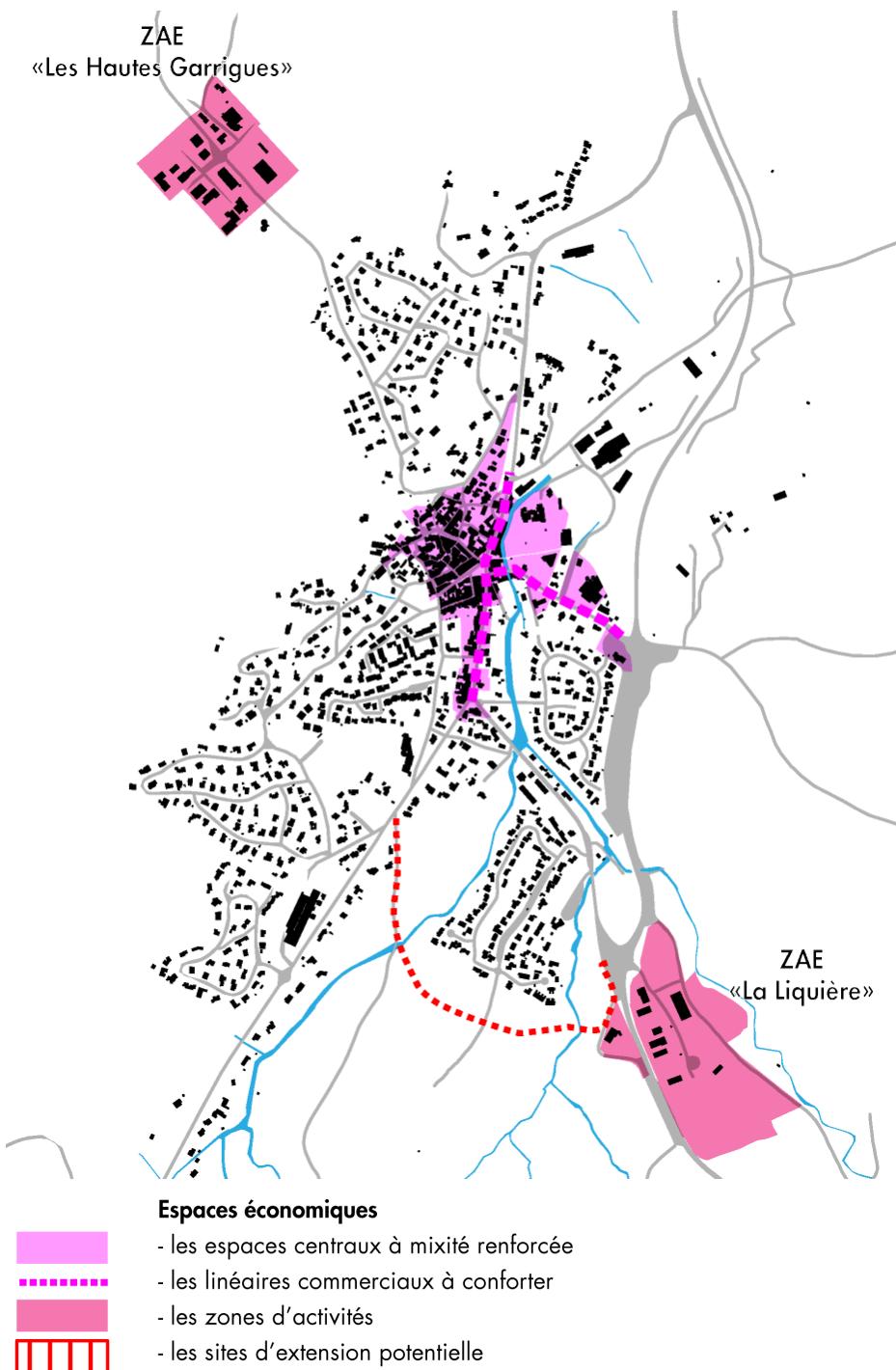
Saint-Martin-de-Londres doit profiter de sa situation géographique, sur la RD986 qui est le principal axe de communication de l'Ouest du territoire du Grand Pic Saint-Loup, pour **valoriser un réel potentiel de développement économique** et offrir des emplois aux habitants de la commune, actuels et futurs. Saint-Martin-de-Londres doit en effet **limiter sa dépendance vis à vis du pôle d'emplois métropolitain** en créant des **emplois de proximité** ; l'objectif étant d'arriver à 1 emploi par actif résidant à l'horizon "+10 ans" (0,6 emploi pour 1 actif résidant en 2013), ce qui revient à espérer la création d'environ 1 000 emplois.

L'équipe municipale tient donc à consolider ce développement économique autour de la **ZAE de la Liquière** notamment. Cette zone d'activités communautaire d'environ 9 hectares a pour vocation d'accueillir des enseignes commerciales (en partie Nord, au contact du giratoire) ainsi que des activités tertiaires et artisanales. Une extension de la ZAE à court ou moyen terme est prévue au Sud ; l'aménagement de la zone devra respecter les principes d'intégration paysagère qui ont été définis dans le cadre du projet de ZAC initial⁶.

Un développement limité de cet espace économique pourrait également être envisagé à l'Ouest de la RD986, dans le prolongement des bâtiments existants (garage). Ce secteur pourrait en effet bénéficier de la nouvelle liaison prévue entre le giratoire d'entrée de ville et la route du Mas de Bouis.

