

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

**COMMUNE DE VIAS.**



*Église Saint Jean-Baptiste à VIAS.*

## **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de la commune de VIAS et  
délimitation des périmètres aux abords de monuments historiques  
pour l'église de VIAS et la maison Benezis.**

*Arrêté N° 2021 - 148 du 09 juillet 2021  
de Monsieur le Maire de VIAS*

*Enquête du 16 août au 17 septembre 2021.*

## **RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

Établi par Jean JORGE, commissaire enquêteur  
Vias, le 15 octobre 2021.



**Le présent rapport d'enquête publique unique, relatif à la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS et à la délimitation des abords des monuments historiques pour l'église de VIAS et la maison Bénézis, conduit à l'établissement d'un document en quatre parties distinctes :**

***A – Le rapport du commissaire enquêteur.***

***B – Mes conclusions et mon avis motivés concernant la 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de VIAS.***

***C – Mes conclusions et mon avis motivés concernant les projets de périmètres délimités des abords de l'église de VIAS et de la maison Benezis.***

***D – Les pièces annexes.***



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

**COMMUNE DE VIAS.**



*Église Saint Jean-Baptiste à VIAS.*

## **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de la commune de VIAS et  
délimitation des périmètres aux abords de monuments historiques  
pour l'église de VIAS et la maison Bénézis.**

*Arrêté N° 2021 - 148 du 09 juillet 2021  
de Monsieur le Maire de VIAS*

*Enquête du 16 août au 17 septembre 2021.*

**A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

## **TABLE DES MATIÈRES.**

<b>A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>- 5 -</b>
A.        I – GENERALITES .....	- 8 -
1 – <i>preamble</i> .....	- 8 -
2 – <i>objet de l'enquête</i> .....	- 9 -
La 2ième modification du plu de vias.....	- 9 -
La prise en compte des projets de délimitation des abords des monuments historiques.....	- 10 -
3 – <i>le cadre juridique</i> .....	- 10 -
La loi Égalité et citoyenneté.....	- 10 -
les lois engagement national pour l'environnement (E.N.E.).....	- 10 -
la loi pour l'accès au logement et un urbanisme renoué (alour).....	- 11 -
Le code de l'urbanisme.....	- 11 -
Le code du patrimoine.....	- 11 -
le code de l'environnement.....	- 12 -
les documents de planification supra communaux opposables.....	- 12 -
4- <i>les différents intervenants de l'enquête</i> .....	- 13 -
Le tribunal administratif de montpellier.....	- 13 -
La commune de VIAS.....	- 13 -
le bureau d'études techniques et urbanisme (BETU).....	- 14 -
5 – <i>nature et caractéristiques du projet</i> .....	- 14 -
la 2ième modification du p.l.u. de vias.....	- 15 -
les projets de délimitation des abords des monuments historiques.....	- 16 -
6 – <i>composition du dossier soumis a l'enquête</i> .....	- 17 -
analyse du dossier sur la forme.....	- 17 -
analyse du dossier sur le fond.....	- 18 -
les avis formulés par les personnes publiques associées.....	- 21 -
A.        II – L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	- 23 -
1 – <i>designation du commissaire enquêteur</i> .....	- 23 -
2 – <i>contacts et reunions preparatoires</i> .....	- 23 -
3 – <i>modalites de l'enquête</i> .....	- 24 -
l'arrête d'ouverture de l'enquête.....	- 24 -
L'avis d'enquête publique.....	- 24 -
information du public – publicité de l'enquête.....	- 25 -
vÉrification de l'affichage avant l'ouverture de l'enquête.....	- 26 -
4 – <i>dÉroulement de l'Enquête</i> .....	- 26 -
protocole sanitaire - covid 19.....	- 26 -
authentification du dossier d'enquête publique.....	- 26 -
ouverture de l'enquête.....	- 27 -
les trois permanences.....	- 27 -
les entretiens hors des permanences.....	- 29 -
5 – <i>LES OBSERVATIONS DU PUBLIC</i> .....	- 32 -
la participation du public.....	- 32 -
observations recueillies – procès-verbal de synthÈse.....	- 32 -
6 – <i>analyse du mÉmoire en rÉponse</i> .....	- 34 -

RÉponses du Maître d’ouvrage aux différents thÈmes. ....	- 34 -
rÉponses du maître d’ouvrage aux différentes observations.....	- 43 -
rÉponses du maître d’ouvrage aux questions du c.e.....	- 49 -
A. III - SYNTHÈSE GÉNÉRALE.....	- 52 -
1 – LA FINALITÉ DE L’ENQUÊTE.....	- 52 -
2 – les projets.....	- 53 -
la 2 <sup>ième</sup> modification du plu de vias. ....	- 53 -
Le projet de dÉlimitation des abords des monuments historiques.....	- 53 -
3 – le dÉroulement de l’enquête. ....	- 53 -
4 – les observations. ....	- 54 -

## A. I – GENERALITES.

### 1 – PREAMBULE.

La commune de VIAS est située à 17 km. au Sud-Est de BEZIERS et à 40 kms. à l'Ouest de Montpellier. Elle se situe dans l'aire d'attraction de la ville d'Agde (6 kms.), et fait partie intégrante des 20 communes constituant la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

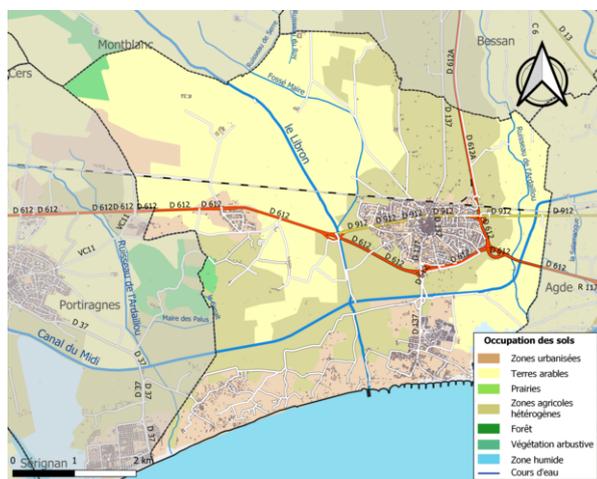
Ancien petit village viticole, VIAS est devenu une destination touristique très convoitée. La partie Sud, dénommée VIAS-Plage a fait l'objet d'aménagements touristiques et de campings le long des différentes plages telles que La Farinette, la Plage du Clot, la plage du Libron, le Trou du Ragout ... etc.

La population officielle de la commune est de 5719 habitants, mais elle peut atteindre 60000 habitants en période estivale.

Le canal du Midi délimite le Vieux Vias et Vias-Plage. La typologie de la commune se caractérise donc par un ancien village qui détient une superficie importante de terres agricoles au Nord et une station balnéaire au Sud, le long des plages.

La procédure de 2<sup>ème</sup> modification du PLU concerne aussi bien la ville que certains secteurs de la station balnéaire.

Il est important de remarquer que le littoral de VIAS est menacé par une forte érosion du trait de côte. Plusieurs mesures de « repli stratégique » des aménagements ont été mis en place. La loi « littoral » doit s'appliquer de manière scrupuleuse sur ce territoire pour lutter contre cette érosion.



La commune de VIAS.

## **2 – OBJET DE L'ENQUETE.**

Le PLU est un document de planification qui établit un projet d'aménagement et d'urbanisme sur le territoire communal ou intercommunal. Il répond aux besoins de développement local et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols sur le territoire concerné.

La commune de VIAS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision générale a été approuvée par délibération du Conseil Municipal, en date du 24 juillet 2017.

Afin de faire évoluer ce document pour qu'il puisse répondre aux nouveaux objectifs de la municipalité, Monsieur le Maire de VIAS, par arrêté municipal<sup>1</sup> N°2019-212, du 19 avril 2019, a prescrit la 2<sup>ème</sup> modification du PLU.

D'autre part, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) a proposé un nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques, pour l'église Saint Jean-Baptiste de VIAS et la maison « Benezis ». Les dispositions de ce projet de nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) sont ajoutées dans le cadre de cette enquête.

Il s'agit donc, d'une enquête publique unique comportant deux volets :

- 1°) - La 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS.
- 2°) - La prise en compte des projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques pour l'église Saint Jean Baptiste de VIAS et la maison Benezis.

### **LA 2IEME MODIFICATION DU PLU DE VIAS.**

Il s'agit d'une modification de droit commun qui vise à :

- Faire évoluer le plan de zonage par la création de sous-secteurs en zones urbaines de la ville de VIAS, reflétant des espaces relativement denses ou à densifier en continuité de la circulade.
- Associer ces évolutions de zonage à celles des dispositions du règlement écrit.
- Actualiser la liste des emplacements réservés.
- Actualiser la liste des servitudes d'utilité publique.

<sup>1</sup> - Voir copie en pièces annexes N°1.

## LA PRISE EN COMPTE DES PROJETS DE DELIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES.

L'église Saint Jean-Baptiste de VIAS a été classée au titre des monuments historiques le 23 décembre 1907.

De même, la maison « Benezis » a été inscrite au titre des monuments historiques le 30 juillet 1963.

Pour chacun de ces monuments historiques, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (DRAC) a établi une notice justificative et un document graphique, proposant de nouveaux Périmètres Délimitant les Abords (PDA), en application des dispositions de l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

Ces nouveaux périmètres de protection, au terme de l'enquête publique pourront être pris en compte dans le PLU, en termes de servitudes d'utilité publique et remplaceront les anciennes protections (cercles de 500 m. de rayon).

Le second volet de cette enquête publique concerne les nouveaux projets de Périmètres de Délimitation des Abords (PDA) de ces deux monuments historiques.

## 3 – LE CADRE JURIDIQUE.

### LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ.

Cette loi N° 2017-86 du 27 janvier 2017, dans son article 55, a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU.

VIAS fait partie des communes SRU soumises au taux de **25% de logements sociaux**, car appartenant à un territoire SRU dont la tension du logement social atteint un seuil fixé par décret.

### LES LOIS ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (E.N.E.).

Ces lois **E.N.E.** du Grenelle (3 août 2009 et 13 juillet 2010) ont confirmé :

- La nécessité du renouvellement urbain, d'un développement urbain maîtrisé, d'une restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux.
- La lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe du foncier.
- La lutte contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers.

## LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR).

Cette loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, fait de l'intercommunalité l'échelon de référence de la politique de l'urbanisme.

- Les dispositions concernant l'urbanisme, ont pour but **d'éviter l'étalement urbain**. Celles-ci visent à lutter contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturelles. Les priorités consistent en premier lieu à combler « les dents creuses » du tissu urbain (zones U).
- Elle comporte également un volet immobilier qui a pour objectif de développer l'offre et la qualité des logements locatifs, de réduire son coût et de réformer la gestion des copropriétés.

La 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de VIAS, s'inscrit au cœur des objectifs de la **loi ALUR** :

- En œuvrant pour une mixité sociale.
- En engageant une démarche de reconquêtes d'espaces libres dans son tissu urbain.
- En valorisant la qualité du cadre de vie au travers d'une architecture plus aboutie.
- En prévoyant des emplacements réservés destinés à cet effet.

## LE CODE DE L'URBANISME.

Par arrêté municipal<sup>2</sup> du 19 avril 2019, Monsieur le maire de VIAS a prescrit la 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U.

Les évolutions envisagées pour cette 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. n'impliquent pas une procédure de révision conformément aux articles **L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme**.

Il s'agit donc d'une procédure de modification de droit commun soumise aux prescriptions des articles **L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme**.

## LE CODE DU PATRIMOINE.

La **loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) a ouvert la possibilité de modifier le périmètre dit « des 500 mètres » générés en abords de monument historique. Sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et en accord avec la commune, le Périmètre de Protection Modifié (PPM) devient une servitude qui se substitue de plein droit à celle du cercle de rayon 500 mètres.

