

Envoyé en préfecture le 11/07/2025

Reçu en préfecture le 11/07/2025

Publié le



ID : 034-213402746-20250710-202522RAPPORTTR-DE

RAPPORT TRIENNAL

ZAN 2022-2024

COMMUNE SAINT MARTIN DE LONDRES

SOMMAIRE

I Etat des lieux 2011-2021

1- Enjeux du territoire communal

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Evolution de la tache urbaine

2- Consommation des ENAF 2011- 2022

Répartition NAF à destination de l'habitat

3-Analyse préparation PLU 2017-2020

Extrapolation du POS, synthèse des enjeux

II Projet PLU 2020-2022

1- PLU arrêté 2020

Elément du PADD 2020

Armature urbaine

Armature économique

2-PLU approuvé 2022

PADD 2022 / ENAF

III ARTIFICIALISATION 2022-2024

1-Etalement urbain contexte

2-Situation 2022-2024

IV Modification M1 PLU

V TRAJECTOIRE A 10 ANS

I ETAT DES LIEUX

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.**

1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNEES PRECEDANT L'APPROBATION DU PLAN

Ce chapitre s'appuie sur :

- l'exploitation des données « SIRS/CCGPSL » sur les périodes 2001/2012/2018,
- le recensement des constructions et aménagements réalisés depuis 2013 (sources : photographies aériennes, couches « bâti » du cadastre) ; à noter que l'année 2013 correspond au « T0 » du SCoT, c'est-à-dire l'année de référence pour le calcul des surfaces maximales à consommer jusqu'à l'horizon 2030 (cf. DOO) ;
- les données DREAL Occitanie concernant l'évolution de la tache urbaine 2005/2015.

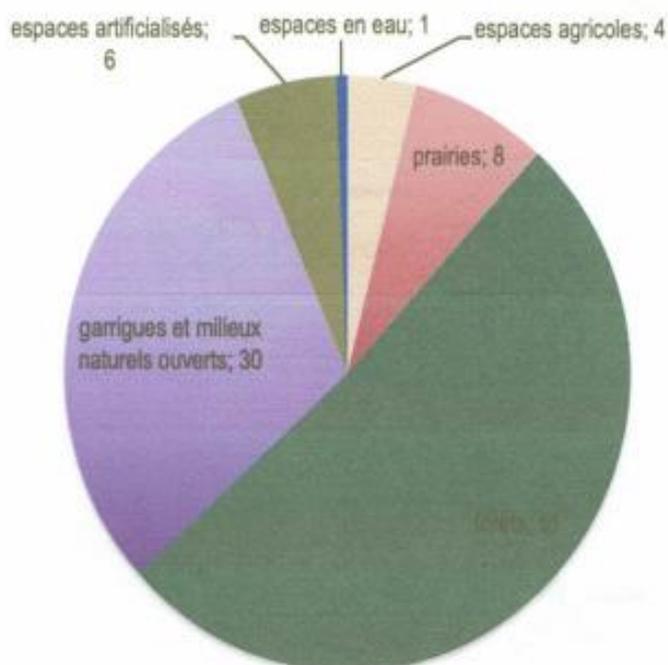
1.1 Occupation du sol

L'empreinte urbaine représentait en 2018 près de 183 hectares (soit 4,8 % du territoire), comprenant les zones urbaines, les zones d'activités, les emprises liées aux équipements, le bâti isolé, les zones touristiques et de loisirs, les espaces urbains vacants.

En près de 70 ans, les espaces urbanisés sont passés de 24 à 183 hectares. C'est depuis le début des années 90 que l'évolution de l'urbanisation a été la plus marquante avec l'extension du village (au Sud et au Nord) et du hameau du Frouzet et le développement des zones d'activités et des « écarts » (Bergerie du Bayle, Puech Camp).

En 1950, l'urbanisation représentait 390 m² par habitant... en 2018, elle représentait 650 m² par habitant !.

Répartition de l'occupation du sol sur Saint-Martin-de-Londres en 2018 (en %)



L'occupation du sol sur la commune de Saint-Martin-de-Londres est répartie comme suit :

- Forêts : 51,3 %
- Garrigues et autres milieux ouverts : 30,3 %
- Prairies : 7,8 %
- Territoires artificialisés : 5,8 %
- Autres terres agricoles : 3,1 %
- Vignobles : 0,9 %
- Surfaces en eau : 0,6 %

Saint-Martin-de-Londres est donc globalement peu marquée par l'urbanisation et par l'artificialisation des sols. Ce constat est toutefois à relativiser compte-tenu de la superficie importante du territoire communal (3 846 hectares) ; en valeur absolue, les surfaces « consommées » sont importantes au regard du poids démographique de la commune.

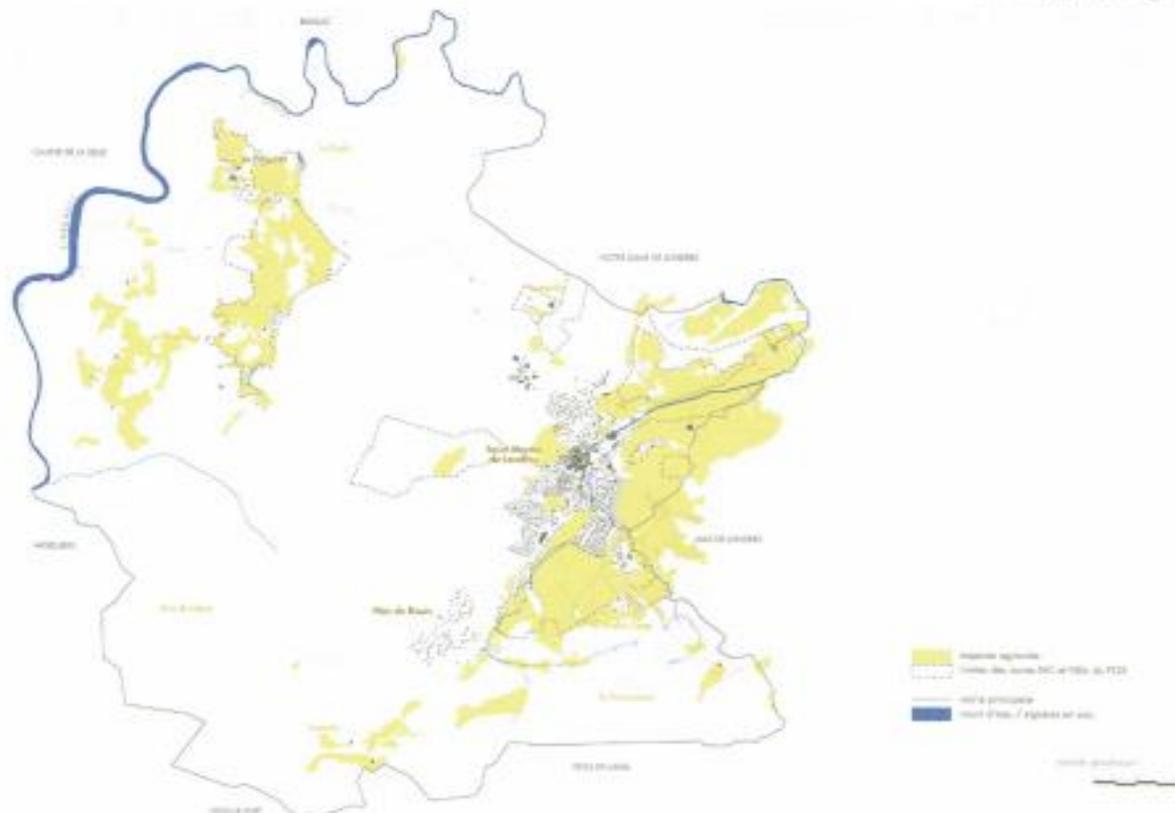
L'empreinte urbaine (183 hectares en 2018) est marquée par deux tendances :

- une urbanisation atypique du bourg-centre qui a connu un développement très linéaire et discontinu (du fait des contraintes topographiques et hydrauliques notamment) ; on trouve des ensembles urbains déconnectés du bourg-centre (Mas de Bouis) ou très extérieurs (Hortus) ;
- une urbanisation diffuse autour du hameau du Frouzet.

L'impact de l'urbanisation est significatif même si elle ne représente qu'une faible superficie sur l'ensemble du territoire communal.

Sur la commune, les espaces agricoles sont peu représentés (4 % d'espaces cultivés) et leur surface est en constante diminution. On les trouve principalement à l'extrémité Est de la commune (plaine de la Prade, la Costarèle) et au Nord-Ouest (le Frouzet, la Conque, etc).