⁶ ZAC de la Plancade approuvée par DCM en date du 20 mars 2006

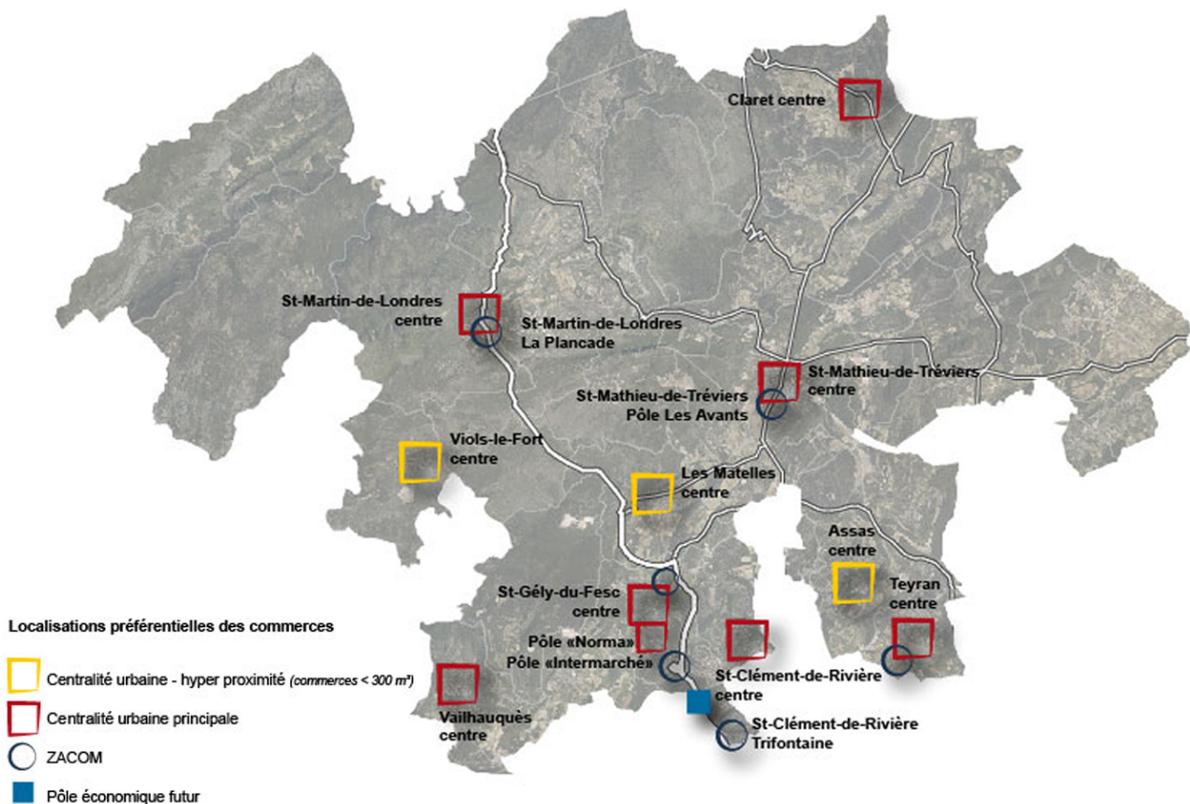
planche 3 Les espaces économiques du bourg-centre



5. Une fonction commerciale et de services renforcée

Saint-Martin-de-Londres est identifiée dans le cadre du projet de SCoT du Grand Pic Saint-Loup en tant que "pôle structurant du cœur du territoire". Elle doit donc être en mesure de répondre aux besoins d'un "sous-bassin de vie" de plusieurs communes (Saint-Martin-de-Londres, Mas-de-Londres, Notre-Dame-de-Londres, Rouet, Viols-en-Laval et Viols-le-Fort) regroupant près de 5 000 habitants.

Pour les élus, il s'agit donc d'assumer cette fonction de "pôle structurant" en renforçant le niveau d'équipements et de services de la commune. Il est ainsi envisagé la création de nouveaux équipements scolaires (nouvelle école primaire), sportifs (nouvelle Halle des Sports) et culturels (nouvelle médiathèque) ainsi que l'amélioration des équipements existants.



source du document : projet de SCoT

Les élus souhaitent également encourager le développement des activités commerciales et de services au sein du bourg-centre. Cet objectif pourra être atteint avec les actions suivantes :

- **le renforcement de la mixité dans les espaces urbains centraux** ; il s'agira de permettre une reconversion du bâti existant ou des opérations de construction neuve à destination d'activités économiques (commerces de proximité, services à la personne, etc) ; afin de rendre ces espaces attractifs dans leur fonction économique (et résidentielle), il est prévu la réalisation de nouveaux parkings intégrant une offre adaptée aux personnes à mobilité réduite et une offre spécifique pour les 2 roues ;
- **le développement des linéaires commerciaux** en particulier sur l'avenue du Littoral, l'avenue du Pic Saint-Loup et pour les rues commerçantes du centre ancien ; il s'agit principalement de faciliter l'installation et le maintien des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments existants en privilégiant les activités participant à l'animation des places et des rues du cœur historique.

Les élus souhaitent également que le développement commercial "périphérique" ne se fasse pas au détriment du commerce de proximité du centre-bourg. Il est donc prévu de réglementer l'installation des activités commerciales dans la ZAE de la Liquière.

Enfin, la commune de Saint-Martin-de-Londres est associée à la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup et au Conseil Général de l'Hérault dans le cadre du **projet de développement des équipements numériques** ; ce projet vise à élargir la couverture du réseau de communication numérique et à faciliter l'accès aux haut et très haut débits.

6. Le développement des modes "doux" et l'optimisation de l'accès au réseau de transport collectif

En cohérence avec sa fonction de bourg-centre, Saint-Martin-de-Londres doit développer l'accès au réseau de transport collectif mis en œuvre par les collectivités compétentes (la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup avec le service Pic Transport et le Département avec Hérault Transport). Cet objectif fait directement écho au SCoT et à son volet "Déplacements"⁷.

À l'échelle du territoire communautaire, il est ainsi prévu la mise en œuvre d'une "*nouvelle stratégie de déplacements*" visant à limiter les déplacements automobiles dans une logique de "*bassin de vie*". La RD986 jusqu'à Saint-Martin-de-Londres est définie comme "*axe de transport collectif efficace à prévoir*".