La procédure de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de l'église Saint Jean-Baptiste, et de la maison Benezis à VIAS, est en matière de droit, une modification des

<sup>2</sup> Voir copie en pièces annexes N° 1.

servitudes d'utilité publique des abords de monuments historiques. Cette procédure est prévue par les articles **L. 621-30 et L. 621-31 du code du Patrimoine**. Ce dernier précise :

« ...Lorsqu'un projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du document d'urbanisme, l'autorité compétente diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. »

Le tracé des périmètres approuvés est donc annexé au P.L.U. dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

---

## **LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT.**

Les projets de 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de VIAS et de délimitations des abords des monuments historiques, font l'objet d'une **enquête publique unique**. Cette enquête publique est de type environnemental et régie par les articles **L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement**.

À ce titre, conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement cette enquête publique unique fait l'objet d'un **rapport unique** du commissaire enquêteur, mais de **deux conclusions et avis motivés séparés et distincts**, propres à chacune des deux enquêtes publiques.

---

## **LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA COMMUNAUX OPPOSABLES.**

### **Le SCoT du Biterrois.**

Le SCoT du Biterrois se structure aujourd'hui en cinq Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) :

- La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (Ville centre Béziers).
- La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (Ville centre Agde).
- La Communauté de Communes La Domitienne.
- La Communauté de Communes les Avants-Monts.
- La Communauté de Communes Sud-Hérault.

Ce territoire regroupe en tout 87 communes, pour une population de 270 000 habitants. Les orientations générales de ce document sont les suivantes :

- La préservation du socle environnemental du territoire.
- Une urbanisation qui maîtrise la consommation de l'espace.
- Une offre de logements qui réponde à tous les besoins.
- L'optimisation des infrastructures de transport.
- La répartition des services à la population pour une couverture optimale du territoire.

- Le renforcement de l'attractivité économique avec une structuration des offres commerciales et un redéploiement de l'activité touristique.
- Le développement d'un urbanisme durable et de projet.
- L'accompagnement de la mise en œuvre et du suivi du SCOT.

Le P.L.U. de VIAS doit respecter ces orientations, car le SCoT s'impose à lui dans un rapport de compatibilité.

### **Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi).**

Il s'agit d'un document supra-communal qui définit au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CHAM), la conduite de la politique de l'habitat. Ce document stratégique de programmation inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant, des constructions nouvelles et des populations spécifiques.

Il ne peut être contraire aux orientations générales du **SCoT**.

La CAHM a adopté pour une durée de 6 ans (2011 – 2016), son second **PLHi**. Ce document étant en cours de révision, il a servi de base pour assurer la compatibilité de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS.

Afin d'être en adéquation avec le **PLHi**, la commune de VIAS procède à cette 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. pour résorber sa carence en matière de Logements Locatifs Sociaux. À ce titre elle a déterminé des emplacements réservés destinés à réaliser des opérations d'ensemble pour augmenter son offre en Logements Locatifs Sociaux (LLS).

---

## **4- LES DIFFERENTS INTERVENANTS DE L'ENQUETE.**

---

### **LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER.**

Par décision<sup>3</sup> N°E2100038/34 du 03 mai 2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

---

### **LA COMMUNE DE VIAS.**

La commune de VIAS est l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE). C'est elle qui est compétente pour ouvrir et organiser celle-ci. En tant que telle, elle définit, en collaboration

---

<sup>3</sup> Voir copie en pièces annexes N°2.

avec le commissaire enquêteur, tous les moyens et les modalités nécessaires à son bon déroulement et à son organisation, au travers d'un arrêté municipal<sup>4</sup>.

La ville de VIAS assure également le rôle de maître d'ouvrage (MOA), car elle porte la responsabilité juridique du projet et prend à sa charge tous les coûts liés au bon déroulement de l'enquête.

---

### **LE BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES ET URBANISME (BETU).**

Il s'agit d'un Bureau d'Études Techniques et Urbanisme (B.E.T.U.), dont le siège social est situé à La Courondelle, 58 Allée John Boland – 34500 – BÉZIERS.

La commune de VIAS a missionné ce bureau d'études pour l'élaboration des études et du dossier servant de support à cette procédure. Il joue le rôle de maître d'œuvre (MOE).

---

## **5 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET.**

Le rapport de présentation dans sa « partie 2 » expose les enjeux et les objets de la 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de VIAS.

La municipalité a voulu au travers de cette modification affirmer son ambition de poursuivre sa production de logements locatifs sociaux, tout en remédiant aux absences ou aux insuffisances du règlement en matière d'opérations d'aménagements d'ensemble.

Cette procédure est aussi l'occasion de mettre à jour la liste des emplacements réservés afin de destiner certains secteurs propices à des opérations de mixité sociale, d'améliorer la circulation, l'offre de stationnement et de prévoir des emplacements pour des équipements publics.

En parallèle à cette 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U., s'ajoute la prise en compte des projets de délimitation des abords des deux monuments historiques (église Saint Jean-Baptiste et maison Benezis). Ces projets de Périmètres de Protection Modifiés, sont proposés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Voyons plus en détail, les aspects des deux volets de cette enquête unique.

---

<sup>4</sup> Voir copie en pièces annexes N° 6.

## **LA 2IEME MODIFICATION DU P.L.U. DE VIAS.**

### **1°) Les modifications apportées au plan de zonage.**

Les illustrations des pages 75 à 77 du rapport de présentation mettent en évidence les modifications apportées au plan de zonage :

- Création de trois sous-secteur **UBa, UBb et UBc**, en lieu et place de la zone UB existante. Ces sous-secteurs ont été mis en place afin de mieux prendre en compte l'état du tissu urbain et de remédier aux absences ou insuffisances du règlement en matière de densités et de volumétries, pour des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Création d'un sous-secteur **UDb** au sud de la ville, dans un secteur très peu bâti qui représente un potentiel constructible important. Des prescriptions spécifiques ont été associées au sous-secteur **UDb** pour règlementer les constructions en matière de hauteur, de densité et d'intégration à l'environnement proche.
- La modification d'un secteur de Vias-Plage en zone I-AUT1. Cette modification vient corriger une erreur matérielle. En effet, elle vient intégrer des terrains partiellement bâtis en zone **I-AUT1**, permettant ainsi la construction d'habitations. Ces parcelles sont situées en zone « bleue » du PPRI.
- La modification d'un secteur de Vias-Plage Côte Ouest de NT en **NTCanc**. Cette modification vient régulariser un état de fait, pour une piscine de camping qui a bénéficié d'une autorisation d'urbanisme délivrée.

### **2°) Les modifications apportées au règlement écrit.**

Les tableaux figurant dans le rapport de présentation (pages 78 à 86), expriment de manière très détaillée les modifications apportées au règlement écrit, pour chacune des zones, les expliquent et les justifient. Celles-ci concernent respectivement :

- Le caractère des zones.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'implantation par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions sur une même propriété.
- L'emprise au sol des constructions.
- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère des constructions.
- L'aspect extérieur et les prescriptions particulières.
- Les espaces libres et plantés.
- Les stationnements.
- Pour chaque type de construction le nombre minimal de places de stationnements nécessaires, sauf prescriptions particulières définies au sein des différentes zones.

### 3°) Les modifications apportées aux emplacements réservés.

De nombreuses modifications sont apportées aux emplacements réservés. Plusieurs objectifs sont poursuivis dans ces différentes actions :

- Poursuivre la résorption de la carence en matière de logement social par la localisation de secteurs présentant un potentiel. À ce titre on note, 2 E.R. modifiés et 8 nouveaux E.R. rajoutés.
- Sécuriser et améliorer la circulation automobile, accroître l'offre de stationnement et mettre à jour les réservations de projets viaires. À ce titre on note, 2 E.R. modifiés et 4 nouveaux E.R. rajoutés.
- Améliorer le cadre de vie et l'état des équipements publics. À ce titre on note, 3 E.R. modifiés et 1 nouvel E.R. rajouté.

### **LES PROJETS DE DELIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES.**

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont modifiés pour prendre en compte les projets de nouveaux périmètres de protection retravaillés et proposés par la DRAC, concernant :

- **L'église Saint Jean-Baptiste de VIAS, classée au titre des monuments historiques le 23 décembre 1907.**
- **La maison Benezis, inscrite au titre des monuments historiques le 30 juillet 1963.**



1. L'église Saint Jean Baptiste de VIAS.



2. La maison Benezis.

Pour chacun de ces monuments historiques, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), a établi une notice explicative et un plan qui permettent de définir une proposition de Périmètre de Protection

Modifié, par rapport au cercle de 500 m., conformément à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

Chaque notice justificative s'appuie sur un reportage photographique représentant des vues sur chaque monument et mettant en évidence le contexte particulier architectural du centre ancien à l'intérieur de la circulade.

Ces notices présentent :

- Une analyse du contexte : Description du monument – analyse de son environnement, abords immédiats et perception distante.
- Une proposition de périmètre modifié.
- Des orientations de mise en valeur.

Un plan de délimitation cadastral à l'échelle du 1/2500 définit un Périmètre de Protection Modifié en suivant la délimitation parcellaire.

---

## **6 – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.**

---

### **ANALYSE DU DOSSIER SUR LA FORME.**

Le dossier de l'enquête publique unique est composé de cinq (5) pièces distinctes :

- **Pièce 1** : Le registre d'enquête.
- **Pièce 2** : Les deux dossiers soumis à l'enquête publique unique :
  - 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS.
  - Périmètres délimités des abords des monuments historiques.
- **Pièce 3** : Notice de l'enquête publique unique.
- **Pièce 4** : Avis émis et compte-rendu.
- **Pièce 5** : Copies des arrêtés, avis d'enquête, affichages et parutions presse.

### **Dossier de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS.**

Ce dossier comporte six (6) pièces :

- 1) Le rapport de présentation.
- 2) Le plan de zonage de la ville de VIAS, de la station balnéaire et de la côte Ouest.
- 3) Le règlement.
- 4) La liste des emplacements réservés.
- 5) Le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) La liste des servitudes d'utilité publique.

## Projets de délimitation des périmètres des abords des monuments historiques.

Pour chacun des monuments historiques de VIAS, l'église Saint Jean-Baptiste qui est classée et la maison Benezis qui est inscrite, le dossier comprend respectivement :

- 1) Une notice explicative.
- 2) Un plan mettant en évidence les Périmètres de Protection Modifiés (PPM).

Ces documents ont été élaborés par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

*Remarques du commissaire enquêteur : Le dossier d'enquête publique, élaboré par le Bureau d'Études BETU, est bien structuré et comporte tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension des aspects constituant cette 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de VIAS. Les différentes pièces qui le composent sont très clairement identifiées et permettent un accès et une recherche faciles pour l'utilisation du public.*

---

### **ANALYSE DU DOSSIER SUR LE FOND.**

La pièce importante du dossier est « **Le Rapport de Présentation** ».

En effet, ce document met en valeur plusieurs points fondamentaux justifiant la 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de VIAS. Il est composé de six (6) parties distinctes :

- **1) – Introduction :** On y rappelle les objectifs de la procédure d'urbanisme et l'ambition de la municipalité de s'engager dans la poursuite et la production d'opérations d'aménagement d'ensemble destinées à supprimer la carence en matière de **Logements Locatifs Sociaux** et obtenir une « mixité sociale ». On y trouve également le contexte règlementaire de la procédure.
- **2) – La présentation du projet :** La commune est présentée dans la zone de l'Ouest héraultais. Les enjeux et les objets de la 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de VIAS, y sont clairement exposés.
- **3) – Le site dans son contexte** est présenté de manière détaillée. Les éléments des différents aspects environnementaux sont très bien traités, en particulier :
  - La population et les logements.
  - Le paysage et l'occupation du sol.
  - Le fonctionnement viaire et la multimodalité.
  - Les enjeux liés à l'eau : eau potable, eaux usées et hydraulique pluviale
  - Les enjeux environnementaux : Biodiversité et évaluation des incidences du projet sur l'environnement.

Il s'agit d'une véritable notice d'incidence sur les aspects environnementaux.