4. Espaces agricoles



Les espaces naturels, bois et garrigues notamment, représentent la principale occupation du sol sur la commune. Ces espaces naturels sont présents sur l'ensemble des reliefs, au centre, au Nord, à l'Ouest et au Sud du territoire. Les milieux naturels présents sur la commune sont très variés (ripsylves, prairies, garrigues basses et forêts) et représentent une remarquable biodiversité. Une grande partie de ces milieux naturels sont protégés (sites NATURA 2000, site classé, arrêté de biotope) et/ou inventoriés (ZNIEFF, ZICO). **A noter également qu'une bonne part des espaces naturels de la commune est utilisée pour des pratiques agricoles (élevage, pastoralisme, sylviculture).**

L'évolution de l'occupation du sol entre 2001 et 2018 a été la suivante :

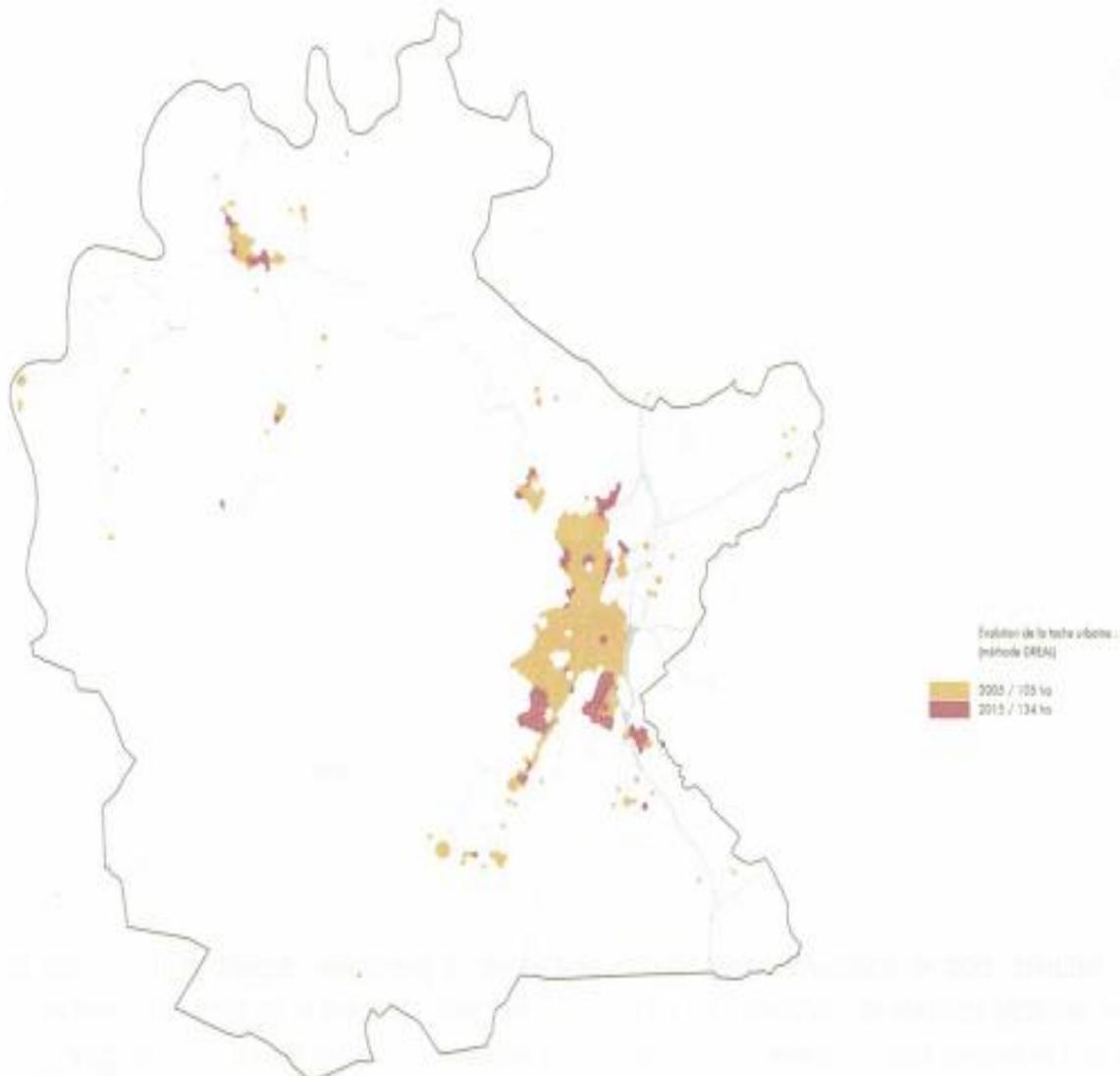
- Territoires artificialisés : +24,7 %
- Vignobles : -64,9 %
- Autres terres agricoles : -47,8 %
- Garrigues et autres milieux ouverts : +17,5 %
- Forêts : -2 %
- Prairies : -5,7 %
- Surfaces en eau : pas d'évolution

Les évolutions significatives concernent l'artificialisation du territoire, la quasi disparition des vignes et la forte réduction des autres terres agricoles. À noter que la réduction des espaces agricoles n'est pas seulement liée au développement de l'urbanisation ; les anciennes terres agricoles ont souvent évolué en friches pour être ensuite colonisées par la végétation (garrigues et autres).

1.2 Évolution de la tache urbaine

D'après les données de la DREAL Occitanie, la tache urbaine sur la commune de Saint-Martin-de-Londres a augmenté en 10 ans, entre 2005 et 2015, de 29 hectares, **soit 2,9 hectares chaque année**. En 2015, la tache urbaine représentait **134 hectares** ; la méthode utilisée (et notamment le fait que les surfaces non cadastrées ne sont pas prises en compte¹) ne permet pas de comparer ces surfaces obtenues aux données « SIRS » de l'occupation du sol.

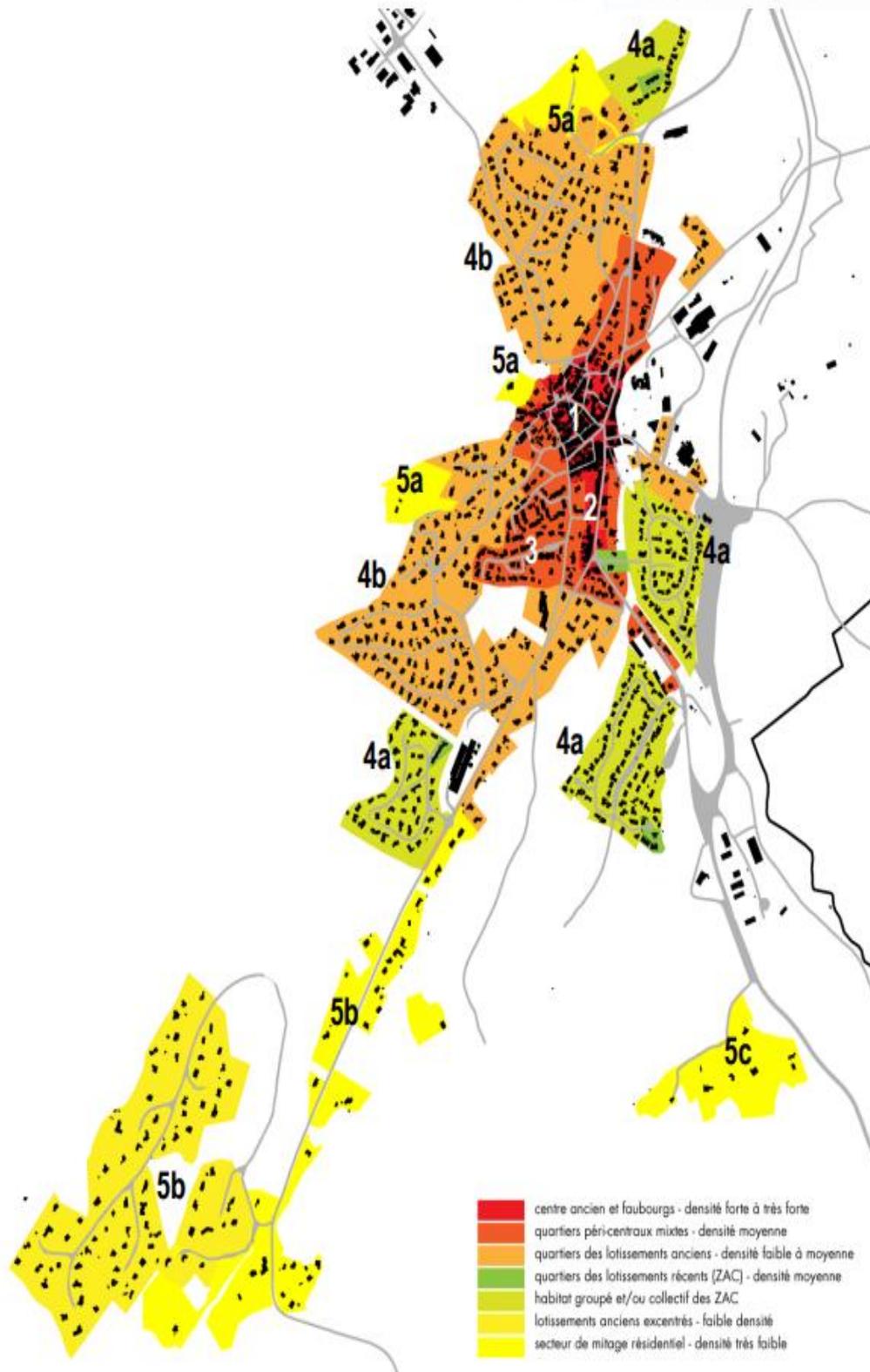
5. Évolution de la tache urbaine entre 2005 et 2015



La carte ci-dessus montre que l'étalement résidentiel a été encore très important entre 2005 et 2015, prolongeant une dynamique entamée dès le début des années 2000 avec la mise en œuvre des ZAC. Le développement au Sud du bourg correspond aux ZAC du Bois de Massargues et de la Rasimière, ainsi qu'à la première tranche de la ZAE de la Liquière. À l'extrémité Nord, du bourg, l'étalement résidentiel est moins marqué mais la ZAC de l'Hortus et la ZAE des Hautes Garrigues repoussent très loin les limites de l'urbanisation.

À l'Ouest du territoire, le secteur du Frouzet est également marqué par un important étalement résidentiel qui s'est principalement opéré, depuis 2005, en bordure Sud de la route départementale.