La nouvelle stratégie de déplacements mise en œuvre dans le cadre du SCoT sera appliquée à l'échelle de Saint-Martin-de-Londres à travers :

- **le développement d'infrastructures en modes "doux" (piétons et cyclistes)** qui soient à la fois confortables et sécurisées et qui permettent de répondre directement aux besoins quotidiens dans les déplacements de courte distance (vers les écoles, les commerces de première nécessité, les équipements, etc)⁸ ; cela passe par la création de nouveaux cheminements "doux" (dans le "secteur Nord-Est" notamment) et par la requalification des espaces publics de voirie : aménagement de "zones de rencontre", aménagement des axes structurants (avenue du Littoral, avenue des Cévennes et avenue du Pic Saint-Loup) en véritables boulevards urbains intégrant de larges trottoirs et des pistes cyclables ;
- **l'aménagement d'espaces dédiés à l'intermodalité** qui favoriseront l'utilisation des transports collectifs ou le covoiturage ; il est ainsi prévu la création d'un **pôle d'échanges intermodaux** et d'une **aire de covoiturage** à proximité du giratoire d'entrée Sud, sur la RD986 (avec la possibilité de mutualiser les parkings avec ceux des activités commerciales de la ZAE) ;
- **l'amélioration de l'offre en stationnement public** en cohérence avec la répartition des différents équipements et services du bourg ; cette offre sera proposée en périphérie des espaces urbains centraux ;
- **la réorganisation des circulations dans le bourg-centre** qui permette de réduire le trafic automobile sur les axes "partagés" et d'éviter les engorgements aux heures de pointe du matin et du soir.

Cet objectif transversal est également développé au point 3. du chapitre suivant.

⁷ Schéma Global des Déplacements

⁸ 20 % de la population est directement concernée par ces modes "doux"

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521MODIFICAT-DE

Berger
Levrault

II. LE MAINTIEN DU CARACTÈRE ET DE L'IDENTITÉ COMMUNALE BASÉS SUR LE CAPITAL "NATURE ET PAYSAGE"

Cette orientation se décline en cinq principaux objectifs :

1. Un développement urbain contenu et peu consommateur d'espace
2. Un cadre de vie "résidentiel" préservé
3. La réduction des nuisances et la maîtrise des déplacements automobiles dans le centre urbain
4. La préservation des grands espaces naturels et de la biodiversité
5. Une protection renforcée du paysage



1. Un développement urbain contenu et peu consommateur d'espace

(1) Une priorité donnée au réinvestissement urbain

Le nouveau PLU change radicalement la donne (par rapport à l'ancien POS) en donnant **une priorité au réinvestissement urbain**, c'est à dire à l'utilisation des capacités existantes dans le tissu urbain du bourg-centre notamment.

Il est donc prévu qu'au minimum 60 % des besoins futurs en logements (soit environ 360 logements) soient réalisés dans le tissu urbain existant.

Ce réinvestissement urbain sera permis au travers des dynamiques suivantes (dont l'intensité sera variable selon les zones du PLU) :

- **l'optimisation du foncier déjà bâti** ; par exemple des extensions qui permettront, selon les zones, la réalisation de nouveaux logements "annexés" aux logements existants ;
- **l'intensification urbaine par division parcellaire** ; il s'agit des divisions de parcelles suffisamment grandes qui permettront la réalisation de nouveaux logements ;
- **le réinvestissement foncier et/ou bâti** ; il vise l'urbanisation des "dents creuses" ou des délaissés existants dans le tissu urbain mais également la réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités ou d'équipements ;
- **la mobilisation des logements vacants**.

Ces trois dynamiques qui se conjuguent seront encadrées par les règles du PLU. Les élus souhaitent en maîtriser les effets et éviter une trop forte densification de certains quartiers qui devront être préservés dans leur caractère résidentiel.

(2) Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En 2012, sur la commune de Saint-Martin-de-Londres, les territoires artificialisés dont l'urbanisation représentaient près de 223 hectares, soit 5,8 % du territoire communal. Il est à noter que même si ces territoires artificialisés ne représentent qu'une faible emprise, ils sont en forte augmentation depuis 2001 (+ 21 %).

La consommation d'espace par habitant était de 800 m² en 2012.

L'objectif du nouveau PLU est donc :

- de **freiner l'étalement urbain du bourg-centre** ; ainsi, **les extensions prévues pour le développement résidentiel et les équipements sont limitées à environ 9 hectares** ce qui représente un accroissement de 5 % par rapport à la tache urbaine existante⁹ ; les extensions de franges déjà prévues dans l'ancien POS seront urbanisées en priorité ;
- de **stopper le développement de l'urbanisation autour du Frouzet** ; l'enveloppe constructible autour du hameau est supprimée, soit une réduction des surfaces constructibles de 12 hectares par rapport à l'ancien POS ;

⁹ environ 180 ha

- de **contenir l'urbanisation du Mas de Bouis** ; il n'est pas prévu de développer l'urbanisation de ce quartier isolé qui est strictement maintenu dans ses limites constructibles actuelles ;
- de **stopper le mitage de l'urbanisation des anciennes zones NB de la bergerie du Bayle, de la RD32 et de l'ancienne zone IINA1d de Puech-Camp** ; ces zones sont reclassées en zones naturelles "indicées", sans possibilités de développer le tissu bâti existant¹⁰.

Concernant le développement économique, l'extension de la ZAE "La Liquière" déjà prévue dans l'ancien POS est maintenue (pour environ 3,6 hectares).

Ainsi, globalement le nouveau PLU modère la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à l'ancien POS. La densité des espaces bâties du bourg-centre sera également sensiblement augmentée avec les objectifs suivants (en densité brute) :

- 15 logements par hectare pour les zones pavillonnaires peu denses du bourg¹¹ (pour une densité actuelle comprise entre 3 et 10 logts/ha),
- 25 logements par hectare au minimum pour les nouvelles extensions urbaines prévues (Clermau, Vendoulières, Croix de Lauret) ;
- 25 à 60 logements par hectare pour les opérations programmées de mutation et de réinvestissement urbain (Massargues, ancienne biscotterie et ancien caveau viticole).

Les zones N indicées qui concernent des secteurs d'urbanisation diffuse (le Frouzet, Puech Camp, Mas de Bouis) couvrent une surface d'environ 57 hectares, soit environ 2 % du total des zones N, ce qui traduit également la volonté de limiter la consommation d'espace.