- **4) - Les servitudes, les contraintes et les risques.**
- **5) - Les modifications apportées au P.L.U. :** modifications du zonage, modifications apportées au règlement écrit et les modifications apportées aux emplacements réservés.
- **6) – L'adéquation du projet avec les documents de planification supra communaux :** en particulier avec le SCoT du Biterrois et le Programme Local de l'Habitat Intercommunal.

**Le Plan de zonage**, au 1/5000 regroupe l'ensemble des modifications sur les délimitations des zones.

Enfin, il est important de noter que **le Règlement écrit**, met en évidence (en rouge), tous les ajouts ainsi que toutes les suppressions faites dans le texte.

Enfin, concernant les **Projets de Délimitation des Abords (PDA)** des monuments historiques de VIAS (Église Saint Jean-Baptiste et maison Benezis), les notices explicatives respectives, ainsi que les plans de délimitation permettent de bien définir les modifications.

D'autres documents viennent compléter l'information communiquer au public venu consulter le dossier d'enquête publique unique. Il s'agit de :

- **Pièce 3 :** une notice résumant les principaux points de cette enquête publique et de la procédure. A la suite de la réunion<sup>5</sup> du 11 mai 2021, j'avais remarqué un anachronisme concernant la concertation préalable. Les corrections nécessaires ont été apportées dans la notice de l'enquête publique.
- **Pièce 4 :** copies des courriers aux PPA, réponses exprimées par les PPA, le compte rendu de la réunion de présentation aux PPA. On y trouve :
  - Les courriers du maire de VIAS en date du **17 août 2020**, adressant le dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) et en les convoquant à une réunion de présentation du dossier à VIAS, le **2 septembre 2020 à 14h.00**.
  - Le compte rendu de la réunion de présentation aux PPA.
  - Les courriers du Maire de VIAS en date du **28 décembre 2020** adressant le dossier aux PPA, après prise en compte de certaines observations émises.
  - Les réponses formulées par certaines des PPA consultées pour avis :
    - ↳ Courrier de la DDTM 34 du 20 janvier 2021.
    - ↳ Courrier du Département de l'Hérault du 1<sup>er</sup> mars 2021.
    - ↳ Courrier de l'Agglo Hérault Méditerranée du 1<sup>er</sup> mars 2021.
  - La décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), en

---

<sup>5</sup> Voir CR réunion en pièces annexes N°3.

date du **21 juin 2021**, obtenu pour compléter le dossier, à la suite de la réunion du 11 mai 2021.

Les Personnes Publiques Associées consultées par la commune de VIAS, sont :

- ❖ Les services de l'État (DDTM 34-SATO).
  - ❖ Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie.
  - ❖ Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Hérault.
  - ❖ Monsieur le Président SCoT, M3E – ICOSIUM, pour le SCoT du Biterrois.
  - ❖ Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault.
  - ❖ Monsieur le Président de la Chambre des Commerces et de l'Industrie.
  - ❖ Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault.
- **Pièce 5** : copies des documents administratifs nécessaires au bon déroulement de cette enquête, tels que, Arrêté d'ouverture, Avis d'enquête, certificats d'affichages et parutions dans la presse.

## LES AVIS FORMULÉS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

Parmi les différentes Personnes Publiques Associées (PPA), certaines ont transmis leur avis par courrier. Ces courriers figurent en pièce 4 du dossier de la 2<sup>ième</sup> modification du PLU de VIAS. Il s'agit en particulier :

- **La DDTM de l'Hérault**, au travers de son courrier du **20 janvier 2021**.  
Malgré la prise en compte de certains aspects évoqués lors de la réunion de présentation du 2 septembre 2020, certains objets appellent encore les remarques suivantes :
  - ↳ La modification d'un secteur de Vias-Plage classé en zone NTC devenant I-AUT1.
  - ↳ La modification d'un secteur de Côte ouest classé en NT devenant NTanc.
  - ↳ La procédure de modification nécessite la demande au cas par cas de la MRAe d'Occitanie.
- **Le Département de l'Hérault**, au travers d'un courrier du **01 mars 2021**.  
Une demande est exprimée pour rajouter aux emplacements réservés le projet de carrefour giratoire de la future ZAC sur la RD 137.  
Au titre de conseil, de préciser pour chaque emplacement réservé destiné à la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS), notamment une définition du programme prévu, notamment en nombre de logements ou en surface de plancher.  
Au vu des éléments présentés, le Département de l'Hérault émet un avis favorable au projet de 2<sup>ième</sup> modification du PLU de VIAS.
- **L'Agglomération Hérault Méditerranée**, au travers d'un courrier du **17 mars 2021**.  
Après une analyse approfondie du projet et un rappel de chaque élément marquant de cette modification, elle préconise certains aspects :
  - ↳ Les secteurs Uda, NTC et NTCanc sont des secteurs à forts enjeux paysagers et devront faire l'objet d'une vigilance accrue en matière d'insertion paysagère, protection de l'environnement et respect du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Les demandes de travaux prévus en zones de présomptions de prescriptions archéologiques feront l'objet de consultations du Service Régional d'Archéologie de la CAHM. La capacité des réseaux collectifs d'eau, d'assainissement et du dispositif de défense incendie devra être vérifiée pour tout projet.La CAHM émet un avis favorable au projet de 2<sup>ième</sup> modification du PLU de VIAS, sous réserve de la prise en considération des remarques qu'elle a formulées.
- **La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie** a été consultée par la Mairie de VIAS (demande reçue le 17 mai 2021). Par décision en date du **21 juin 2021** a décidé que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VIAS, **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Lors de la première réunion en Mairie (voir le compte rendu en pièces annexes N°3), j'ai attiré l'attention sur l'absence de réponse de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) pour l'examen du dossier au cas par cas. Afin d'assurer une meilleure sécurité juridique du dossier, le Maître d'Ouvrage a décidé de procéder à une demande d'examen au cas par cas par la MRAe.

La commune de VIAS, afin d'assurer une meilleure fiabilité juridique consulté la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), ce qui demandé un délai supplémentaire, qui a retardé l'ouverture de l'enquête publique.

Par décision<sup>6</sup> N° 2021 – 009373, du 21 juin 2021, la MRAe décide que le projet de modification du P.L.U. de VIAS, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le dossier de 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS ne nécessitait pas de procédure particulière de concertation préalable. Cependant, dans son arrêté<sup>7</sup> N°2019-212, prescrivant cette modification, le Maire de VIAS précise qu'il fera l'objet de certaines modalités de concertation.

**Avis du commissaire enquêteur :** Une fois le dossier complété, celui-ci réunit tous les éléments permettant de manière à la fois claire et précise une bonne analyse et compréhension à l'attention du public qui viendra en prendre connaissance. L'analyse du dossier me permet d'affirmer que celui-ci respecte intégralement les dispositions des textes règlementaires, en particulier les articles R.153-8 du code de l'urbanisme et R.123-8 du code de l'environnement.

J'estime que le dossier est complet et régulier, sur la forme comme sur le fond. Il peut donc être mis à la disposition du public pendant toute la durée de cette enquête publique unique.

---

<sup>6</sup> Voir copie en pièces annexes N° 4.

<sup>7</sup> Voir copie en pièces annexes N° 1.

## A.II – L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

### 1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Par décision<sup>8</sup> N° E21000038, en date du 03/05/2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique relative à la 2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme et aux projets de périmètre délimité des abords autour de l'Église et de la maison Benezis sur la commune de VIAS.

### 2 – CONTACTS ET REUNIONS PREPARATOIRES.

Le 30 avril 2021, le Tribunal Administratif de Montpellier m'a transmis par voie informatique, le dossier complet de cette enquête publique unique. J'ai aussitôt pris contact avec **Magali DONNADIEU**, Directrice du Pôle Politique de la Ville, chargée de suivre ce dossier à la mairie de VIAS. Une première réunion de prise de contact a été fixée le **mardi 11 mai 2021**, à 14h30 en mairie de VIAS.

Lors de notre première réunion de prise de contact, j'ai eu l'occasion de remettre aux participants un aide-mémoire pour l'organisation de l'enquête ainsi qu'un planning prévisionnel qui mettait en évidence les principales dates du déroulement de la procédure.

Après avoir abordé plusieurs points sur la composition du dossier (avis des PPA, concertation préalable, procédure des Périmètres Délimités des Abords (PDA)... etc.), La mairie a décidé de procéder à une complétude du dossier, en particulier concernant l'avis de la MRAe pour l'analyse au « cas par cas ».

Un compte rendu<sup>9</sup> de cette réunion a été établi par le Bureau d'Études (BETU). Celui-ci est joint en pièces annexes.

**La complétude du dossier a demandé un délai supplémentaire, afin de pouvoir recueillir l'avis de la MRAe, ce qui a eu pour conséquence, de retarder l'ouverture de l'enquête.**

Plusieurs échanges par courriers électroniques avec la mairie de VIAS, ont permis de mettre au point l'arrêté municipal de mise à l'enquête, l'avis d'appel d'offres et les dispositions de publicité règlementaire et d'information du public.

<sup>8</sup> Voir copie en pièces annexes N°2.

<sup>9</sup> Voir copie en pièces annexes N°3.

Le **vendredi 9 juillet 2021** à 14h.00, lors d'une réunion en mairie, avec Magali DONNADIEU, nous avons pu vérifier la complétude et la régularité du dossier qui devra être mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête.

---

### **3 – MODALITES DE L'ENQUETE.**

---

#### **L'ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE.<sup>10</sup>**

Le **9 juillet 2021**, Monsieur le Maire de VIAS a procédé à la signature de l'arrêté N°2021 – 148, de mise à l'enquête publique unique portant sur la 2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VIAS et sur les projets de périmètres délimités des abords de l'église Saint Jean Baptiste et de la maison Benezis. Cette pièce est jointe au dossier d'enquête et figure en pièces annexes du présent rapport.

---

#### **L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE.<sup>11</sup>**

L'avis d'enquête publique précise toutes les principales modalités du déroulement de l'enquête afin d'assurer la bonne information du public et sa participation.

En particulier :

- Cette enquête se déroulera en mairie de VIAS, siège de l'enquête, pendant 33 jours consécutifs, **du 16 août 2021 au 17 septembre 2021** inclus.
- Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique en mairie, aux jours et heures d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h.30 à 12h.00 et de 13h.00 à 17h.00. Le dossier d'enquête pourra également être consulté de façon dématérialisée sur le site internet de la commune : [www.vias-méditerranée.fr](http://www.vias-mediterranee.fr).
- Les contributions et observations du public pourront être déposées :
  - ↳ Directement sur le registre d'enquête déposé en mairie.
  - ↳ Par courrier postal à Monsieur le commissaire enquêteur – Mairie de Vias – Hôtel de Ville, 6 place des arènes - 34450 – VIAS
  - ↳ Au travers de l'adresse électronique dédiée à cette enquête : [plumodification@ville-vias.fr](mailto:plumodification@ville-vias.fr).
- La personne responsable du projet est Maître Jordan DARTIER, maire de VIAS.
- Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public en présentiel, durant trois (3) permanences en Mairie :
  - ↳ Le 16 août 2021 de 8h.30 à 12h.00.
  - ↳ Le 8 septembre 2021 de 13h.00 à 17h.00.
  - ↳ Le 17 septembre 2021 de 13h.00 à 17h.00.

---

<sup>10</sup> Voir copie en pièces annexes N°6.

<sup>11</sup> Voir copie en pièces annexes N°7.

Il pourra également recevoir sur rendez-vous toute personne qui en fera la demande.

L'avis d'enquête précise également les dispositions concernant la consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête, ainsi que les mesures de publicité et d'information du public.

## INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE.

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal<sup>12</sup> N° 2021 – 148, du 9 juillet 2021, les mesures de publicité prévues initialement ont été correctement réalisées.