8. Typo-morphologie du tissu urbain mixte



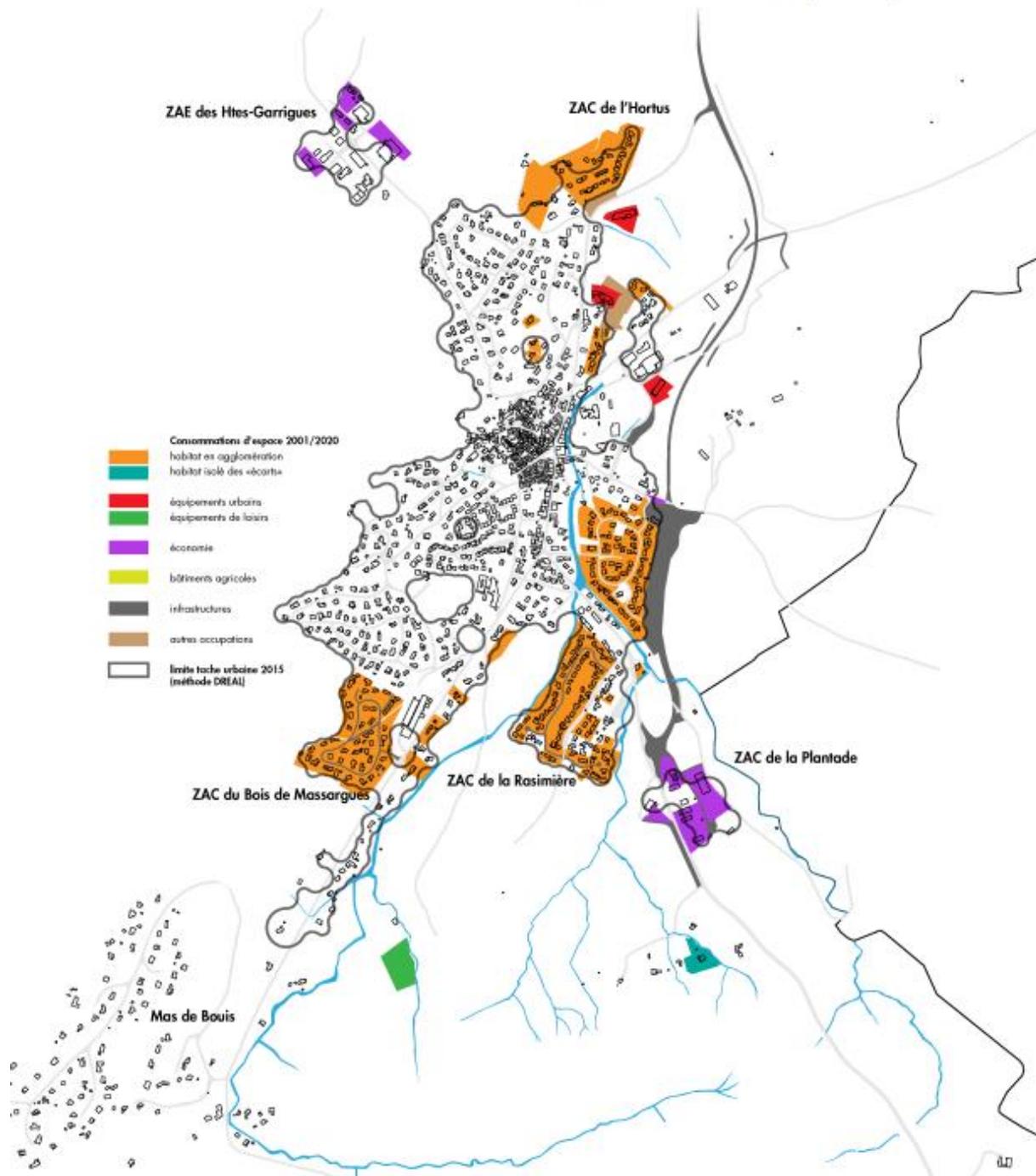
1.3 Consommations d'espace sur la période de référence 2001/2020

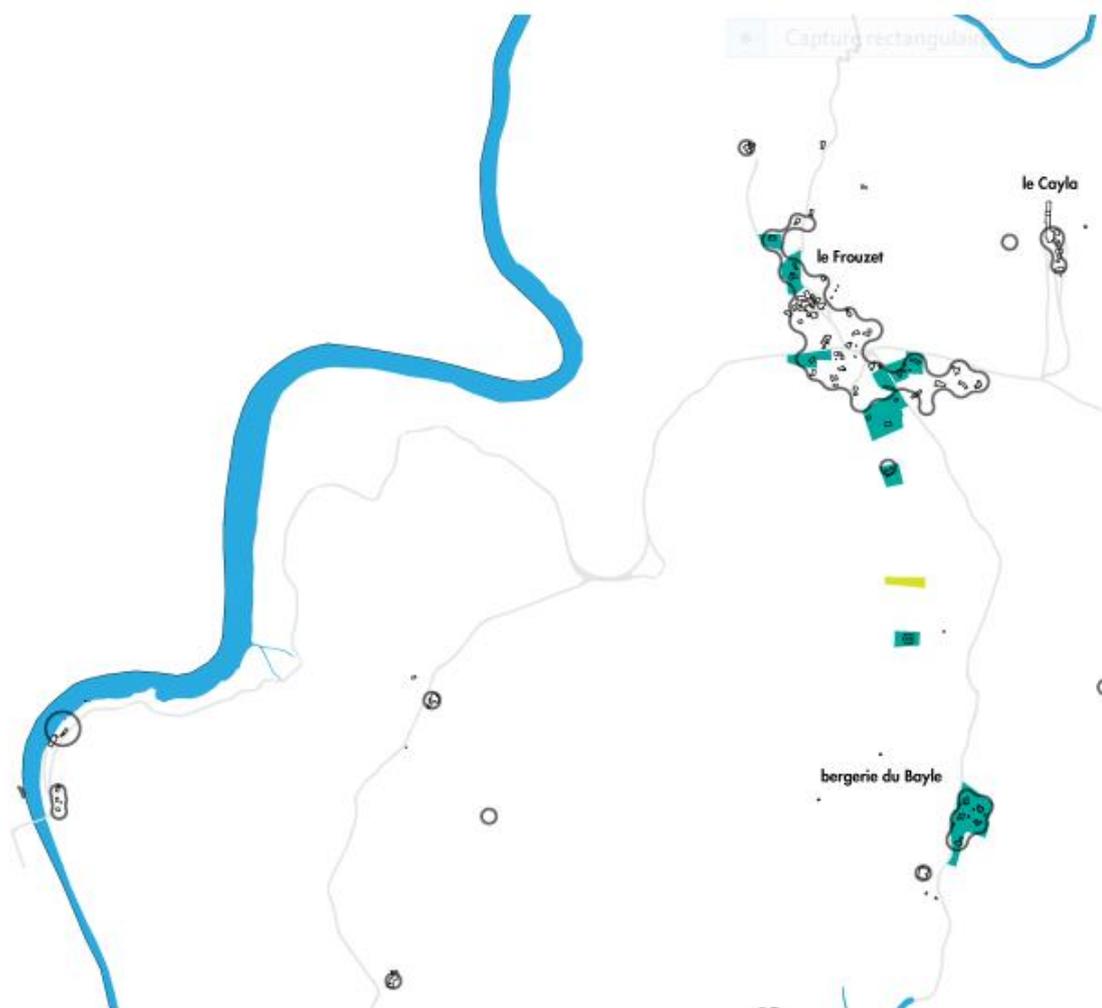
	Ventilation des consommations foncières pendant la période de référence (en ha) ²		
	Entre 2001 et 2012	Entre 2013 et 2020	Total
Habitat			
Habitat en agglomération	18,0	1,8	19,8
Habitat isolé des « écarts »	2,1	2,4	4,5
Sous-total	20,1	4,2	24,3
Équipements			
Équipements urbains	1,3	0,5	1,8
Installations sportives	1,5	0	1,5
Équipements de loisirs	0,9	0	0,9
Sous-total	3,7	0,5	4,2
Zones d'activités économiques			
	3,2	0,5	3,7
Sous-total	3,2	0,5	3,7
Bâtiments agricoles			
	1,5	NR	1,5
Infrastructures			
Déviations RD986	5,5	NR	5,5
Autres infrastructures	1,8	NR	1,8
Sous-total	7,3	NR	7,3
Autres occupations			
Chantiers, espaces urbains vacants, etc	6,6	NR	6,6
Total général	42,4	5,2	47,6

NR : non renseigné

Les cartes suivantes localisent les espaces consommés en extension entre 2001 et 2012 (d'après les données SIRS) et entre 2013 et 2020 (d'après les données cadastrales et l'analyse des photographies aériennes).

6. Consommations d'espace depuis 2001





1.3.1 Surfaces consommées pour l'habitat (tissu résidentiel)

Les surfaces consommées pour l'habitat ont représenté **24,3 hectares** entre 2001 et 2020 ; sur cette même période, la population municipale a augmenté d'environ 900 habitants, soit une consommation foncière de **270 m² par habitant**.

1.3.2 Surfaces consommées pour les activités économiques

Les surfaces consommées pour les activités économiques ont représenté **3,7 hectares** entre 2001 et 2020 ; cela concerne notamment la ZAE de la Liquière et, dans une moindre mesure, la ZAE des Hautes Garrigues.