Un STECAL¹² couvrant une surface d'environ 1,6 hectare est prévu pour le développement de l'équipement du Hameau de l'Étoile (accueil touristique et services).

¹⁰ sauf pour des extensions limitées

¹¹ hors franges Ouest du bourg (cf. chapitre suivant)

¹² secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

planche 4 Les extensions urbaines (habitat)

Limites «durables» au développement urbain

- les limites maximales d'extension du bourg
- l'urbanisation existante en dehors des limites (à contenir)
- les coupures d'urbanisation (à préserver)

Sites d'extensions urbaines

Futures liaisons

Zones inondables



2. Un cadre de vie "résidentiel" préservé

Cet objectif de préserver un cadre de vie "résidentiel" est en cohérence avec la volonté des élus de maintenir, pour le bourg de Saint-Martin-de-Londres, **un caractère naturel et paysager fort**.

Il est donc prévu dans le nouveau PLU de réglementer l'urbanisme de certains quartiers en tenant compte de leurs spécificités urbaines et paysagères afin notamment de limiter leur densification et de maintenir le maximum d'espaces libres et de végétation. Ces quartiers résidentiels "préservés" sont les suivants :

- **le Mas de Bouis** ; ce quartier "ancien" et "déconnecté" du bourg restera très peu dense (< 5 logts/ha) avec l'objectif de préserver l'environnement boisé existant ;
- **le Bois de Massargues, Massargues et le Parc des Garrigues** (franges Ouest du bourg) ; ces quartiers qui sont en hauteur par rapport au centre-bourg (donc très visibles) et situés au contact des espaces naturels seront préservés et conserveront leurs formes urbaines pavillonnaires actuelles de faible hauteur et de faible densité (< 10 logts/ha) ;
- **le Frouzet** ; ce "quartier" hameau isolé est marqué par une très forte sensibilité paysagère liée à la proximité du site classé ; le développement de ce hameau n'est pas prévu et il s'agit au contraire de contenir son emprise en limitant strictement les droits à construire (cf. chapitre 5 suivant).

3. La réduction des nuisances et la maîtrise des déplacements automobiles dans le centre urbain

Cet objectif découle des nouvelles dispositions législatives liées aux lois "Grenelle" que les élus ont souhaité prendre en compte dans le PLU ; il renvoie également à des enjeux territoriaux définis dans le cadre du SCoT du Grand Pic Saint-Loup et à son volet "Déplacements".

Pour Saint-Martin-de-Londres, il s'agit donc de privilégier les modes de déplacements "doux" afin de réduire autant que possible l'usage de la voiture (notamment pour les petits trajets) et donc de limiter les émissions de CO₂ dans l'atmosphère. **Les dessertes piétonnes et cyclables vers le centre-bourg ainsi que vers les principaux équipements urbains seront développées.** Dans le secteur Nord-Est qui regroupe bon nombre d'équipements, un maillage de cheminements "doux" en sites propres est prévu ; ce maillage sera développé le long du ruisseau du Rieutord et vers les futurs quartiers, au Nord (Clermau). Il en va de même pour l'extension urbaine prévue au Sud (Vendoulières).

Il est également prévu de requalifier les espaces publics de voirie afin de les rendre plus attractifs pour les déplacements piétons et cyclables. Sont ainsi envisagés :

- l'aménagement de **zones de rencontres**¹³ (avenue du Littoral, avenue des Cévennes et route du Pic Saint-Loup) ; ainsi, **le cœur historique et le secteur des Écoles (entre la route du Pic Saint-Loup et le chemin de la Prairie) constituent le centre urbain piétonnier de Saint-Martin-de-Londres** ;
- le **traitement des entrées de ville** afin de les rendre moins "routières" et de réduire la vitesse des voitures ;
- le développement de **l'offre de stationnement** en périphérie du centre ;
- l'installation de **parkings pour vélos fonctionnels** (dans le centre urbain piétonnier, à proximité des commerces, des pistes cyclables, etc).