Elles ont concerné :

- ❖ L'affichage<sup>13</sup> de l'avis d'enquête, quinze (15) jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les sept (7) panneaux<sup>14</sup> de format A2, lettres noires sur fond jaune, aux emplacements figurant sur le plan schématique ...
  1. 36 rue de la République, face à la maison Benezis.
  2. Á l'intersection de l'Avenue de Béziers et de la rue Général de Gaulle.
  3. Á l'intersection du Boulevard Gambetta et de la rue Lafayette.
  4. 22 bis Avenue d'Agde, devant la Halle de Sports.
  5. Á l'intersection du chemin de la Grande Cosse et du chemin des Mourguettes (Côte Ouest).
  6. Devant l'école « Geneviève de Gaulle ».
  7. Avenue de la Méditerranée, devant la gendarmerie.
- ❖ L'affichage de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête publique sur différents panneaux d'informations municipales.
- ❖ L'avis d'enquête a bien fait l'objet de deux parutions officielles et légales dans deux journaux régionaux :
  - ↳ **Midi Libre**<sup>15</sup> le vendredi 30/07/2021 et le mercredi 18 août 2021.
  - ↳ **L'Hérault Juridique**<sup>16</sup> le jeudi 29 juillet 2021 et le jeudi 19 août 2021.
- ❖ L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête ont fait l'objet d'une mise en ligne sur le site internet de la ville : [www.vias-mediterranee.fr](http://www.vias-mediterranee.fr).

Un certificat d'affichage<sup>17</sup> en date du 30 juillet 2021, a été signé par Mr. Bernard SAUCEROTTE, 1<sup>er</sup> Adjoint au maire, Délégué à l'Urbanisme et à l'environnement. Celui-ci atteste que les mesures légales de publicité susvisées ont toutes bien été respectées.

<sup>12</sup> Voir copie en pièces annexes N° 6.

<sup>13</sup> Voir plan de situation des panneaux en pièces annexes N° 8.

<sup>14</sup> Voir photos des panneaux en pièces annexes N° 9.

<sup>15</sup> Voir copies des parutions en pièces annexes N° 11 et 12

<sup>16</sup> Voir copies des parutions en pièces annexes N° 13 et 14

<sup>17</sup> Voir copie en pièces annexes N° 10.

## VÉRIFICATION DE L’AFFICHAGE AVANT L’OUVERTURE DE L’ENQUÊTE.

J’ai moi-même procédé à une vérification du positionnement et du bon état des panneaux d’affichage de format A2, en lettres noires sur fond jaune, dans la matinée du **mardi 10 août 2021**.

De même lors de mes différentes venues à VIAS, j’ai profité des occasions pour contrôler le bon état des panneaux.

*Remarques du commissaire enquêteur : À la suite de ces vérifications, j’estime que les mesures légales de publicité ont bien été exécutées par la Mairie, et que celles-ci sont conformes aux dispositions réglementaires.*

## 4 – DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE.

### PROCOLE SANITAIRE - COVID 19.<sup>18</sup>

Monsieur le Maire de VIAS a validé un protocole sanitaire devant être respecté, pour assurer la protection des personnes contre l’épidémie de COVID 19.

Les mesures suivantes devront être respectées :

- Port du masque obligatoire pour chacun, dans le cadre d’un entretien avec la commissaire enquêteur.
- Mise en place d’un hygiaphone, plexiglas de protection, disposé entre le public et le commissaire enquêteur.
- Mise à disposition de gel hydro alcoolique.
- Espacement d’un mètre entre chaque personne dans la salle d’honneur au cours de l’entretien.

### AUTHENTIFICATION DU DOSSIER D’ENQUÊTE PUBLIQUE.

Quelques jours avant l’ouverture de l’enquête j’ai procédé à l’authentification et au paraphage du registre d’enquête et du dossier d’enquête publique.

Ces documents ont été déposés à l’accueil de la mairie, afin d’être mis à la disposition du public, dès l’ouverture de l’enquête.

<sup>18</sup> Voir copie en pièces annexes N° 5.

La mairie a prévu un bureau spécial réservé aux personnes désirant consulter les différentes pièces du dossier, les contributions du public et déposer leurs observations sur le registre d'enquête.

Un ordinateur a été prévu à disposition du public pour la consultation informatique du dossier.

Les permanences du commissaire enquêteur se dérouleront dans la salle d'honneur, au rez-de-chaussée de la mairie. La salle est très vaste et permet l'accueil du public dans de bonnes conditions de distanciation physique et de confidentialité.

*Remarques du commissaire enquêteur : Je considère que les mesures mises en place par la mairie de VIAS pour assurer le bon déroulement de l'enquête et la réception du public dans les meilleures conditions de sécurité et de confort, sont satisfaisantes. Toutes les conditions sont réunies pour procéder à l'ouverture de l'enquête publique.*

## OUVERTURE DE L'ENQUÊTE.

**Le lundi 16 août 2021**, à partir de **8h.30**, j'ai procédé à l'ouverture de l'enquête et j'ai débuté ma première permanence en Mairie.

## LES TROIS PERMANENCES.

### Lundi 16 août 2021 : 1<sup>ère</sup> permanence.

Plusieurs personnes m'attendaient dans le hall d'entrée. J'ai commencé les entretiens qui se sont succédé sans interruption, toute la matinée jusqu'à **12h.00**. Une autre personne souhaitait me rencontrer, mais compte tenu de la fermeture de la mairie entre 12h.00 et 13h.00, en commun accord l'entrevue a été repoussée à **14h.00**.

Lors de cette première permanence, j'ai donc reçu :

- **M. et Mme YZÈBE et M. SARPAUX** : ces personnes sont venues prendre des renseignements sur la procédure. Ils ont déposé une contribution écrite sur le registre pour solliciter un rendez-vous particulier avec le commissaire enquêteur, après avoir analysé plus en détail les pièces du dossier.
- **M. Philippe ROBERT** : propriétaire de deux campings situés en côte-Ouest. M. ROBERT a déposé une observation écrite sur le registre à l'appui de plan cadastraux concernant ses deux campings.
- **M. DELFIN Michel, M. LANCIEN Pierre et M. LEGRAND Fabrice** : Ces personnes ont signé une contribution écrite de leur part sur le registre d'enquête.

- **M. FREIMULLER Éric et M. CHARDIN Luc** : Ils ont tous deux signé une contribution sur le registre d'enquête.
- **M. RAYMOND Jean Lou** : Pour l'association « VIAS mon village », en tant que membre du Conseil d'Administration, il a déposé une observation écrite sur le registre d'enquête.
- **Mme BARDOUIL Joëlle et M. BARDOUIL Boris** : Ils ont déposé et signé une contribution sur le registre d'enquête.
- **Mme LIPONNE Pascale** : Cette personne a déposé et signé une contribution sur le registre d'enquête.

L'ensemble des personnes que j'ai reçu lors de ma 1<sup>ère</sup> permanence était en demande d'explications sur la procédure et sur le dossier. L'ensemble de leurs observations sont détaillées dans le Procès-Verbal de synthèse.

La 1<sup>ère</sup> permanence a été clôturée à 15h.00.

### Mercredi 8 septembre 2021 : 2<sup>ième</sup> permanence.

Ce jour-là également, plusieurs personnes m'attendaient dans le hall de la mairie. J'ai débuté cette 2<sup>ième</sup> permanence à partir de 13h.30.

Lors de cette permanence j'ai reçu :

- **M. et Mme COMBES Stéphane, Mme MERLE Annie et M. et Mme RAMIREZ Albert** : Après avoir répondu à l'ensemble des questions posées par ces personnes concernant la 2<sup>ième</sup> modification du PLU, celles-ci ont co-signé une contribution sur le registre d'enquête.
- **Mme LASSAUSAIE Marie-Hélène** : cette personne après un long entretien qui mettait en évidence son opposition aux décisions municipales a précisé sur le registre qu'elle déposait une note de 5 pages exposant ces arguments et 2 pièces jointes.
- **Mme SEBASTIA Brigitte** : a déposé une requête écrite sur le registre d'enquête.
- **Mme SALAS Christine et M. MALIE Armand** : Après avoir exposé le problème qui les amenés, Mme SALAS a déposé une contribution écrite sur le registre à l'appui d'une requête auprès du commissaire enquêteur accompagnée de 22 pièces jointes. Ces documents ont tous été joints au registre d'enquête.
- **M. GIMENES Jean-Pierre et M. MARTINEZ Serge** : Après avoir évoqué le sujet qui les préoccupait, M. GIMENES a déposé un courrier à l'attention du commissaire enquêteur et 1 pièce jointe. Ces documents ont été joints au registre. Ils ont également écrit chacun d'eux une observation.

La 2<sup>ième</sup> permanence a été clôturée à 17h.00.

## Vendredi 17 septembre 2021 : 3<sup>ième</sup> permanence.

Cette 3<sup>ième</sup> permanence était la dernière et correspondait à la clôture de l'enquête. J'ai débuté cette 3<sup>ième</sup> permanence à partir de **13h.00**.

Lors de cette permanence, j'ai reçu respectivement :

- **M. Christophe YZÈBE** : Celui-ci m'a remis un document reprenant quelques articles de presse, correspondant à ceux qu'il m'avait transmis auparavant par voie dématérialisée. Il a confirmé cela au travers d'une observation déposée sur le registre d'enquête. Ces documents après avoir été authentifiés, sont déposés au registre.
- **M. Pierre PISTRE – NÈGRE** : Contestant l'Emplacement Réserve N°42, « extension du parking des 3 plages et concernant les parcelles AY 183 et 184 à VIAS. Celui-ci m'a remis plusieurs documents à l'appui d'un mémoire de 5 pages à mon attention. Ces documents après avoir été authentifiés, sont déposés au registre.
- **M. Jean-Luc RUBINI** : Déposant une observation écrite sur le registre d'enquête concernant les emplacements réservés N°45 et N°50. Plusieurs sujets sont abordés, tels que le retrait d'implantation des futures constructions par rapport à la voie, les prévisions pour l'évacuation des eaux pluviales et le souci des riverains pour limiter la hauteur des constructions à R+1 en conservant la végétation de haute futaie.
- **M. Jean – Lou RAYMOND** : Dépose un recueil d'observations sur plusieurs aspects de cette 2<sup>ième</sup> modification du PLU de VIAS.
- **Mme Isabelle DE LORNE** : Dépose une observation écrite concernant l'Emplacement Réserve N°43. Elle aussi aborde pratiquement les mêmes sujets, c'est-à-dire, la conservation des espaces verts, l'intégration des constructions à étage dans une zone pavillonnaire et la densité d'implantation et d'occupations des sols.

La 3<sup>ième</sup> permanence ainsi que l'enquête publique, ont été clôturées, par mes soins à **17h.10**.

---

## **LES ENTRETIENS HORS DES PERMANENCES.**

Outre ces trois permanences en présentiel assurées en Mairie de VIAS, j'ai dû répondre à plusieurs demandes d'entretiens au travers de rendez-vous spécifiques en Mairie.

## Entretiens du jeudi 26 août 2021.

- ❖ Ce jour, de **9h.00 à 10h.30**, j'ai rencontré **M. YZÈBE Christophe et M. LEGRAND Fabrice**, qui avaient pris rendez-vous lors de la 1<sup>ère</sup> permanence. Ces deux personnes représentent le « Collectif des Glycines, de l'Avenue de Béziers et au-delà ». Ce collectif comporte 80 membres de soutien et 7 membres actifs.

Ces deux personnes m'ont remis sous forme dématérialisée (clé USB) un document de 7 pages intitulé « Observations sur le projet de 2<sup>ème</sup> modification du PLU de la commune de VIAS, à l'appui de plusieurs pièces jointes, que j'ai authentifiés et qui sont joints au registre.

Durant notre entretien d'une heure trente, ils m'ont commenté l'historique des procédures qu'ils mènent à l'encontre de la gestion municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme, y compris plusieurs recours contentieux. Leurs contributions seront analysées en détail, par la suite.

- ❖ Ce même jour, de **10h.30 à 12h.00**, j'ai eu un entretien avec **M. SAUCEROTTE Bernard**, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire en fonction à l'urbanisme, et **Mme PRADES Muriel**, Adjointe au Droit des Sols.