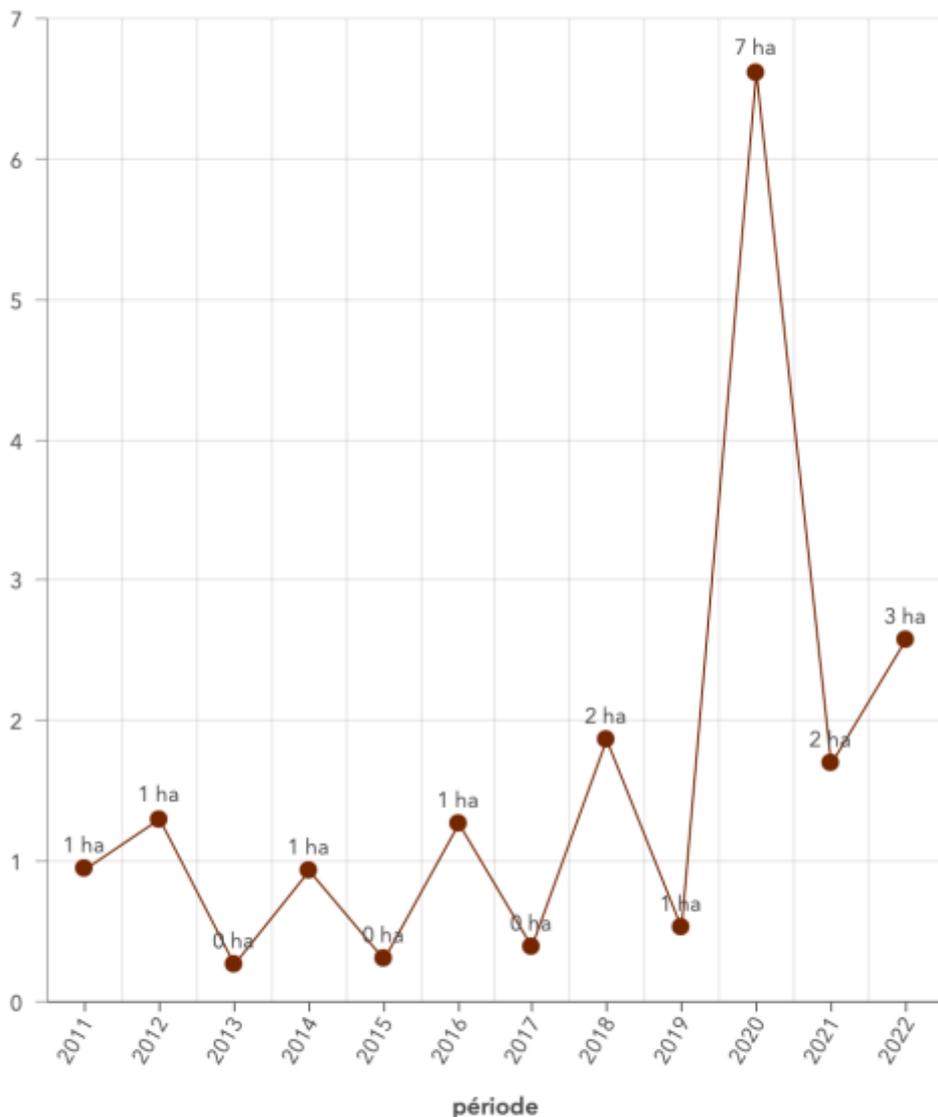
1.3.3 Surfaces consommées pour les équipements

Les surfaces consommées pour les équipements ont représenté **4,2 hectares** entre 2001 et 2020 ; cela concerne les équipements réalisés au Nord-Est du centre-bourg (Clermau) avec la caserne de pompiers, la crèche et l'école maternelle.

1- Consommation ENAF 2011-2022

Les données² relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) depuis 2011 et jusqu'en 2022 donnent une **consommation totale de 18,7 hectares** dont 6,6 hectares pour la seule année 2021. 68 % de la consommation est liée au développement résidentiel (habitat).

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023



GOVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité



Données issues du portail [national de l'artificialisation](#)
Les données brutes entre le premier janvier 2009 et 2023 sont disponibles [en téléchargement libre](#).

Une analyse des données est présente

Consommations 2011-2023

Choisir un département ▼

Commencer par choisir un département ▼

Saint-Martin-de-Londres

(EPCI CC du Grand Pic Saint-Loup)

données pour la période 2011-2023

186 789 m²

de **nouvelles** surfaces consommées

soit **0.48** %

de la surface communale nouvellement consommée

dont **126 625** m²

de surfaces consommées de type **habitat**

dont **43 745** m²

de surfaces consommées de type **activité**

dont **2 401** m²

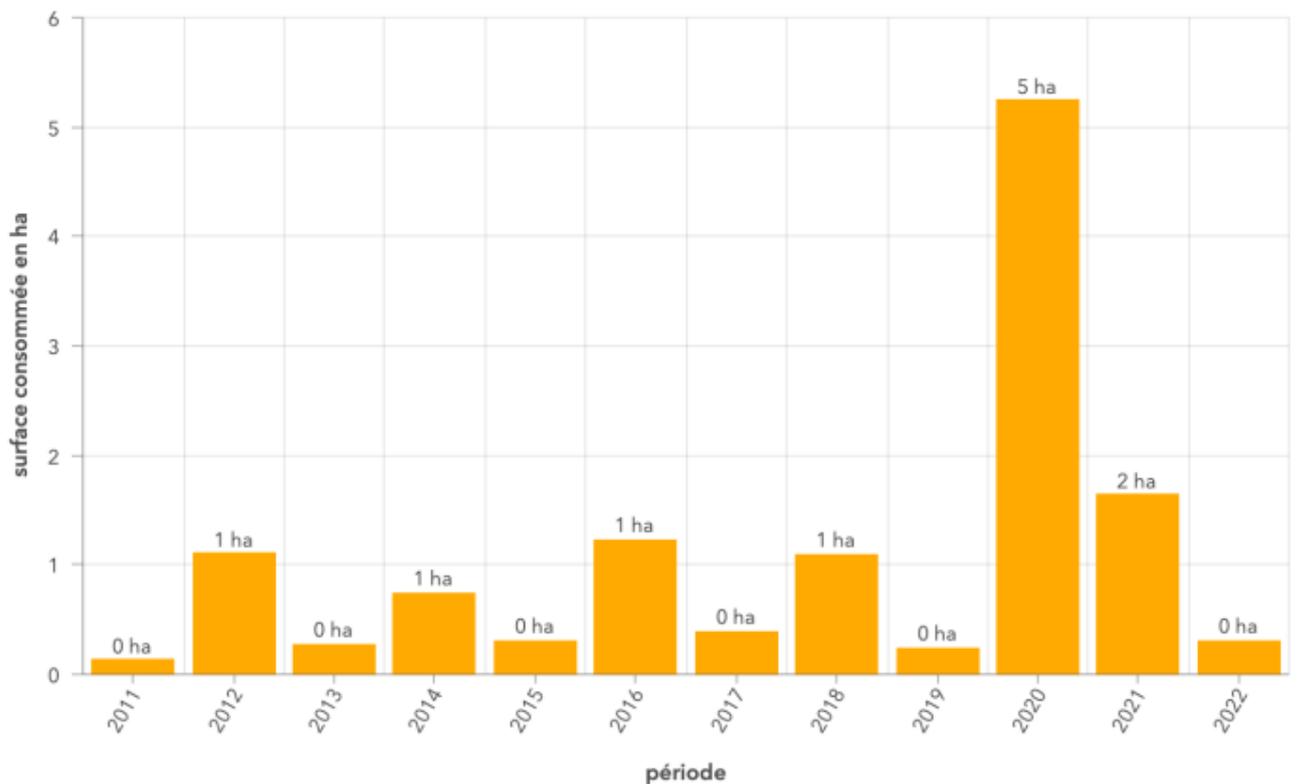
de surfaces consommées **mixte**

dont **14 017** m²

de surfaces consommées **infrastructures (routes et voies ferrées)**

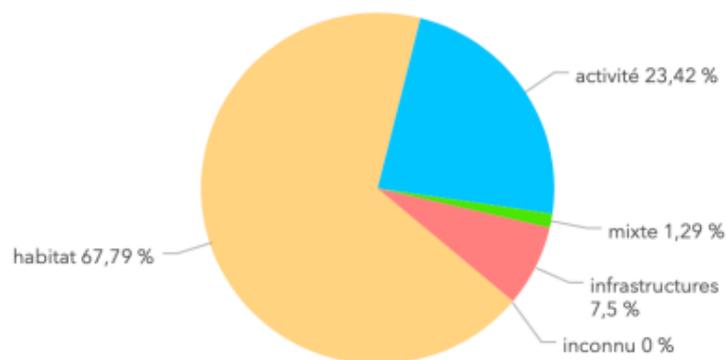
2-1 Répartition ENAF

Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023

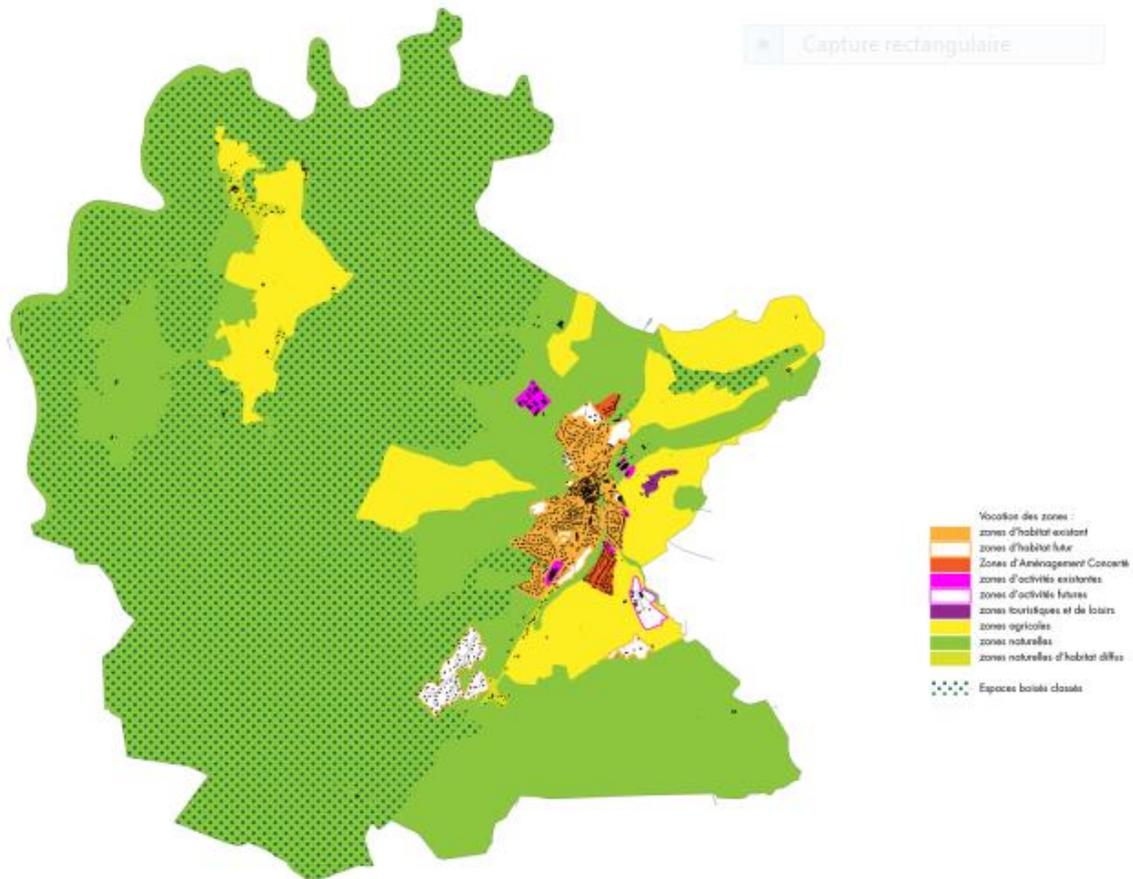


Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023

3-1 Analyse

3 2017 Extrapolation POS 2001

7. Le POS de 2001



À l'échelle du bourg-centre, les capacités d'accueil liées au périmètre constructible de l'ancien POS sont importantes notamment au Nord du bourg. Elles correspondent :

- à des secteurs de franges urbaines en limites Nord et Ouest (Clermau, Costebelle / ZAC de l'Hortus, Croix de Lauret),
- à des « dents creuses » dans le tissu urbain (les Parras, Vendoulières).