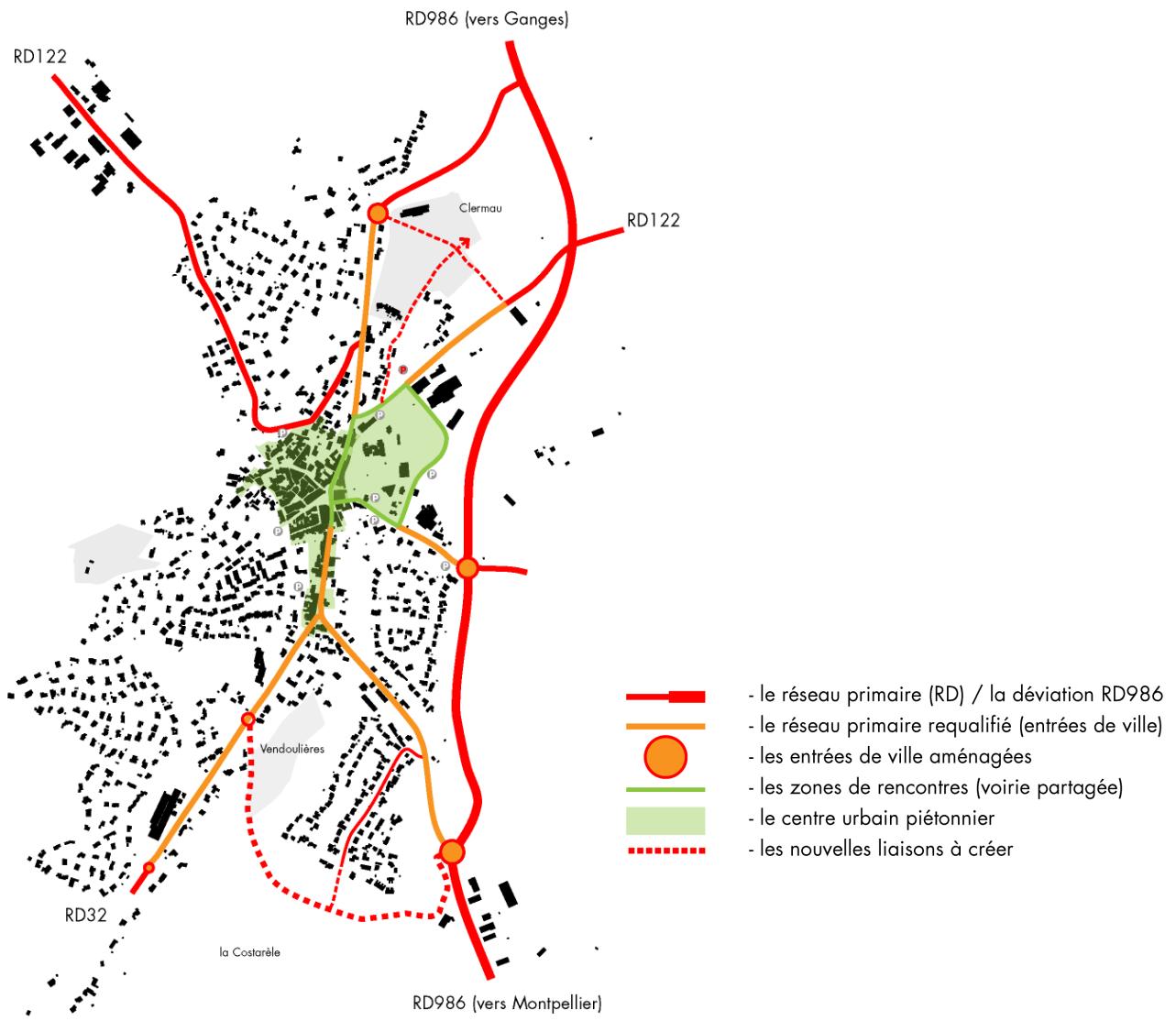
Compte-tenu de l'augmentation prévue de la population, l'équipe municipale s'est attachée à repenser le fonctionnement urbain du bourg avec comme double objectif de limiter les nuisances liées au trafic routier dans la traversée du centre et de fluidifier les déplacements liés aux flux "pendulaires".

Une nouvelle armature viaire est planifiée, basée sur :

¹³ "(...) Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagée de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable." (article R.110-2 du code de la route)

- la création d'une nouvelle voie d'évitement au Sud du bourg, entre les RD986 et RD32 ; elle permettra d'alléger le trafic sur les axes de traversée des zones urbaines et donc de faciliter la requalification de la route du Littoral et de la route du Mas de Bouis ;
- l'aménagement de liaisons internes structurantes dans les secteurs d'extension au Nord et au Sud du bourg (Clermau, Costebelle, Vendoulières) ; ces voies nouvelles sont fondamentales car elles éviteront un fonctionnement cloisonné et en impasse comme c'est le cas aujourd'hui pour la majorité des nouveaux quartiers (Domaine du Moulin, Bois de Massargues, la Rasinière, l'Hortus).

planche 5 Le fonctionnement urbain futur



4. La préservation des grands espaces naturels et de la biodiversité

Pour cet objectif majeur, le PADD s'est appuyé sur l'analyse de l'état initial de l'environnement communal¹⁴ pour identifier ce qui constitue le **socle naturel du**

¹⁴ cf. pièce II. rapport de présentation, annexe A2

territoire, avec des enjeux très forts liés à la préservation des grands espaces naturels et de la biodiversité associée à ces grands espaces.

Il s'agit donc de protéger strictement :

- **les grands espaces naturels à enjeux écologiques très forts à forts** (Gorges de l'Hérault et du Lamalou, plateaux de la Conque et de la Rouvière, Cazarils, plaine de la Prade, etc) ; ces espaces qui sont liés ou qui s'inscrivent au sein de grands ensembles naturels protégés et inventoriés (arrêté de protection de biotope, site classé, espaces naturels sensibles du Département, sites NATURA 2000, ZNIEFF) sont à protéger en priorité car ils constituent les réservoirs de biodiversité du territoire communal ;
- **les autres espaces naturels à enjeux** (Puech Camp, la Poucaresse) ; même si ces espaces sont écologiquement "moins riches", ils sont à préserver car ils présentent un intérêt paysager ;
- **les espaces naturels humides à enjeux écologiques très forts à forts** ; associés aux principaux cours d'eau et constitués de ripisylves, de mares et de prairies humides, ces espaces doivent être strictement préservés car ils représentent des réservoirs écologiques et participent au bon fonctionnement hydraulique du territoire ;
- **les corridors écologiques** ; présents sur l'ensemble du territoire communal et ceinturant l'urbanisation de Saint-Martin-de-Londres et du Frouzet, ces corridors doivent également être préservés afin d'assurer le déplacement de la faune et de la flore entre les grands espaces naturels.

En compatibilité avec le SCoT et avec le SRCE¹⁵ approuvé, la trame verte et bleue du territoire sera donc protégée. Outre les ensembles territoriaux mentionnés précédemment, la trame verte et bleue communale concerne également :

- les secteurs naturels ou agricoles présentant des risques d'inondations,
- les secteurs de valorisation paysagère et de préservation de la nature en milieux urbains et périurbains (boisements, alignements d'arbres, etc) ; ces secteurs seront identifiés dans le PLU en Espaces Boisés Classés.

5. Une protection renforcée du paysage

Les élus municipaux ont fait le choix d'un développement urbain mesuré qui tient compte des composantes géographiques et paysagères du territoire. Entre des limites physiques fortes à l'Ouest et à l'Est (reliefs, zones inondables, déviation de la RD986), le développement de l'urbanisation est très contraint ce qui, pour les élus, impose des choix volontaristes : privilégier le renouvellement urbain, mobiliser le foncier disponible dans les "dents creuses", réinvestir les délaissés, etc.

De même, les enjeux paysagers et environnementaux ont conduit les élus à ne pas considérer les "écarts" existants (le Frouzet, le Mas de Bouis, Puech Camp) comme des "supports d'urbanisation". Pour ces "écarts" peu constructibles, des prescriptions paysagères et environnementales seront définies afin de permettre une évolution qualitative du bâti et d'éviter une occupation des sols dégradante ou à risques.