Au cours de notre entretien, ces élus m'ont exprimé verbalement l'historique des contentieux au T.A. pour certains Permis de Construire, déposés par M. YZÈBE, M. LEGRAND, M. SARPAUX ... etc. du collectif « Les Glycines ». Ils m'ont exposé leurs arguments sur la politique menée par la Ville en matière d'Aménagement et d'Urbanisme.

### Entretien du mardi 7 septembre 2021.

Par l'intermédiaire de l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique, **M. RAYNAUD Jacques-Alain**, co-président de l'Association des Propriétaires Résidents du Pays Viassois (APRPV), a sollicité un rendez-vous avec le commissaire enquêteur. Demeurant à Paris et se déplaçant spécialement à VIAS pour l'occasion, ce rendez-vous devait avoir lieu le mardi 7 septembre 2021. À la suite d'une prise de contact téléphonique, nous avons convenu de nous rencontrer le **mardi 07 septembre 2021 à 10h.30**.

- ❖ J'ai donc reçu de **10h.30 à 12h.00**, **M. RAYNAUD Jacques-Alain et Mme GAMEL Geneviève**, co-présidents et **M. MOLENAT**, membre du bureau de l'association APRPV. Cette association de type « loi 1901 » est composée de 80 adhérents propriétaires à VIAS-Plage. Durant tout le temps de notre entrevue, ces personnes m'ont questionné sur plusieurs points du dossier de 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS. Nous avons abordé plusieurs aspects concernant la définition des zones, les dispositions prévues dans le secteur de VIAS -Plage principalement et leur souci de voir préserver l'environnement.  
Ils n'ont pas déposé de contribution écrite sur le registre, affirmant qu'ils préfèrent consulter les membres de l'association avant de déposer leurs observations dans le cadre de cette enquête publique.

### Entretien du vendredi 17 septembre 2021 à 11h.00.

J'ai donc reçu, conformément à leur demande, **Mme Muriel PRADES**, Adjointe au Droit des Sols et **Mme Magali DONNADIEU**, Directrice du Pôle Politique de la Ville et au Développement Territorial, à la Mairie de VIAS.

Cette rencontre a permis de faire le point sur les différents aspects du déroulement de l'enquête, mais également d'analyser une requête de leur part, visant à apporter certaines modifications au règlement du PLU. Après avoir analysé plus en détail cette demande, il m'a semblé opportun de leur conseiller de reporter celles-ci lors d'une prochaine modification du PLU. En effet, modifier le dossier le dernier jour de l'enquête, cela pourrait, à mes yeux, constituer une faiblesse juridique sur la forme de cette procédure.

Cela a été admis de la sorte.

### Entretien avec M. Jordan DARTIER, Maire de VIAS, le vendredi 17 septembre 2021 à 17h.30.

Après avoir procédé à la clôture de l'enquête publique, à sa demande, j'ai eu un entretien avec **M. Jordan DARTIER, Maire de VIAS**, dans son bureau. Assistaient à cet entretien, **M. Bernard SAUCEROTTE**, 1<sup>er</sup> Adjoint, **Mme Muriel PRADES**, Adjointe au Droit des Sols et **Mme Marie-Christine LEFONDEUR**, Directrice de Cabinet.

Au cours de cet entretien, nous avons pu analyser le déroulement de l'enquête publique, depuis le début, les 3 permanences, les entretiens, les principaux thèmes qui se dégagent au travers des observations du public ... etc. monsieur le maire m'a indiqué qu'il répondrait précisément aux observations et à mes interrogations dans le cadre du mémoire en réponse.

Nous avons pu programmer les prochaines échéances et les rencontres qui devront avoir lieu avant la remise de mon rapport ainsi et de mes conclusions et avis, prévu pour le **15 octobre 2021**.

## 5 – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

### LA PARTICIPATION DU PUBLIC.

Pour cette enquête, j'estime qu'il y a eu une très forte participation du public, en particulier durant les permanences du commissaire enquêteur.

En effet, les trois permanences que j'ai tenues, ont été marquées par la présence un grand nombre de personnes (file d'attente à l'extérieur de la salle des permanences). Les entrevues s'enchaînaient de manière continue, si bien que lors de ma première permanence, j'ai été contraint de prolonger celle-ci l'après-midi.

J'ai dû également répondre à plusieurs demandes d'entretien en dehors des permanences.

Il faut remarquer le grand nombre de pièces et documents remis au commissaire enquêteur et jointes au registre d'enquête. J'ai pu constater que ce projet faisait l'objet de vives réactions défavorables, en particulier de la part des associations, des collectifs ou comités de quartier et des propriétaires et riverains visés par les projets de Logements Locatifs Sociaux. Certaines m'ont paru « teintées » à la base, d'une opposition politicienne.

Je remarque qu'il n'y a pas eu de contributions ou bien d'observations déposées en dehors des permanences, sauf les cinq (5) transmises au travers de l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

J'explique ce phénomène par la demande du public d'obtenir des explications sur la procédure en cours (modification du PLU), ce qui prouve et qui confirme l'importance que peut avoir l'échange direct avec le commissaire enquêteur en cours d'enquête.

### OBSERVATIONS RECUEILLIES – PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE<sup>19</sup>.

Le procès-verbal de synthèse qui figure en pièces annexes N° 15 met en évidence l'ensemble des observations et contributions établies par le public, aussi bien écrites sur le registre papier, déposées sous forme dématérialisée, au travers de l'adresse électronique dédiée à cette enquête, ainsi que tous les documents et contributions déposés par le public et joints au registre d'enquête.

Une fois l'enquête terminée, on note :

1. **Dix-huit (18) contributions écrites directement sur le registre d'enquête.**
2. **Cinq (5) contributions formulées par courrier électronique.**
3. **Dix (10) notes écrites, mémoires, documents et pièces jointes déposés.**
4. **Aucun courrier par voie postale n'a été transmis.**

<sup>19</sup> Voir document en pièces annexes N° 15.

Toutes les observations contributions et documents ont fait l'objet d'une authentification par mes soins. Toutes ont été référencées, codifiées et répertoriées. Elles sont jointes au registre d'enquête.

Elles apparaissent, telles qu'elles ont été exprimées, dans le procès-verbal de synthèse, avec un code numéroté chronologiquement, de la manière suivante :

**Commençant par une lettre :**

- R** – Lorsqu'il s'agit d'une contribution rédigée directement sur le registre d'enquête.
- E** – Lorsqu'il s'agit d'une contribution transmise au travers de l'adresse électronique dédiée pour cette enquête, c'est-à-dire : [plumodification@ville-vias.fr](mailto:plumodification@ville-vias.fr) .
- D** – Lorsqu'il s'agit de notes ou de documents déposés et joints au registre d'enquête.

**Suivi d'un numéro d'ordre :**

Celui-ci permet de référencer et de classer par ordre chronologique chacune des contributions.

**Exemples :**

- R-15** : Pour une observation écrite sur le registre en 15<sup>ième</sup> position chronologique.
- E-03** : Pour la 3<sup>ième</sup> observation exprimée au travers de l'adresse électronique dédiée.
- D-09** : Pour répertorier un document (note, photos, plans... etc.) transmis chronologiquement en 9<sup>ième</sup> position.

Le **vendredi 24 septembre 2021**, au cours d'une réunion en Mairie de VIAS, j'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse à **Mme Muriel PRADES, Mme Magali DONNADIEU** et **Mme Faustine AGUSSOL** du Bureau d'Études BETU.

Nous avons pris rendez-vous pour la remise du **Mémoire en Réponse** le **vendredi 8 octobre 2021 à 10h.00**.

## **6 – ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE<sup>20</sup>.**

Le **vendredi 8 octobre 2021 à 10h.00**, je me suis rendu en Mairie de VIAS, pour récupérer le Mémoire en Réponse établi par le maître d’Ouvrage. Ce jour-là ne m’a été remis qu’un projet de mémoire en réponse. En effet certains éléments étaient en attente de confirmation et de signature par Monsieur le Maire de VIAS.

J’ai donc reçu effectivement, de manière dématérialisée le Mémoire en Réponse, le **11 octobre 2021**.

Ce document figure en pièces annexes N° 16 du présent rapport.

Dans la suite de ce document, les réponses du Maître d’Ouvrage sont exposées et analysées :

- **Les réponses du Maître d’Ouvrage sont retranscrites en caractères italiques.**
- **L’analyse du commissaire enquêteur apparaît en couleur de manière « encadrée ».**

### **RÉPONSES DU MAÎTRE D’OUVRAGE AUX DIFFÉRENTS THÈMES.**

#### **Thème 1 : Opposition à la construction d’immeubles en R+2 (avec attique) au droit des zones pavillonnaires.**

Depuis les années 2000 avec une prise de conscience de la préservation du foncier en tant que ressource rare et non renouvelable, les **lois se succèdent et dictent une politique en faveur d’une densification urbaine**, notamment marquée par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les Lois du Grenelle de l’environnement, la Loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), et la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, qui prévoit désormais zéro artificialisation à l’horizon 2050.

Ces orientations sont reprises dans les documents supra communaux de planification urbaine, tels SCOT et PLHi..

Face à ces législations, le **PLU de Vias a adopté lors de sa révision générale en 2017, des dispositifs permettant à des opérations d’ensemble de réaliser des projets denses.**

**Après plusieurs années d’application du règlement de son PLU, la municipalité s’est ainsi retrouvée confrontée à des projets d’opération d’ensemble de mixité sociale, présentant des densités et des volumétries inadaptées à leur environnement urbain.** Ces demandes d’autorisation ont amené à constater que le règlement d’urbanisme présentait trop de

<sup>20</sup> Voir copie du document en pièces annexes N° 16.

souplesse, des vides réglementaires et que ce type d'opération devait davantage être accompagné d'un cadre réglementaire plus abouti et plus exigeant.

**Dans le cadre de cette modification du PLU, l'ambition de la municipalité est de faciliter la production de logements locatifs sociaux tout en remédiant aux insuffisances de son règlement antérieur en matière de hauteur de construction.**

Cette procédure d'urbanisme prévoit une **réduction globale des hauteurs dans les zones urbaines (U) du règlement.**

Le règlement du PLU en vigueur prévoit une hauteur maximale de :

- **16 mètres (rez-de-chaussée (RDC ou R+3 (étages) = 4 niveaux)** en zone **UA**, en cœur de ville
- **7,50 mètres (R+1)** en zone **UC**, avec la **possibilité pour les opérations d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de mixité sociale, comprenant des logements locatifs sociaux de réaliser des bâtiments en R+3 (sans précision de limitation métrique).**

La modification du PLU prévoit :

- en zones **UA** et **UBa** (nouveau sous-secteur créé, correspondant à un secteur urbain dense, en continuité de la circulade de Vias et de part et d'autre de l'avenue de Bessan), **de réduire la hauteur à 14 mètres (R+3).**  
Il s'agit des **seuls secteurs où il est admis des projets de 4 niveaux.**
- en sous-secteurs **UBb** et **UBc**, respectivement créées dans le cadre de la modification pour marquer une entrée de ville plus dense sur un linéaire de parcelles étroites et pour densifier une unité foncière au sud du centre-bourg, la **hauteur maximale des constructions est de 11 mètres (R+2).**
- en zone **UC** et sous-secteur **UDa**, la **hauteur des bâtiments ne peut excéder 7,50 mètres (R+1)**, mais il est **admis une hauteur de 11 mètres, soit R+1+attique (=R+2 dont 1 étage en attique), en cœur de projet ou en bordure de voie publique ou d'emprise publique, sur une superficie maximale de 20% de l'emprise au sol de l'opération globale, et sur des parcelles d'une superficie supérieure à 4 000 m<sup>2</sup> et garantissant une intégration du projet dans l'environnement bâti existant.**
- en sous-secteur **UDb**, la **hauteur des bâtiments ne peut excéder 7,50 mètres (R+1)**, mais il est **admis une hauteur de 11 mètres, soit R+1+attique (=R+2 dont 1 étage en attique), en cœur de projet sur des parcelles d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et garantissant une intégration du projet dans l'environnement bâti existant.**

Afin de **renforcer l'insertion du projet dans son environnement et notamment vis-à-vis des habitations pavillonnaires limitrophes, il a été ajouté en toutes zones, des dispositions qui imposent une densité urbaine en cœur de projet, et des hauteurs qui se réduisent de façon progressive par étage, pour atteindre le R+1, sur les faces de l'opération en vis-à-vis.**

Ces nouvelles dispositions prises par la Collectivité vont pleinement dans le sens des observations et remarques du public.