Par contre, il n'y a pas ou peu de capacités d'accueil dans les lotissements récents des ZAC aujourd'hui achevées.

À l'échelle des hameaux du Frouzet et de la Bergerie du Bayle, les capacités d'accueil sont également très importantes, liées à un parcellaire encore agricole (grandes parcelles) et à de nombreux terrains non bâtis. À noter que pour ces secteurs, la constructibilité a dû être redéfinie dans le cadre du nouveau PLU.

À l'échelle du secteur du Mas-de-Bouis, les capacités d'accueil sont également importantes ; on les trouve en particulier le long de la RD32 (secteur de mitage résidentiel) et au sein du lotissement du Mas de Bouis qui présente un parcellaire moyen de 2 500 m² (ancienne zone IINA2).

Enfin, concernant le secteur de Puech Camp (ancienne zone IINA1), la taille des terrains bâtis (4 000 m²) et la présence de quelques grands terrains non bâtis induisent également une importante capacité d'accueil.

2- Préparation du PLU

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 supplémentaires²)**.

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 périmètres 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.

II PLU arrêté en 2020

1- Élément de programmation (PADD) arrêté du PLU 2020

L'objectif du nouveau PLU est donc :

- de **freiner l'étalement urbain du bourg-centre** ; ainsi, **les extensions urbaines sont donc limitées à environ 11 hectares** ce qui représente un accroissement de 6 % 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 ;
- 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 4,5 hectares) à laquelle s'ajoute une petite extension à l'Ouest de la RD986 (pour 0,6 hectare).

Enfin, une petite extension de la ZAE "Les Hautes Garrigues" (pour moins de 0,7 hectare) est également prévue.

Ainsi, globalement le nouveau PLU modère la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à l'ancien POS. La densité des espaces bâtis 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 en moyenne 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 1,5 hectare est prévu pour le développement de l'équipement du Hameau de l'Étoile (accueil touristique et services).

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 secteur de Vendoulières desservi par le chemin de Vitrolles qui sera urbanisé en priorité. Dans le secteur de la Costarèle, le développement futur du bourg 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 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**
-  **Déviations RD986**
-  **Zones inondables**

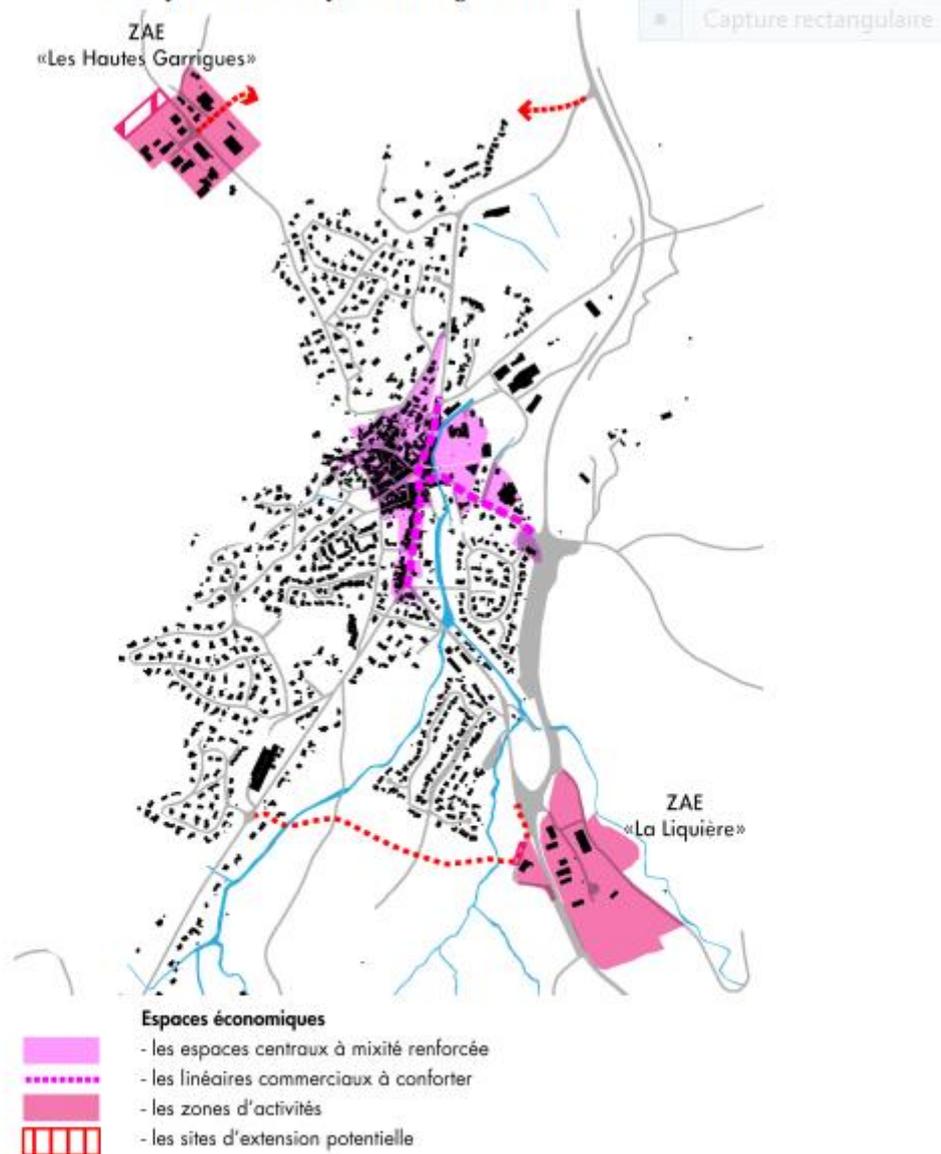
4. Le développement économique consolidé autour de la ZAE de la Liquière notamment

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 2030 (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.

Enfin, il est envisagé une extension limitée (moins de 1 hectare) de la ZAE des Hautes Garrigues.

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.

2 – PLU 2022 Consommation des ENAF 2022-2024

Les consommations ENAF prévues sur l'arrêté du PLU de 2020 ont été réduites lors de son l'approbation le 27 janvier 2022 et ramenées de 11 ha à 9,1 ha pour le développement résidentiel et de 4,5 ha à 3,6 ha pour le développement économique.

- la zone de Clermau - 1,9 hectares
- la ZAE des hautes garrigues - 0,7 hectare
- La zone ouest de la Liquière RD 986 - 0,6 hectare

Superficie par zones	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	121,5	3,2	idem	idem
zones 1 AU	8,0	0,23	9,6	0,25
zones 2 AU	5,9 (zones 0AU)	0,16	4,3 (zones 0AU)	0,11
zones A	632,6	16,4	idem	idem
zones N	3085,9	80,1	idem	idem
Total	3853,8	100	idem	idem

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Au PADD actuel :

- Les consommations prévues sont les suivantes : **9,1 hectares** pour le développement résidentiel et les futurs équipements (en tissu urbain mixte) + **3,6 hectares** pour le développement économique (ZAE de la Liquière) + **1,6 hectare** pour le développement touristique et de loisirs (Domaine du Hameau de l'Étoile) ;
- La part des logements devant être réalisés dans le tissu urbain existant doit être de 60 % afin de limiter la consommation d'espace.

Les surfaces consommées pour l'habitat ont représenté 24,3 hectares entre 2001 et 2020.

Les surfaces consommées pour les activités économiques ont représenté 3,7 hectares entre 2001 et 2020.

Les surfaces consommées pour les équipements ont représenté 4,2 hectares entre 2001 et 2020.

Les besoins en logements ont été calculés à partir du taux de croissance démographique retenu (+ 2 %/an soit 3 700 habitants à l'horizon 2030/2035), sur la base de 2800 habitants en 2018.

3-ARTIFICIALISATION

1 ETALEMENT URBAIN

1. SITUATION ACTUELLE

Au recensement INSEE 2021, Saint-Martin-de-Londres comptait **2 803 habitants** (population totale). La population municipale stagne depuis quelques années (2 791 habitants en 2020), sachant que la base démographique « T0 » retenue pour le PLU dans la dernière version du PADD de 2019 était déjà de 2 800 habitants.

En ce qui concerne le logement, la commune comptabilisait en 2021 :

- 1 127 résidences principales (en augmentation de 5,2 % depuis 2015),
- 78 résidences secondaires (en augmentation de 16,4 % depuis 2015),
- 82 logements vacants (en légère diminution depuis 2015).

Il faut noter le décalage significatif entre la dynamique démographique et celle du logement, cette dernière étant soutenue par la décohabitation des ménages et par l'arrivée de jeunes actifs sur la commune qui génèrent des besoins en logements sans toutefois compenser le solde naturel de la population qui reste à peine positif.

Concernant la dynamique du logement et d'après l'analyse des autorisations délivrées par la commune (permis de construire, permis d'aménager et divisions en vue de construire), les résultats obtenus entre janvier 2019 (année du dernier PADD débattu) et fin novembre 2024 (soit environ 5 ans) sont les suivants :

- 57 nouveaux logements issus de permis de construire,
- 3 nouveaux terrains à bâtir issus de permis d'aménager,
- 2 nouveaux terrains à bâtir issus de déclarations préalables.