Le PADD met l'accent sur la protection des sites, des milieux et des paysages.

Ainsi, le développement du bourg de Saint-Martin-de-Londres s'inscrit à l'intérieur de limites "durables" :

¹⁵ Schéma Régional de Cohérence Écologique

- à l'Ouest, les collines boisées du Rang, des Parras et du Bertas ; les extensions urbaines y sont très limitées voire nulles afin de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales et de conserver l'arrière-plan naturel du centre-ancien ;
- à l'Est, la déviation de la RD986 qu'il n'est pas prévu de franchir et les zones inondables du Rieutord ;
- au Nord, les collines boisées de Costebelle et la route de Ganges ;
- au Sud, les zones inondables du Rieutord et la plaine agricole de la Costarèle.

L'objectif de protection renforcée du paysage est également traduit dans le parti d'aménagement par le maintien des coupures d'urbanisation au Sud (entre l'urbanisation existante le long de la RD32 et le Mas de Bouis) et au Nord (entre les limites de l'agglomération et la zone d'activités des Hautes Garrigues).

Toujours dans cet objectif, l'extension prévue de la ZAE de la Liquière sera limitée et les vues sur le grand paysage (en particulier sur le Pic Saint-Loup et l'Hortus) seront préservées.

D'une manière générale, pour l'ensemble des extensions urbaines prévues, le respect du grand paysage avec notamment la préservation des vues sur le Pic Saint-Loup et l'Hortus sera exigé.

Enfin, pour l'urbanisation du Frouzet, elle sera strictement contenue avec des possibilités de construction limitées au regard notamment :

- de l'insuffisance des équipements,
- de la prise en compte de la sensibilité paysagère du site (préservation du cône de visibilité sur le hameau et sa chapelle, préservation des covisibilités sur le site classé des Gorges de l'Hérault).

planche 6 Les orientations pour le Frouzet



Les centralités historiques du hameau

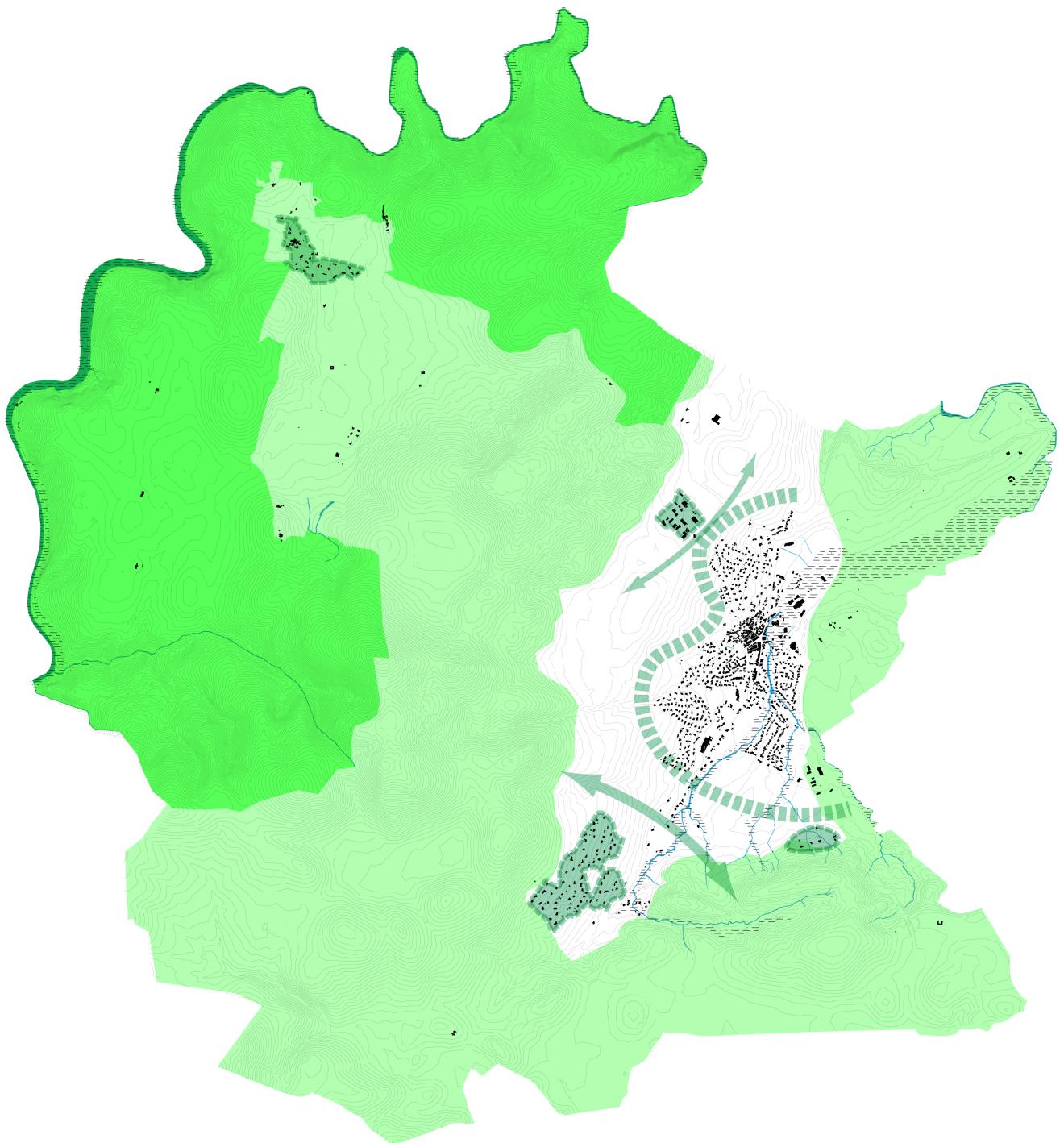
- préservation des formes urbaines et du bâti ancien
- densification à interdire (autorisations limitées aux travaux de réhabilitation et/ou de rénovation sans augmentation des emprises au sol)
- requalification des espaces publics
- raccordement des parcelles bâties au réseau d'assainissement collectif