A terme, la **modification permettra d'avoir des projets qui s'intègrent mieux dans leur environnement urbain**, grâce à l'adoption de dispositions améliorant l'insertion pérenne de projets de construction au sein de quartiers pavillonnaires de faibles hauteurs.

Lors de l'instruction des permis portant sur des opérations d'ensemble, la **Mairie de Vias s'inscrit dans une démarche de concertation, en établissant de véritables échanges avec les porteurs de projet.** Elle veille à s'assurer que le projet n'engendrera pas de nuisances de voisinage, et s'intègre au mieux dans l'environnement immédiat. Tout au long de l'instruction,

les plans sont ajustés, les vis-à-vis sont étudiés avec l'architecte. L'organisation interne du logement est même travaillée.

Enfin, il convient de noter que sur une population de 5 800 habitants, seulement 12 contributions s'opposent aux modifications envisagées, ce qui est peu représentatif.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Ce thème N°1 concerne l'opposition des riverains, propriétaires de maisons pavillonnaires, au droit des projets d'opérations d'ensemble pour des Logements Locatifs Sociaux. On retrouve cette opposition dans la majorité des observations et contributions que le public a formulé durant l'enquête (12 observations sur les 23 exprimées au total). J'ai pu noter au travers des entretiens que j'ai eu avec les différentes personnes, leurs inquiétudes, leurs craintes de voir à l'avenir une modification importante de leur cadre de vie. Les propriétaires riverains ressentent tous un « **frein psychologique** » à ces projets de densification urbaine qui, d'après eux, viennent perturber leur confort de vie quotidien. A leurs yeux, ces projets sont synonymes de conséquences telles que :

- La perte d'ensoleillement.
- Les vues directes sur leur propriété.
- La réduction d'espaces verts.
- Les voisins supplémentaires, source de bruits et de nuisances.
- Augmentation du trafic des véhicules et diminution des stationnements.
- Redimensionnement des équipements publics (réseaux d'assainissement, A.E.P... etc.)
- La dévalorisation financière de leur bien immobilier... etc.

Toutes ces approches, même si elles concernent « **l'intérêt particulier** » sont humainement compréhensibles. Elles ne doivent pas être ignorées ou négligées de la part du Maître d'Ouvrage car elles sont souvent à l'origine de recours contentieux diligentés par des associations, des collectifs ou des comités de quartiers, qui peuvent contribuer à freiner, voire à faire annuler le projet.

Cependant, afin de respecter les lois, les textes règlementaires et les documents d'urbanisme supra-communaux (SCoT du Biterrois et PLHi), la commune de VIAS se doit d'adapter les règles de son PLU pour permettre un développement urbain durable.

En effet, la commune de VIAS est une commune carencée pour la production de Logements Locatifs Sociaux. La démarche consistant à combler les « dents creuses » de l'espace urbain pour prévoir des opérations d'ensemble destinées à produire des Logements Locatifs Sociaux, est une démarche vertueuse qui s'inscrit dans une politique de mixité sociale et de respect de l'environnement, en préservant les zones agricoles et naturelles.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse exprimée par le Maître d'Ouvrage concernant le thème 1.

## Thème 2 : choix d'implantation concernant les nouveaux emplacements réservés.

Le code de l'Urbanisme, dans son article L.151-41 offre la possibilité aux collectivités de « délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Les quartiers périphériques du centre-ville ont été urbanisés par un habitat pavillonnaire depuis les années 1980. Le lotissement a été durant de longues années le modèle qui répondait aux besoins en logement, offrant le confort du neuf et un cadre de vie agréable avec des extérieurs.

Depuis les années 2000 avec une prise de conscience de la préservation du foncier en tant que ressource rare et non renouvelable, **les lois se succèdent et dictent une politique en faveur d'une densification urbaine**, notamment marquée par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les Lois du Grenelle de l'environnement, la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), et la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, qui prévoit désormais zéro artificialisation à l'horizon 2050.

Avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones pour y accueillir de nouvelles constructions, la ville se doit de travailler sur son espace déjà urbanisé, dans les secteurs déjà viabilisés qui n'engendrent pas de coût supplémentaire en réseaux et services. C'est ainsi que des terrains nus, d'une superficie susceptible d'accueillir un programme de logements aidés ont été recensés et inscrits en emplacements réservés.

Ceux-ci sont bien desservis par une voirie adaptée à un trafic nouveau.

Le choix retenu est également motivé par leur proximité avec le centre-ville, pôle commercial et d'animation, et des services publics.

Enfin, il convient de noter que sur une population de 5 800habitants, seulement 9 contributions s'opposent aux modifications envisagées, ce qui est peu représentatif.

**Remarques du commissaire enquêteur :** La réponse du maître d'Ouvrage reprend les arguments développés dans le thème 1 concernant la politique d'urbanisation pour combler les « dents creuses » du tissu urbain existant.

En particulier le respect des lois déjà citées comme la loi SRU, la loi ENE du Grenelle de l'environnement, la loi ALUR et les lois portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience qui prévoit zéro artificialisation à l'horizon 2050.

Effectivement le Maire et le Conseil Municipal sont compétents pour définir la politique d'aménagement et d'urbanisme sur la commune.

Il semble que le choix de la commune pour définir l'implantation des nouveaux emplacements réservés a été guidé par des critères concernant :

- Les espaces déjà viabilisés n'engendrant pas de coûts supplémentaires en termes de réseaux et services.
- Les terrains nus, d'une superficie susceptible d'accueillir un programme de logements.
- La proximité du centre-ville, pôle commercial, d'animation et de service publics.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'ouvrage concernant le thème N°2.

### **Thème 3 : Politique menée par la municipalité de VIAS, concernant la production de logement sociaux.**

*Rappels : Au 1er janvier 2021, la commune comptabilise 197 logements aidés, correspondant à un taux de 5% des résidences principales sur son territoire.*

*La loi impose un taux de 25% de logements sociaux.*

*Le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux mentionnant notre commune comme localisation souhaitée s'élève à **658**, en date du 30 septembre 2021 et les demandes issues des résidents viassois sont au nombre de 109 à ce jour. Le besoin est avéré et incontestable.*

*Ces dernières années, le **territoire de VIAS a vu sa production de logements s'accroître** notamment en périphérie immédiate du centre-ville. Celle-ci n'a toutefois **pas permis à la collectivité de sortir de sa situation de commune carencée en matière de logements aidés**. N'ayant pas atteint le taux légal en la matière, la **Commune de VIAS est assujettie à un prélèvement annuel sur ses ressources fiscales**, proportionnel au nombre de logements manquants.*

*Cela se traduit par le paiement d'une pénalité majorée de 330 000€/an pendant trois ans, étant précisé que tenant le taux de rattrapage (50% de 532 logements à produire sur la période triennale de 2020 à 2022 et 100% de 532 logements sur la période triennale 2023-2025), la ville demeurera carencée et devra continuer à s'acquitter des pénalités et majorations dont le montant devra atteindre 5% des dépenses réelles de fonctionnement, soit **500 000€/an**.*

*Afin de **participer à l'effort collectif de production de logements aidés** et afin de **réduire les pénalités financières** qui lui sont imputées, la municipalité a décidé **d'inciter au développement de telles opérations, en ciblant les secteurs encore libres de toutes constructions, dits de « dents creuses », qui ont été identifiés par des emplacements réservés**.*

*Cette méthodologie lui permet de mener une politique de logements aidés à l'échelle de sa ville à travers des projets de taille modérée, mais pouvant être concrètement réalisables.*

*Une convention entre l'État, la Communauté d'Agglomération, l'EPF et la ville a été signée en vue de permettre à l'EPF d'exercer un droit de préemption sur des terrains pour la création de logements sociaux.*

*Par ailleurs, la ville avec les services de l'agglomération, luttent contre la vacance des bâtiments, afin de créer des logements aidés, en cœur de ville.*

*Enfin, il convient de noter que sur une population de 5 800habitants, seulement 9 contributions s'opposent aux modifications envisagées, ce qui est peu représentatif.*

**Remarques du commissaire enquêteur :** La commune de VIAS se trouve dans une situation critique concernant la production de Logements Locatifs Sociaux. Le courrier de la DDTM 34<sup>21</sup> en date du 22 décembre 2020, précise que la commune est « placée en état de carence par arrêté préfectoral<sup>22</sup> n°DDTM34-2020-09-11372 du 18 décembre 2020 ». Cet arrêté majore le prélèvement fiscal de 200%.

Il est donc urgent pour la commune de prendre les dispositions nécessaires afin de remédier à cet état de carence qui pénalise les finances communales.

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté communale pour s'engager dans une démarche de production de Logements Locatifs Sociaux. C'est le principal objet de cette 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS.

#### **Thème 4 : Mise à niveau des réseaux d'assainissement pluvial et d'eaux usées.**

**Rappels :** les compétences eau potable, assainissement et assainissement pluvial sont exercées par le syndicat Bas Languedoc et l'agglomération Hérault méditerranée. Ces volets particuliers font partie intégrante du bon développement de la ville. En effet, la capacité des réseaux, des postes de refoulement, la capacité de la station d'épuration d'Agde doivent répondre aux besoins des nouvelles constructions.

Des schémas directeurs pour l'eau et l'assainissement sont en cours de révision.

Les perspectives d'évolution de la population permanente à échéance 2030 de 7 400 habitants, et à échéance 2050 de 9900 habitants, sont prises en compte.

De plus, le Syndicat mène, depuis plusieurs années, une politique de diversification de ses ressources en eau. En mars 2019, la contractualisation avec la société BRL permet la mise à disposition pour le Syndicat d'un débit de 970 l/s d'eau brute issu du réseau Aqua Domitia et ce à compter du 1er juillet 2022. Avec ces nouveaux débits de livraison d'eau brute et après la réalisation des nouvelles usines de potabilisation et forages, la capacité totale de production d'eau potable du Syndicat sera de 196 500 m<sup>3</sup>/ jour.

Concernant la Commune de Vias, le Syndicat finalise les différentes études pour le raccordement de la commune à son réseau d'adduction d'eau potable. Les travaux seront terminés, au plus tard, le 31 décembre 2024. Ils permettront de substituer la ressource issue de la nappe Astienne par les ressources de l'Hérault et BRL.

Le schéma directeur d'adduction d'eau du territoire du Syndicat fait état d'une capacité de stockage suffisante sur le secteur pour assurer la distribution future à l'horizon 2040.

Éléments issus d'un document du SBL datant de mars 2021.

Afin de ne pas engorger le réseau d'assainissement, la collectivité a réglementé la collecte des eaux pluviales des opérations de construction et demande qu'une rétention à la parcelle soit réalisée pour toute opération de construction.

<sup>21</sup> Voir copie du courrier en pièces annexes N° 17.

<sup>22</sup> Voir copie de l'arrêté en pièces annexes N° 17.

Enfin, il convient de noter que sur une population de 5 800 habitants, seulement 4 contributions s'opposent aux modifications envisagées, ce qui est peu représentatif.

**Remarques du commissaire enquêteur :** La réponse de la commune concerne principalement les projets en matière de ressources en eau potable, sachant que la compétence en la matière est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc. Le service qui comprend la production l'adduction et la distribution d'eau potable, est confié par délégation de service public à la société SUEZ.

Une note descriptive (mars 2021) précise que « le syndicat sera en mesure d'alimenter la commune de VIAS à l'horizon 2026 sans mise en service de nouvelles ressources ».