Au total, en additionnant les nouveaux logements issus de permis de construire et les lots issus des divisions mais pas encore construits, le total est de **62 logements** construits ou à construire, **soit 36 % des capacités recensées dans le PLU de 2022¹**.

Sur la commune de Saint-Martin-de-Londres, la dynamique de la construction neuve s'essouffle très sensiblement entre 2022 et 2024. Toutefois, globalement sur les 5 années étudiées, la dynamique du logement est supérieure à celle de l'évolution démographique, ce qui montre qu'une part importante des nouveaux logements est liée à une demande locale du fait de l'évolution des ménages (décohabitation). À noter que la demande en petits logements et en logements sociaux et abordables est importante sur la commune.

Les données² relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) depuis 2011 et jusqu'en 2022 donnent une **consommation totale de 18,7 hectares** dont 6,6 hectares pour la seule année 2020. 68 % de la consommation est liée au développement résidentiel (habitat).

2-Situation 2022/2023/2024

-L'artificialisation s'est réalisée uniquement en densification pour les 57 PC ,3 PA et les 2 DP jusqu'en 2024.

-La zone d'activité économique de la Liquière 3,6 ha est en phase terminale. Il reste 4 terrains dont les PC ont été déposés.

-Les zones a urbaniser pour le développement résidentiel et les futurs équipements (école et gendarmerie) 9,1 ha n'ont pas encore démarrée au 31 décembre 2024.

-Pour les dents creuses dans le tissu urbain :

Massargues 2 ha « les vendoulières » PA accordé

BISCOTTERIE 2 ha en cours d'étude

Les capacités liées aux opérations en cours et engagées

Les capacités liées aux opérations en cours et engagées sont les suivantes :

/ Pour les opérations en cours (autorisées) :

- **Permis d'aménager cave viticole « La Grappe d'Or » = 31 logements.** 1 macro-lots de 5 logements est à réaliser sur 2024 (permis de construire accordé) + 26 LLS en attente de délivrance du PC (en 2024) ; les 12 logements sur lots libres du programme ont déjà été réalisés.

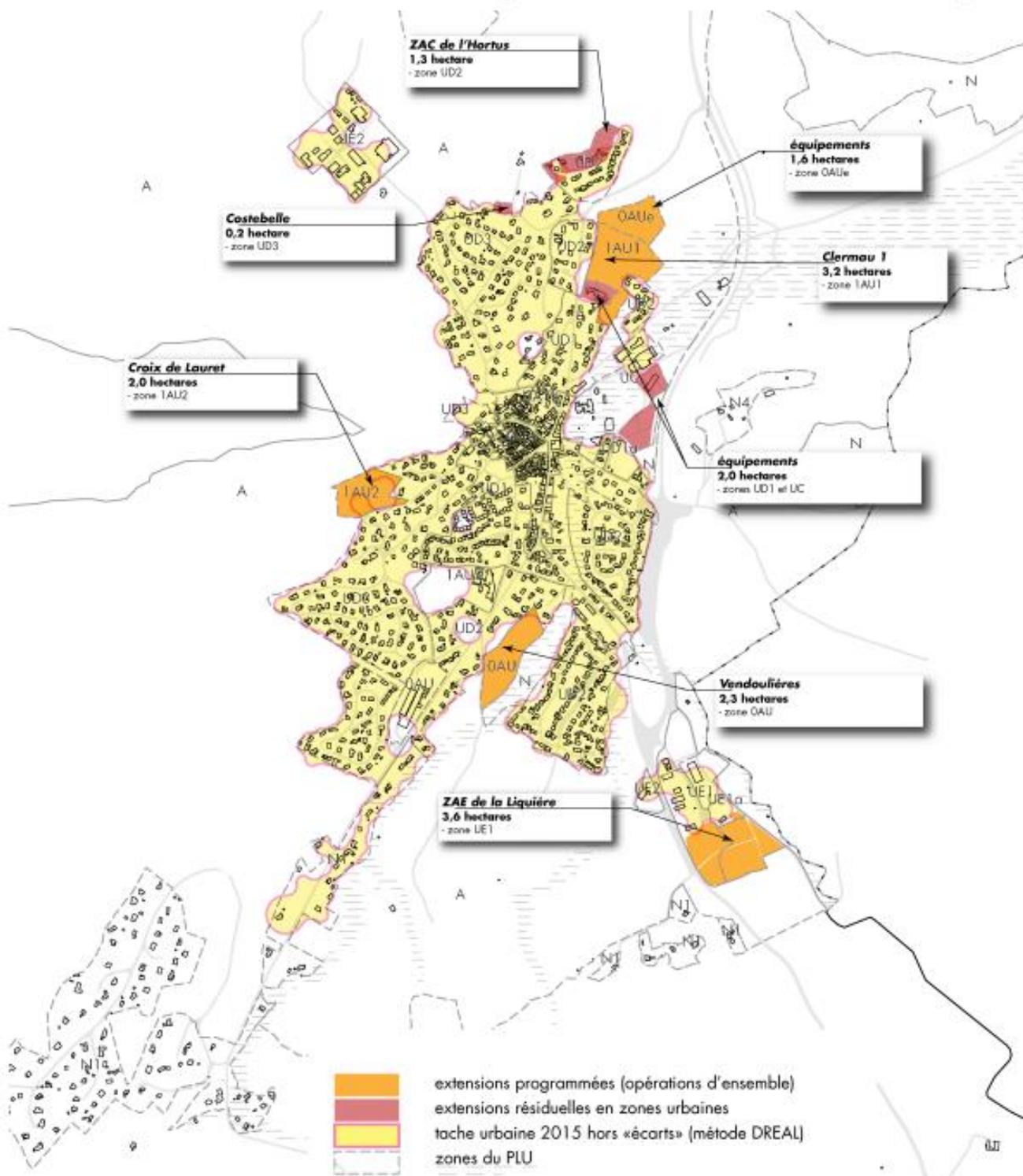
/ Pour les opérations engagées :

- **Permis d'aménager « Les Vendoulières » = 38 logements (dont 10 LLS).** Ce PA a déjà été autorisé ; un PUP est prévu par la commune avec un début des travaux prévu fin 2024 ;
- **Projet « Les Aubépines » = 60 (-30 existants) logements sociaux.** Ce projet de Hérault Logement est un projet de démolition/reconstruction d'un ensemble existant de 30 logements ; le projet est en cours de validation par la commune avant dépôt du permis d'aménager.

Le PLU intègre les consommations déjà effectives depuis 2013³ concernant :

- le développement résidentiel en frange Nord du bourg, soit 1,5 hectare ;
- les équipements urbains⁴, soit 2 hectares.

10. Objectifs de modération de la consommation d'espace



4-MODIFICATION du PLU 2025

1-Le dossier a été déposée auprès des PPA en janvier 2025 afin de redéfinir le phasage des zones AU

2-programmation

La modification concerne les points suivants :

- Zone 1AU2 « Croix de Lauret » : déclassement en zone 0AU et suppression du PAPAG ; l'OAP existante est conservée ;
- Zone 0UAe « Clermau » : classement en 1AUc avec règlement écrit spécifique (s'appuyant sur le règlement existant de la zone UC à vocation d'équipements publics) et nouvelle OAP (orientation d'aménagement et de programmation) qui complètera et précisera l'OAP existante sur le secteur de Clermau ;
- Zone 0AU « ancienne biscotterie » : classement en 1AU avec règlement écrit spécifique et nouvelle OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

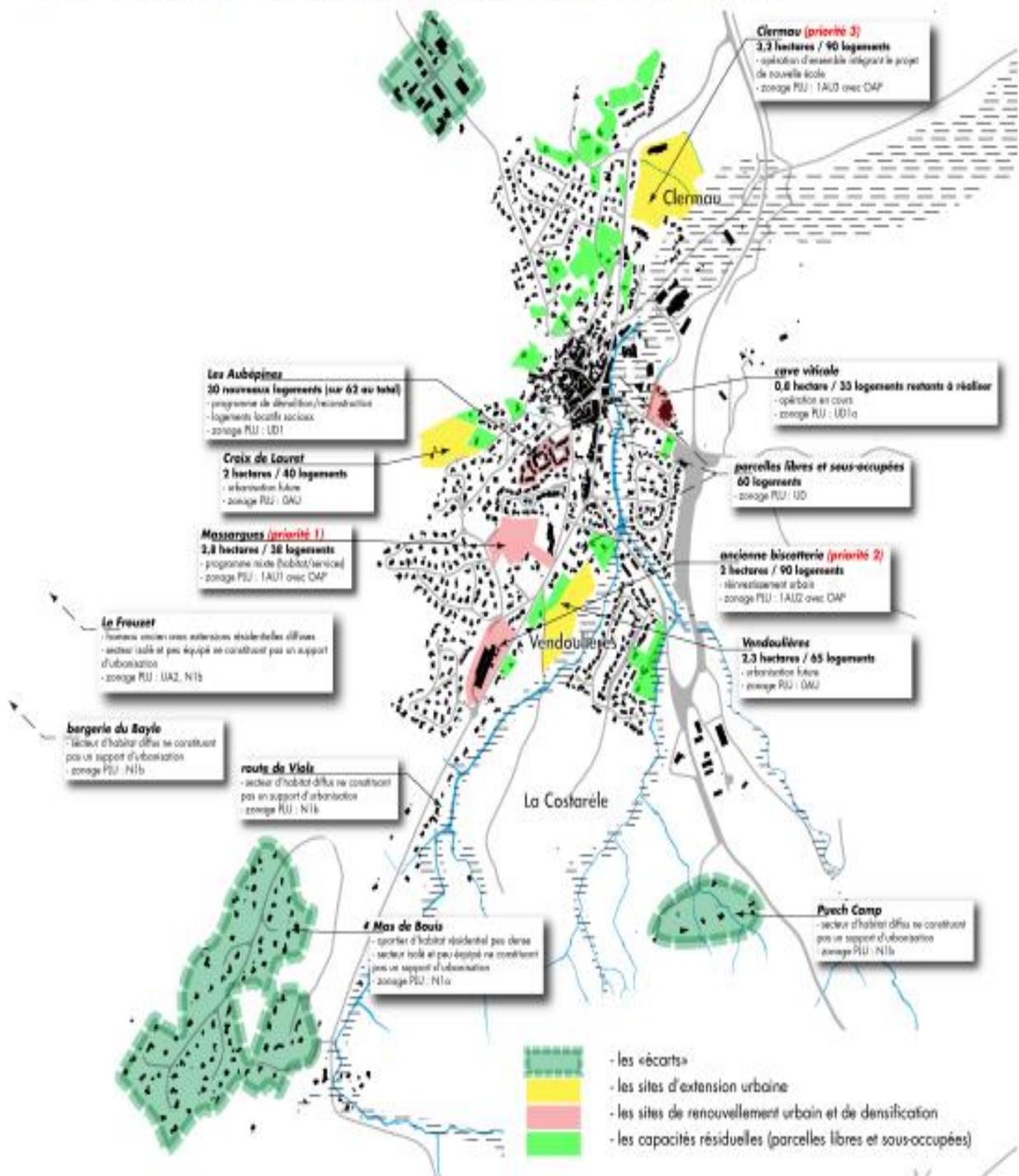
Ces changements qui concernent les zones à urbaniser du PLU nécessitent de réinterroger la programmation des différentes ouvertures à l'urbanisation et de définir un phasage opérationnel qui sera traduit dans le règlement et les OAP. Le libellé des zones 1AU sera donc adapté en fonction de ce phasage.