Les extensions péricentrales diffuses

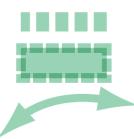
- protection de l'environnement naturel et paysager
- prise en compte des risques naturels
- constructibilité à limiter (autorisation des extensions, interdiction des constructions nouvelles)
- assainissement non collectif

planche 7 Le parti paysager et environnemental



Limites «durables» au développement urbain

- les limites maximales d'extension du bourg
- l'urbanisation existante en dehors des limites (à contenir)
- les coupures d'urbanisation (à préserver)



Espaces naturels à enjeux forts et très forts



Zones inondables



III. LA VALORISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL ET DE SON POTENTIEL AGRO-ENVIRONNEMENTAL

Cette orientation se décline en quatre principaux objectifs :

1. La valorisation des éléments patrimoniaux (centre ancien, sites archéologiques, etc)
2. Une attractivité touristique organisée et renforcée
3. Le développement du réseau vert sur le territoire communal
4. La redynamisation des activités agricoles autour de la viticulture et du pastoralisme



1. La valorisation des éléments patrimoniaux (centre ancien, sites archéologiques, etc)

Afin de remédier au manque de reconnaissance et d'attractivité touristiques de la commune, les élus de Saint-Martin-de-Londres souhaitent poursuivre activement la valorisation du centre-ancien médiéval et renforcer la protection du patrimoine bâti.

Le patrimoine bâti communal sera donc mieux préservé et mieux valorisé. Les élus sont très attachés à ce patrimoine et souhaitent que le nouveau PLU renforce sa protection. Il s'agira donc d'intégrer dans le PLU des règles et des préconisations architecturales et paysagères pour les secteurs à enjeux suivants :

- **le site inscrit du centre-ancien,**
- **les anciens faubourgs et leurs jardins,**
- **le vieux hameau du Frouzet et son église.**

Ces règles et prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et installations ainsi qu'aux travaux sur les constructions existantes ; elles pourront s'appliquer :

- à l'implantation et la volumétrie des bâtiments ;
- à l'architecture et l'ordonnancement des bâtiments ;
- aux façades (matériaux de parement, modénature, génoises et ouvertures, toitures et couvertures, menuiseries, serrureries et ferronneries, éléments d'architecture et autres équipements en façade) ;
- aux clôtures ;
- aux espaces libres.

La valorisation du centre ancien passe également par une **requalification de ses espaces publics majeurs.** Ainsi, les élus souhaitent poursuivre et compléter les actions déjà engagées (Place de la Fontaine, Place et Parvis de la Mairie) et celles en cours (route du Littoral).

De nouveaux projets seront également mis en œuvre avec notamment l'aménagement piétonnier des berges du Rieutord et des parcours reliant les équipements sportifs, culturels et de loisirs.

Enfin, la protection du patrimoine archéologique sera également renforcée. Sur la base de l'inventaire des sites archéologiques de la commune¹⁶, les obligations légales¹⁷ seront mises en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

2. Une attractivité touristique organisée et renforcée

Face au constat d'un important potentiel touristique encore sous exploité (un constat établit à l'échelle communautaire) et conscients des retombées économiques que peut engendrer le tourisme et plus généralement les activités de

¹⁶ cf. "Porter À Connaissance" (inventaire DRAC)

¹⁷ L'archéologie préventive est encadrée par le droit depuis la loi du 17 janvier 2001 qui a notamment opéré la traduction en droit interne des engagements internationaux pris par la France dans le cadre de la Convention européenne du 16 janvier 1992 pour la protection du patrimoine archéologique, dite Convention de Malte. Ce dispositif réglementaire est aujourd'hui codifié dans le Livre V du code du patrimoine.

loisirs de plein-air et de sports-nature, l'équipe municipale souhaite planifier dans le PLU le développement à long terme de cette activité porteuse.

Il est donc prévu :