La capacité de stockage sur le secteur qui alimente la commune de VIAS s'avère suffisante pour assurer la distribution future (horizon 2040).

Concernant le dimensionnement et la capacité des réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées, j'ai vérifié les dispositions du règlement du PLU :

« **III. Équipements et réseaux.** » **Article 11** que la rétention à la parcelle soit réalisée pour toute nouvelle opération de construction.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'Ouvrage.

## **Thème 5 : Préservation environnementale et protection des espaces verts.**

Le PLU en vigueur, qui a été approuvé en 2017, s'est attaché à délimiter de nombreuses zones agricoles ou naturelles entièrement dédiées à des espaces remarquables à protéger et à sauvegarder (AER et NER). Pour cela, les dispositions du règlement de ces zones sont très restrictives. De plus, il a été déterminé un sur-zonage identifiant au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ces espaces ont été associés à la définition de prescriptions réglementaires de nature à assurer leur préservation. Le PLU en vigueur comporte aussi 18 espaces boisés classés, qui ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

L'ensemble de ces dispositions réglementaires (zones et sur-zonages spécifiques) étant déjà applicable et suffisant, il n'est pas apparu utile de les compléter dans les zones agricoles et naturelles.

**Toutefois, dans le cadre de la modification du PLU, la municipalité a souhaité travailler sur la conservation d'espaces libres et végétalisés dans la ville et plus particulièrement au sein des parcelles. Dans cet objectif, il a été défini un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal et une superficie d'espaces libres et plantés.**

- En sous-secteur UBa,
  - le CES est au maximum de 0,7 de l'unité foncière,
  - les espaces libres et plantés sont de 30% de l'unité foncière, parmi lesquels au minimum 20% doivent être plantés.

- En sous-secteurs UBb et UBc,
  - le CES est au maximum de 0,6 de l'unité foncière,
  - les espaces libres et plantés sont de 40% de l'unité foncière, parmi lesquels au minimum 20% doivent être plantés.
- En zones UC et UD,
  - le CES est au maximum de 0,5 de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure à 600 m<sup>2</sup> et de 0,35 lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 600m<sup>2</sup>,
  - les espaces libres et plantés sont de :
    - pour les unités foncières inférieures à 600 m<sup>2</sup>, 50% de l'unité foncière, dont 30% doivent être plantés,
    - pour les unités foncières supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup>, 65% de l'unité foncière, dont 30% doivent être plantés.
- Seule la zone UA n'est pas réglementée dans la mesure où elle correspond au cœur du centre bourg, caractérisé par un tissu urbain très dense et par des constructions mitoyennes. La détermination d'un CES ou d'espaces libres et plantés, ne se justifie donc pas dans ce secteur spécifique.

Enfin, il convient de noter que sur une population de 5 800habitants, ces seules contributions s'opposent aux modifications envisagées, ce qui est peu représentatif.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Cet aspect est un élément fondamental pour améliorer l'insertion d'immeubles dans une zone pavillonnaire. La présence du végétal est de la biodiversité est essentielle pour réduire la perception de la densité tout en contribuant favorablement à la qualité de l'air. Il est donc important chaque fois que cela est possible de conserver les espaces verts et les arbres de haute futaie. Pour cela, une implantation réfléchie des formes architecturales bien étudiées de la future construction en harmonie avec l'environnement déterminera la qualité du projet.  
Cet aspect doit être bien étudié et pris en compte pour améliorer l'insertion urbaine.  
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'Ouvrage.

## **Thème 6 : Projets de délimitation des abords de l'église de VIAS et de la maison Benezis.**

Les périmètres délimités des abords (PDA, anciennement désignés périmètres de protection modifié (PPM)) ont été introduits par la loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000. Elle vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument. Il s'agit donc de délimitations, épousant des tracés réduits par rapport aux cercles de 500 mètres autour des patrimoines protégés, qui ont été étudiées de façon à conserver les cônes visuels significatifs vis-à-vis des monuments historiques.

Les PDA constituent des projets proposés par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), et sont approuvés par l'organe délibérant des collectivités.

L'article R.621-93 du Code du patrimoine dispose que :

« Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords ».

L'ancien périmètre de 500 mètres autour du monument est remplacé par un secteur géographique recentré sur les enjeux essentiels et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation du monument concerné.

Toute demande de permis située dans un PDA, est soumise à l'accord des architectes des bâtiments de France. Ces derniers représentent une des instances visant à garantir la conservation ou à la mise en valeur des monuments historiques ou des leurs abords.

La création d'un PDA est en droit une modification de la servitude d'utilité publique d'abords des monuments historiques prévue par les articles L.621-30 et L.621-31 du Code du patrimoine.

Il convient de rappeler que la modification du Périmètre autour des Monuments Historiques de l'église et de la maison Benezis, est la conséquence de la proposition de l'UDAP, et n'est pas un fait de la commune.

Enfin, il convient de noter que sur une population de 5 800habitants, ces seules contributions s'opposent aux modifications envisagées, ce qui est peu représentatif

**Remarques du commissaire enquêteur :** La réponse du maître d'Ouvrage reprend ce qui avait été déjà présenté dans le cadre de la présentation du projet de délimitation des abords des monuments historiques que sont l'Église de VIAS et la maison Benezis. Ces monuments représentent deux éléments importants du patrimoine bâti existant dans le centre-ville, à l'intérieur de la circulade. Les nouveaux périmètres s'ils paraissent moins contraignants vis à vis de la protection architecturale, paraissent plus adaptés pour respecter la qualité du traitement des travaux devant se réaliser à l'intérieur des zones délimités. L'analyse et les propositions émanent de la DRAC Occitanie, service compétent en la matière.

## RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX DIFFÉRENTES OBSERVATIONS.

Le Maître d'Ouvrage a également apporté des réponses aux différentes contributions émises sur le registre, par voie électronique ou bien au travers des notes et documents joints au registre d'enquête, et qui ne concernaient pas les six thèmes qui viennent d'être abordés. Les observations concernant les six thèmes évoqués ne sont pas reprises dans ce qui suit.

### Observations sur le registre : R-02 / D-01.

Cette contribution a été formulée par **M. Philippe ROBERT**, gestionnaire des deux campings sur la côte Ouest de VIAS : « Méditerranée Plage » et « Mer et Nature ».

*Pour le camping Méditerranée Plage, la demande porte sur l'intégration dans la zone NTCanc, des parcelles AN170, AN169, AN171, AM30. Ces éléments sont déjà inscrits dans la modification.*

*Pour le camping Mer et Nature, la demande porte sur l'intégration dans la zone NTCanc, des parcelles AL15, AL16 et AL17, actuellement classées en zone NT. Cette requête ne peut pas être retenue, car elle n'a pas été étudiée avec les personnes publiques associées.*

*Pour l'emplacement réservé n°16 relatif à l'élargissement de la voie, la demande porte sur la réduction de la partie de la réservation vendue au camping Méditerranée (parcelles AM30 et AN171). Les parcelles AM30 et AN171 seront retirés de cet emplacement réservé, par mise à jour.*

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte des réponses transmises par le Maître d'Ouvrage à cet effet.

*Je précise qu'une observation à ce sujet a été exprimée par la DDTM 34, en tant que Personne Publique Associée dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS. Dans son courrier du 20 janvier 2021 (voir Pièce N°4 du dossier : Avis émis et compte rendu), la DDTM demandait de joindre au dossier le permis d'aménager (PA) qui aurait été délivré. Cette pièce est jointe en pièces annexes N° ...*

### Observations sur le registre : R-05 / R-17 / D-08.

Ces observations ont été exprimées par Mr. **Jean Lou RAYMOND** directement sur le registre, à l'appui d'un document (D-08), au nom du collectif « VIAS MON VILLAGE ».

**En plus des réponses formulées ci-dessous, il convient aussi de se reporter aux thèmes 1, 2, 3 et 6.**

Le rapport de présentation (pages 53 à 68) contient des informations quant aux servitudes d'utilité publique, notamment en lien avec l'aéroport, et le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Concernant la visualisation précise des délimitations de zones, le plan de zonage est consultable en Mairie et téléchargeable sur le site internet de la Commune, sur lequel il est possible de zoomer et de visualiser la délimitation des zones ou sous-secteurs à la parcelle.

L'emplacement réservé n°5 a été réduit pour supprimer de la réservation une parcelle bâtie. La partie de l'emplacement réservé n°7 supprimée, doit être conservée, en tant qu'espace végétalisé.

L'emplacement réservé n°11 est destiné à une aire de stationnement public et des logements sociaux. Il est envisagé de le supprimer ultérieurement, par une modification simplifiée du PLU.

En page 89 du rapport de présentation, il est précisé que :

- La réduction de l'emplacement réservé n°26 est liée à l'avancement des travaux sur l'avenue de la Méditerranée. Les parties de la voirie réalisées ont donc été supprimées de la réservation.
- La délimitation de l'emplacement réservé n°36 s'appuie sur un tracé plus adapté à un schéma de circulation globale et de jonction entre les rives est et ouest du Libron.

Concernant une déviation de la RD912, le Département de l'Hérault n'a pas évoqué de tel projet, lors de la réunion avec les personnes publiques associées.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage.

### **Observation sur le registre : R-08 / D-02.**

Ces observations ont été exprimées par **Mrs. Christophe YZÈBE et Fabrice LEGRAND**, représentants du « Collectif des Glycines, de l'avenue de Béziers et au-delà. »

**En plus des réponses formulées ci-dessous, il convient de se reporter aux thèmes 1, 2, 3, 5 et 6.**

Les enquêtes publiques portant sur des procédures d'urbanisme et des périmètres délimités des abords ne sont pas destinées à donner des informations sur des procédures contentieuses en cours.

Elles ne sont pas non plus vouées à être des supports d'information sur des permis admis, refusés ou sur des contentieux passés ou en cours.

L'emplacement réservé n°5 est bien destiné à la réalisation d'un parc urbain, aire de jeux pour enfants et seniors.

Il a été fait le choix de dédier les emplacements réservés n°6 et n°50 à des logements sociaux, et l'emplacement réservé n°11 à une aire de stationnement public et des logements sociaux.

Il est envisagé de supprimer cette réserve n°11, ultérieurement, par une modification simplifiée du PLU.

Concernant l'édification d'un pôle de santé, un projet est initié par des professionnels de santé, des personnes privées, qui recherchent une localisation proche du centre-ville, d'accès facile, offrant un stationnement aisé et suffisant. Professionnels de santé et commune étudient cette opportunité de prévoir un tel équipement dans le même bâtiment que la crèche à construire dans la ZAC.

Les emplacements réservés n°43, 45 et 50 possèdent des fonciers respectifs de 3 032 m<sup>2</sup>, 2 108 m<sup>2</sup> et 3 596 m<sup>2</sup>. Etant classés en zone UC du projet de règlement, il est prévu pour les unités foncières supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup>, un CES maximal de 0,35 du foncier.

L'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les saillies (balcons, auvents, débords de toitures, ...) valorisant la composition architecturale ou le paysage urbain, en surplomb du domaine public peuvent être autorisées, selon la configuration des lieux (largeur de voirie, largeur de trottoir).

C'est également une volonté de la collectivité de travailler avec les services de l'agglomération pour lutter contre la vacance des logements et de les remettre sur le marché de la vente ou du locatif.

La modification du PLU ne porte pas sur les contentieux en cours relatifs aux zones I-AUT1, NTC, Nep et NL.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage.

### **Observations sur le registre R-10 / D-03.**

Ces observations ont été exprimées par **Mme Marie-Hélène LASSAUSAIE**.

**En plus des réponses formulées ci-dessous, il convient de se reporter aux thèmes 2, 3, 4 et 6.**

La procédure de modification du PLU a été prescrite de façon légale en s'appuyant sur les dispositions du Code de l'urbanisme. Tous les dispositifs en lien avec la mise en œuvre de l'enquête publique ont été respectés et réalisés dans un cadre légal.