2.1.6 Tableau de synthèse des modifications

	PLU avant modification			PLU après modification	
	Phasage	Surface / programme envisagé		Phasage	Surface / programme envisagé
Zone 1AU1 « Clermau »	Priorité 1	3,2 ha 90 logements	Zone 1AU3 « Clermau »	Priorité 3	3,2 ha 90 logements
Zone 1AU2 « Croix de Lauret »	Priorité 1 (cf. PAPAG 2025)	2 ha 40 logements	Zone 0AU « Croix de Lauret »	Priorité 4	2 ha 40 logements
Zone 1AU3 « Massargues »	Priorité 1	2,8 ha 38 logements	Zone 1AU1 « Massargues »	Priorité 1	2,8 ha 38 logements (PA en cours)
Zone 0AU « ancienne biscotterie »	Priorité 2	2 ha 100 logements	Zone 1AU2 « ancienne biscotterie »	Priorité 2	2 ha 90 logements

Zone 0AU « Vendoulières »	Priorité 2	2,3 ha 65 logements	Zone 0AU « Vendoulières »	Priorité 4	2,3 ha 65 logements
Zone 0AUe « Clermau »	Priorité 2	1,6 ha Nouvelle école + gendarmerie	Zone 0AUe « Clermau »	Priorité 3 (idem 1AU3)	1,6 ha Nouvelle école + gendarmerie

2.1.4 L'actualisation des capacités d'accueil et des objectifs communaux



2.1 Justification du nouveau phasage des opérations d'aménagement prévues au sein des zones à urbaniser entraînant notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone OAU de l'ancienne biscotterie

2.1.1 Rappel des objectifs du PLU approuvé de 2022

Le PLU de Saint-Martin-de-Londres a été approuvé par délibération en date du 27 janvier 2022.

Le PADD du PLU approuvé (dans sa 5^{ème} version débattue en 2019) fixe les objectifs suivants :

- population à l'horizon +10 ans (soit entre 2030 et 2035) = **3 700 habitants** (sur la base du « T0 PLU » de 2 800 habitants), soit 900 habitants supplémentaires ;
- logements à réaliser pour répondre aux besoins = **560 dont 160 LLS** ;
- part des logements à réaliser en densification = 60 % ;
- surface prévue en extension urbaine = 9 ha (développement résidentiel du bourg + équipements futurs).

Par ailleurs, le PLU détaille les capacités d'accueil du tissu urbain liées aux « dents creuses » (gisements fonciers) en distinguant les parcelles nues (parcelles non bâties) et les parcelles sous-occupées.

Les capacités en densification du tissu urbain sont ainsi évaluées dans le PLU approuvé de 2022 à environ **170 logements** (après pondération à 50 %). À noter que 76 % de ces capacités résultent des parcelles sous-occupées et que le PLU approuvé a surévalué le potentiel réel de mobilisation de ces parcelles sous-occupées qui ont été considérées comme « divisibles » au-delà d'une surface de 1 500 m².

À ce jour, environ **36 % des capacités résiduelles recensées dans le PLU ont été utilisées.**

2.1.2 Identification des capacités d'urbanisation dans les zones urbanisées existantes

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées sont issues :

- des gisements fonciers existants dans les zones urbaines,
- des opérations en cours ou engagées depuis l'approbation du PLU en janvier 2022 (voire même avant pour l'opération en cours sur le site de l'ancienne cave viticole).

• Les capacités en densification

Les capacités en densification sont évaluées à environ 60 logements. Ces capacités sont liées à des parcelles constructibles encore libres (26 parcelles concernées x 1,2 logement = 31 logements) et à des grandes parcelles constructibles sous-occupées (7 parcelles concernées x 4 logements = 28 logements).

Ces capacités en densification sont théoriques et doivent être pondérées car une partie d'entre-elles ne sera pas mobilisable à court ou même moyen terme. La pondération suivante est retenue :

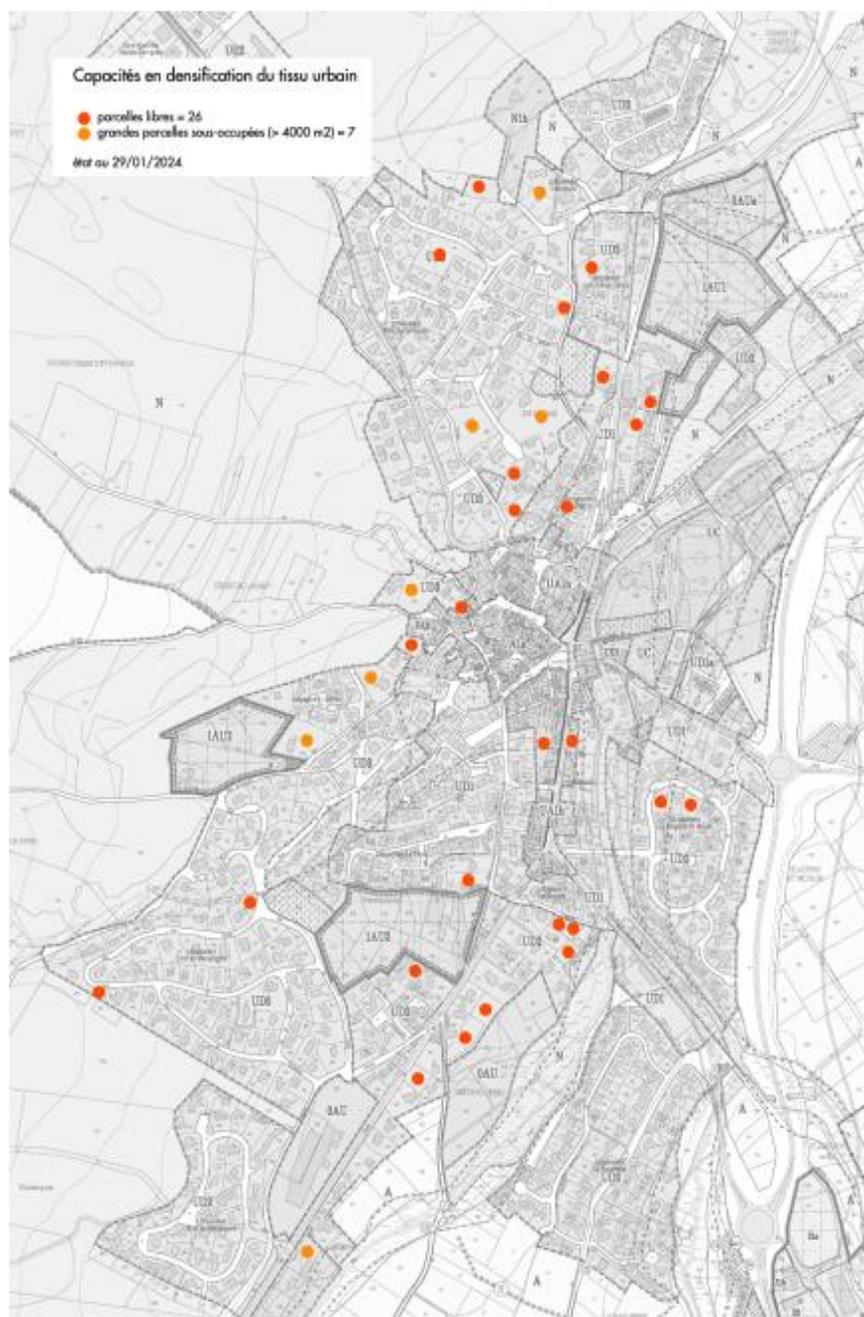
- 20 % des capacités mobilisées à court terme (2024-2026),
- 30 % des capacités mobilisées à moyen terme (2026-2028).

À noter que les capacités actuelles en densification représentent environ 35 % des capacités en densification calculées dans le PLU approuvé (170 logements).

L'analyse des gisements fonciers mobilisables (en fonction de la taille des parcelles et de l'occupation bâtie actuelle) permet d'évaluer le potentiel à :

- 1,2 logement par parcelle libre (taille moyenne < 1000 m²),
- 4 logements par parcelle sous-occupées (taille moyenne > 4000 m², maison existante isolée et le plus souvent positionnée au milieu de la parcelle).