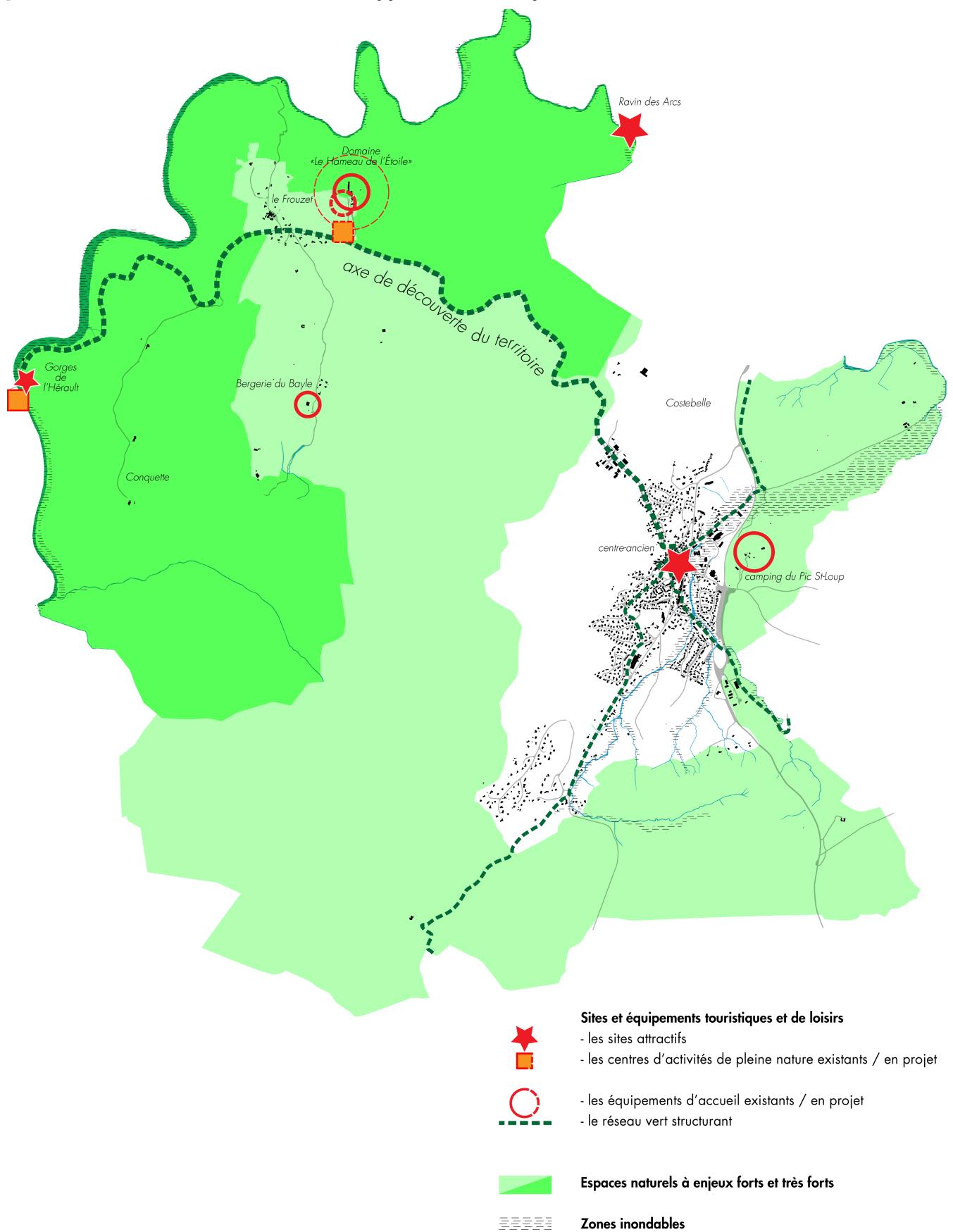
- de **conforter les équipements d'accueil et d'hébergement existants** (camping du Pic Saint-Loup situé à proximité du bourg, Domaine "Le Hameau de l'Étoile" situé à proximité du hameau du Frouzet) ; le développement du centre d'accueil "Le Hameau de l'Étoile" se fera dans le cadre d'un STECAL et dans le respect de l'environnement et du paysage ;
- de **permettre la création de nouveaux équipements** ; en plus du nouvel hôtel prévu à proximité du Domaine "Le Hameau de l'Étoile", il est envisagé l'aménagement :
 - d'un nouveau **Parc Résidentiel de Loisirs** (il devra se situer non loin du centre-bourg, facilement accessible à pied ou en deux-roues et dans un environnement propice situé en dehors des secteurs à forte sensibilité paysagère) ;

Ce projet nécessitera une adaptation du PLU par déclaration de projet ou révision allégée.

- de **faciliter la création de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes au sein des exploitations agricoles ou des anciens mas existants** ;
- d'**encourager le développement des activités de loisirs et de sports de nature** (randonnée, escalade, équitation, canoë-kayac, VTT, etc).



planche 8 Les orientations du développement touristique et des loisirs-nature



3. Le développement du réseau vert sur le territoire communal

En partenariat avec le Département de l'Hérault et la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup, la commune souhaite permettre le développement d'un réseau de "voies vertes" cyclables et/ou piétonnes à travers le territoire communal.

Ce réseau intègre :

- les voies structurantes du réseau vert départemental (voie verte n°4 "Notre-Dame-de-Londres / Roussières) et du GR60 de l'Espérou à Saint-Mathieu-de-Trévers,
- la route du Causse-de-la-Selle ou RD122 (route du Frouzet) qui est identifiée au SCoT comme "axe de découverte du territoire".

Il sera connecté au réseau de cheminements "doux" du bourg.

4. La redynamisation des activités agricoles autour de la viticulture et du pastoralisme notamment

La conservation des espaces agricoles à enjeux

L'extrême Est du territoire communal, à l'Est de la déviation, sera strictement protégée ; cet espace correspondant à la **plaine de la Prade** (localisée au sein de la "cuvette" de Saint-Martin-de-Londres) représente un espace agricole et environnemental à enjeux forts. Les élus souhaitent que cet espace soit strictement préservé et qu'il puisse conserver sa fonction agricole.

Au Sud du bourg, la **plaine de la Costarèle** est également identifiée comme un espace agricole à enjeux préservé de l'urbanisation.

Dans ces espaces agricoles à enjeux, le PLU prévoit de limiter la constructibilité en interdisant toutes les constructions nouvelles qui ne soient pas strictement utiles et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Le développement agro-environnemental et la valorisation des coteaux

Dans une grande partie Ouest du territoire communal, l'agriculture est présente mais elle est aujourd'hui limitée au pastoralisme et à quelques cultures annuelles (à proximité du Frouzet) et quelques vignobles.

Les élus sont conscients que la mise en valeur et l'exploitation raisonnée des espaces naturels est une bonne solution pour garantir l'entretien et le maintien de la qualité des sites. Le maintien d'espaces agricoles ouverts permet également de lutter efficacement contre le risque incendie.

Dans ces secteurs, la diversification des activités agricoles sera encouragée avec le développement :

- du vignoble (là où les sols le permettent) ;
- de la polyculture (avec de nouvelles cultures variées : olives, asperges, kiwis, céréales, etc là où les sols et le climat le permettent),
- de l'élevage extensif.

Un **développement agro-environnemental du territoire** est donc prévu à plusieurs niveaux :

- la reconquête d'anciennes parcelles agricoles notamment viticoles aujourd'hui en friches ou boisées (sur les coteaux à l'Ouest et au Sud du bourg),

I. projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Envoyé en préfecture le 15/07/2025
Reçu en préfecture le 15/07/2025
Publié le
ID : 034-213402746-20250710-202521MODIFICAT-DE

Berger
Levrault

- le développement de l'agropastoralisme dans les secteurs du Frouzet, de Montlous et de la Conque ; ce développement s'inscrit également dans une logique de complémentarité économique avec les activités touristiques et de loisirs présentes à proximité (production et vente de produits locaux).