3. Capacités en densification du tissu urbain



TRAJECTOIRE A 10 ANS

Les projections sur dix ans sont celles du PLU approuvé en janvier 2022 modifié en 2025 :

	Consommations prévues au PLU (+10 ans)				Consommations passées (2001/2020)
	Extensions programmées (opérations d'ensemble) en ha	Extensions résiduelles en frange urbaine en ha	« écarts » en ha	TOTAL	Extensions
Développement résidentiel	7,5	1,5	0	9 (100 m ² par nouvel habitant)	24,3 (270 m ² par nouvel habitant)
Développement économique	3,6	0	1,6 (STECAL N3)	5,2	3,7
Équipements	1,6	2	0	3,6	4,2
Autres consommations ⁵	NR ⁶	0	0	0	8,4
TOTAL	12,7	3,5	1,6	17,8 (1,9 / an)	40,6 (2,1 / an)

Le PLU va donc permettre de réduire d'environ 10 % la consommation d'espace : 1,8 hectare seront consommés en moyenne chaque année jusqu'à l'horizon du PLU contre 2,1 hectares consommés en moyenne chaque année pendant la période 2001/2020. Cette analyse comparative prend en compte toutes les consommations liées au développement urbain (hors déviation de la RD986 considérée comme un équipement « exceptionnel » et donc non prise en compte dans le calcul des consommations 2001/2020).

En ne comparant que le développement résidentiel (consommation liée à l'habitat), la modération de la consommation d'espace est bien plus flagrante : ramenée à chaque nouvel habitant, la consommation a été de 270 m² entre 2001 et 2020 alors qu'elle sera de 100 m² en moyenne jusqu'à l'horizon du PLU, soit une diminution de 63 %.

Production envisagée de 560 logements sur les zones autorisées en densification et en extension jusqu'en 2035.

Objectif réalisable 3300 habitants en 2030.

Le PLH 2023-2028 prévoit la livraison de 226 logements dont 66 logements sociaux soit dans les 4 années à venir.

Les divisions parcellaires en densification progressent afin d'atteindre les 170 logements prévus. Une soixantaine déjà réalisées et une soixantaine en projet : hérault habitat « les aubépinés » +30 log, « cave viticole » +30 log.

Divisions parcellaires et Création de plusieurs logements dans les maisons anciennes du village par suite de démembrement familial. (Une vingtaine en projet connue à ce jour).

Le règlement du PLU interdit les constructions en zone N et limite les constructions aux seules activités agricoles en zone A sous conditions de viabilité des exploitations.

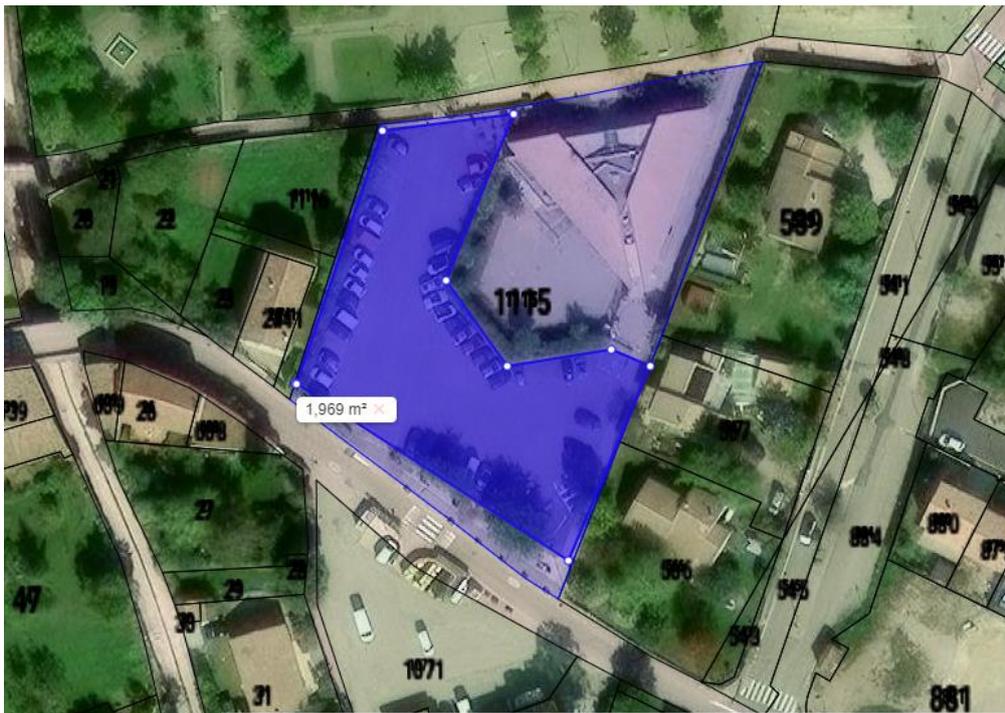
La renaturation se portera sur :

La désimperméabilisation des parkings publics environ 10 000 m².

Rue des sapeurs 2600m²



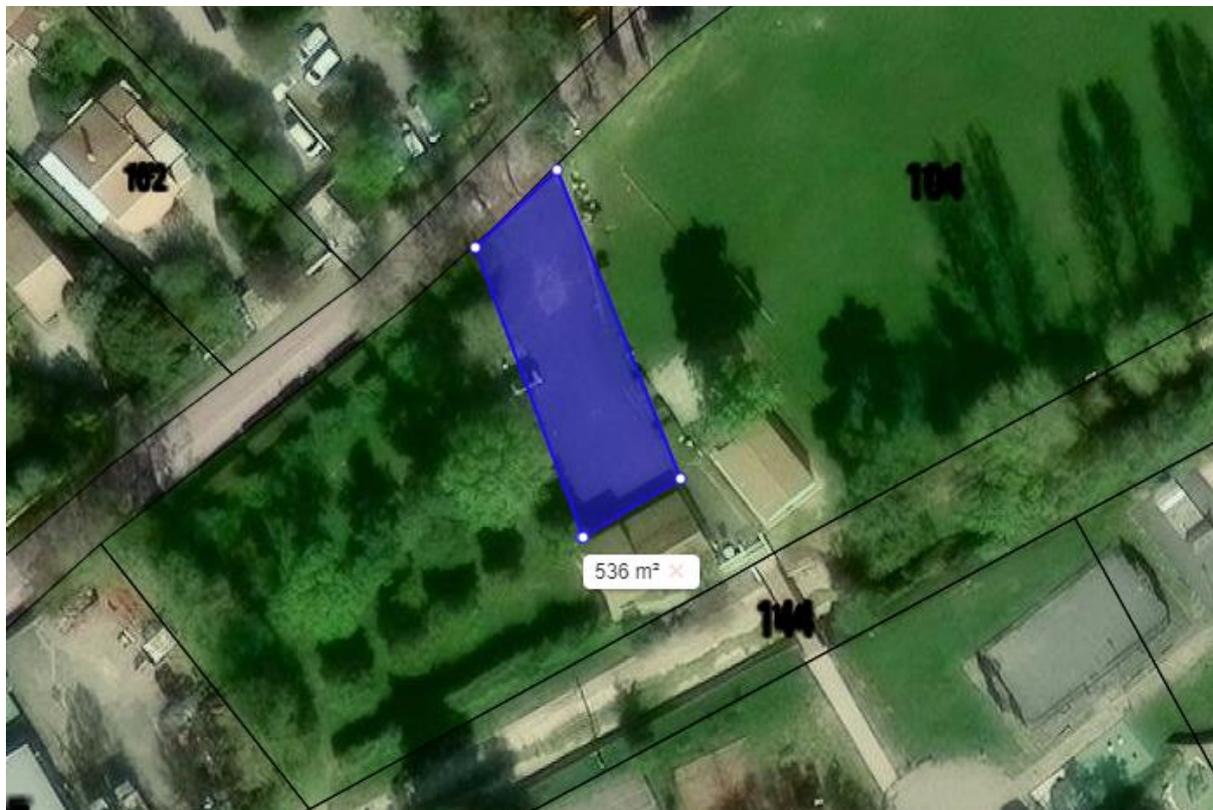
Parkings Route du pic st loup 2700 m2



La cour de l'actuelle école maternelle 2800 m2 afin d'agrandir les jardins du mail.



Parking de l'ancien stade route de la prairie 500 m2



Parking du skate parc 700 m2



Continuer la **réalisation de voies douces** (deuxième tranche : mairie-skate parc 1 km).

Les **ZAERN** ont été identifiées par une délibération en conseil municipal sur les toitures et parkings publics, les bâtiments économiques et agricoles. Le photovoltaïque sur toitures des particuliers continue à se développer sur toutes les zones (hors centre ancien, PDA). On recense 130 installations en 2024 et celles-ci continuent à progresser. Néanmoins le PLU interdit toutes installations au sol de champs photovoltaïques et d'éoliennes.

Une convention de **protection de la biodiversité** a été signée avec le CEN sur les terrains communaux des combes 13 ha. Il prévoit la protection des zones humides et promeut le **pastoralisme** avec l'installation d'un éleveur d'ovins. 180 ha au sud du territoire (propriété de la commune) sont attribués par convention à un deuxième éleveur d'ovins.

Des parcours nature sont en cours de réalisation, jalonnés de panneaux d'informations sur la protection faunistique et floristique. (Deux réalisés sur les cinq parcours prévus de deux à six kilomètres).

Dans le cadre du programme du GSO gorges de l'Hérault, **un parcours patrimonial** va être réalisé en 2025 afin de valoriser le centre ancien du village médiéval et l'architecture romane de l'église.

D'autres projets pourront compléter ceux-ci lors de **la prochaine mandature 2026/2032**.

Le futur conseil communautaire CCGPSL pourrait réfléchir à l'élaboration d'un **PLUI**.

Le SCOT de la CCGPSL doit être révisé en 2025.

Conclusion

Les consommations des ENAF entre 2011 et 2022 ont été de 18,7 hectares.

Les consommations des ENAF entre 2023 et 2032 sont estimée à 9,1 hectares soit 50% de réduction de consommation comme le préconise le ZAN.

Le 05/02/2025

Mairie Saint Martin de Londres