La modification du PLU prévoit de réaliser 1 place de stationnement pour 3 chambres créées. Il est proposé de porter la réalisation à 1 place de stationnement pour 2 chambres.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage. Je confirme le respect des textes règlementaires concernant la procédure de 2<sup>ième</sup> modification du PLU de VIAS, ainsi que de l'organisation et du déroulement de cette enquête publique.

### **Observations sur le registre R-11 :**

Ces observations ont été formulées par **Mme Brigitte SEBASTIA**.

Cette requête n'est pas du ressort de la modification du PLU. Cependant, elle sera étudiée et traitée par les services de la ville.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage.

### **Observations sur le registre R-12 / D-04.**

Ces observations ont été exprimées par **Mme Christine SALAS**

Les requêtes sur le classement de zones inondables au Plan de Prévention des Risques d'Inondation et littoraux (PPRi) « Basse Vallée de l'Orb et de l'Hérault, approuvé le 3 avril 2014, sont à adresser à la Préfecture de l'Hérault, la Commune n'ayant pas la compétence en la matière.

En vertu de l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, les PLU doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, tel que la servitude PM1 résultant des PPRN. Les PLU doivent être conformer aux servitudes d'utilité publique.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur confirme les réponses du Maître d'Ouvrage.

### **Observations sur le registre R-15 / D-07.**

Ces observations ont été exprimées par **Mr. Pierre PISTRE – NEGRE**.

Pour rappel, Vias est une station de tourisme classée, soumise à un important phénomène de saisonnalité. En effet, on compte environ 5 000 habitants permanents, et jusqu'à 65 000 résidents saisonniers en saison estivale. Vias est la 2ème station d'hôtellerie de plein air d'Europe avec pas moins de 52 450 lits touristiques dont 24 178 répartis parmi les 31 campings, 1 résidence de tourisme, 3 hôtels classés 2\*, 7 chambres d'hôtes labellisées et 114 meublés de tourisme.

La commune attire également de nombreux visiteurs par le biais de manifestations et événements qui s'y produisent très fréquemment en saison (parc d'attractions Europark-Fabrikus World, feux d'artifices, marchés)

Les axes de circulation de la commune et les espaces de stationnement sont donc soumis à une forte pression en saison touristique.

Le rôle du stationnement est important car il faut pouvoir offrir aux visiteurs des possibilités de stationnement suffisantes.

La collectivité œuvre pour l'aménagement d'un parc de stationnement, avec ombrières, de 350 places, avenue des Pêcheurs ; elle est devenue propriétaire en 2019 d'une aire de stationnement de 80 places, desservi par le rond-point des trois plages. Et elle poursuit sa planification en inscrivant en emplacement réservé deux terrains (AY n°183 et 184) non construits, de 2561m<sup>2</sup>, situés en mitoyenneté du parking des trois plages. Au PPRI, 70% de la surface de la parcelle AY 184 (1974m<sup>2</sup>) sont classés en zone rouge inondable Ru. Ce secteur particulier n'autorise pas de nouvelles constructions.

Les parcs collectifs de stationnement y sont autorisés.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur confirme les réponses du Maître d'Ouvrage concernant l'augmentation de la population durant la saison estivale et le besoin en matière de structure d'accueil tels que les parcs de stationnement.

### **Observations sur le registre R-16.**

Ces observations ont été formulées par **Mr. Jean-Luc RUBINI.**

Le secteur de l'emplacement réservé n°45 n'est pas assujéti à un recul vis-à-vis de la réglementation attachée aux routes classées en grande circulation dans l'Hérault.

Les conditions de raccordement au réseau d'assainissement pluvial seront étudiées en phase opérationnelle.

**Concernant les motivations de l'emplacement réservé n°50, il convient de se reporter au thème 1.**

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage.

### **Observations par courrier électronique E-02.**

Ces observations ont été transmises par **Mr. et Mme Michel VIVIANI.**

Aucune préemption ne découle des objets de la modification du PLU.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage. Les textes réglementaires obligent les gestionnaires des voies publiques d'assurer la desserte des riverains. Aucun riverain ne peut voir son terrain enclavé et sans accès à la suite d'un projet d'aménagement.

### Observations par courrier électronique E-04 / D-09.

Ces observations ont été transmises par **Mr. Olivier CABASSUT**.

**En plus des réponses formulées ci-dessous, il convient de se reporter aux thèmes 1, 2, 3, 4 et 6.**

La modification du PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations générales du PADD.

Suite à la réunion avec les personnes publiques associées, les désignations des emplacements réservés ont été précisées.

*Remarques du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage.*

### Observations par courrier électronique E-05 / D-10.

Ces observations ont été transmises par **Maître Guillaume BONNET**, avocat associé « Mb avocats », pour le compte de Mr. RAMIREZ.

*La création de l'emplacement réservé n°41 positionné sur un secteur de lotissement, n'entraîne pas de fait la subdivision de lots existants, qui est interdite dans le cahier des charges applicable.*

*Toutefois, la réunification de lots et une nouvelle division pourront être menées par le futur propriétaire, en s'appuyant sur l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme qui dispose que :*

*« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »*

*L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme dispose que le « règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »*

*La création d'emplacements réservés en vue de la « réalisation de logements sociaux » respecte bien les objectifs de mixité sociale, dans la mesure où ces derniers doivent être regardés à l'échelle de quartiers et de la Ville et non pas au sein d'une opération.*

*La détermination de tels emplacements réservés n'implique pas de quantifier le nombre de logements, en définissant le nombre de logements, la surface nette des logements ou le pourcentage de logements sociaux.*

*CE, 8 juillet 2016, n°388859*

« aux termes de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : (...) / b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ; que, pour accueillir le moyen tiré de ce que les emplacements réservés n° 1 à 8 avaient été délimités sans que les programmes de logement aient été définis, en méconnaissance des dispositions de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, la cour s'est fondée sur ce que le programme de logements n'indiquait pas le nombre de logements concernés, la surface hors œuvre nette des logements envisagés ou le pourcentage de logements sociaux pour chacun des emplacements ; qu'en exigeant de telles précisions, alors que, s'ils en ont la faculté, les auteurs d'un plan local d'urbanisme ne sont pas tenus d'imposer des prescriptions de cette nature pour les terrains qui font l'objet d'emplacements réservés destinés à la réalisation de logements aidés, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit »

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage. Celle-ci est étayée par des références de textes de lois et de jurisprudences. Concernant le lotissement concerné, il faudrait analyser le cahier des charges en question. Je me garderais bien de porter un jugement sur ce problème, qui laisse présager un contentieux du ressort du tribunal.

## RÉPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DU C.E.

### Question N°1.

Concernant le contentieux en cours avec l'État (Voir PV de Synthèse).

La commune de VIAS conteste la position de l'État, celle du Tribunal Administratif de Montpellier et celle de la cour administrative d'appel au fond, tendant à soutenir que les terrains situés dans la bande littorale des 100mètres au droit du secteur dit « de Farinette » seraient pour l'essentiel occupés par des constructions à usage d'habitation qui ne relèveraient pas d'une densité de construction suffisante pour qu'elle puisse être regardée comme étant insérée dans un espace significativement urbanisé, au sens de la loi Littoral.

Pour la commune de Vias, la zone I-AUT1 située dans la bande des 100mètres, doit être regardée comme un espace urbanisé au sens de la loi Littoral pour plusieurs motifs :

- La station de Vias-plage s'est développée dans le cadre d'une ZAC autorisée par arrêté du ministre de l'Urbanisme en 1985,
- Le SCOT du biterrois, intégrateur de la loi Littoral identifie le secteur de Farinette comme partie intégrante des Agglomérations-Villages existants au sens de la loi Littoral,
- La zone I-AUT1 située dans la bande des 100mètres est desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité,
- La collecte des déchets est assurée, des voies de circulation offrent des profils de voies urbaines
- Une densité de constructions classée moyenne à forte avec présence de résidence de tourisme, de logements et de commerces, dans la bande des 100mètres.

La collectivité poursuit la procédure, et a introduit une requête devant le Conseil d'Etat. C'est la raison pour laquelle la décision de la cour administrative d'appel n'a pas été intégrée dans la modification du Plan Local d'Urbanisme ;

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'ouvrage. Il faudra attendre donc l'arrêt du Conseil d'État pour ce contentieux. Il semble toutefois qu'il y existe peu de probabilités pour que celui-ci remette en cause les décisions du T.A. de Montpellier et de la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

### **Question N°2.**

Concernant la demande de la DDTM dans son courrier du 20/01/2021 (Voir PV de Synthèse).

Pièce du dossier du PA transmise par courriel.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Effectivement, le Maître d'Ouvrage m'a communiqué par courriel, les pièces constitutives du Permis d'Aménager<sup>23</sup> concernant le camping « Méditerranée Plage » situé NTCanc. Ces documents sont joints au dossier d'enquête publique, ils figurent en pièces annexes N°18.

### **Question N°3.**

Le projet de carrefour giratoire est intégré dans le périmètre de la ZAC. Il est donc bien prévu au niveau opérationnel.

La commune de Vias peut inscrire en emplacement réservé ce giratoire au profit de la commune de VIAS. Le déclassement de la route départementale RD137, du pont SNCF jusqu'au panneau d'agglomération est en cours.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte et confirme la réponse du Maître d'Ouvrage.

### **Question N°4.**

Concernant la politique de la commune de VIAS pour la production de Logements Locatifs Sociaux (Voir PV de Synthèse).

**Il convient de se reporter aux thèmes 2 et 3.**

---

<sup>23</sup> Voir document en pièces jointes N° 18.

La ville de VIAS travaille en collaboration avec les services de la DDTM, de l'agglomération et l'EPF pour produire des logements sociaux sur le territoire de VIAS. A ce jour, 205 logements sont programmés à court terme. 9 projets sont identifiés, les dossiers de permis de construire sont soit en cours d'instruction, soit en phase de faisabilité, soit programmés dans le cadre de la première phase de la ZAC Fontlongue.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte et confirme la réponse du Maître d'Ouvrage, et remarque la volonté de la commune pour augmenter la production de Logements Locatifs Sociaux qui se traduit au travers de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS. Il s'agit d'une démarche vertueuse qui va dans le sens de l'amélioration de la mixité sociale et de la protection de l'environnement par le respect des lois S.R.U, E.N.E. et A.L.U.R. ainsi que des documents d'urbanisme supra-communaux (SCoT du Biterrois et PLUi) La commune de VIAS doit poursuivre son travail en collaboration avec les services de l'État, de l'agglomération et de l'EPF.

**Le Mémoire en Réponse m'a été signé par Maître Jordan DARTIER, Maire de VIAS, le 11 octobre 2021, et m'a été transmis par courriel le jour même.**

**Ce document figure en pièces jointes N° 16.**

## A. III - SYNTHÈSE GÉNÉRALE.

### 1 – LA FINALITÉ DE L'ENQUÊTE.

La commune de VIAS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision générale a été approuvée par délibération du Conseil Municipal, en date du 24 juillet 2017.

Mr le maire de VIAS, par arrêté municipal<sup>24</sup> N° 20219-212 du 19 avril 2019, a prescrit la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS. Celle-ci a été jugée nécessaire pour faire évoluer le document d'urbanisme et qu'il s'adapte mieux aux nouveaux objectifs de la municipalité. En particulier celui de pouvoir plus facilement permettre la mise en œuvre de projets d'opérations d'ensemble favorisant la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS). En effet la commune de VIAS est carencée de manière importante en matière de Logements Sociaux.

Il s'agit d'une modification de droit commun qui doit faire l'objet d'une enquête publique de type environnementale.

D'autre part, les services de la DRAC Occitanie, au travers d'études architecturales ont proposé à la commune de procéder à de nouveaux Périmètres Délimités des Abords (PDA), des monuments historiques, pour l'Église de VIAS et la maison Benezis. Conformément aux textes, ces dispositions se rajoutent dans le cadre de cette enquête.

Il s'agit donc, d'une enquête publique unique comportant deux volets :

- 1°) - La 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS.
- 2°) - Les projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de l'Église de VIAS et de la maison Benezis.

A ce titre, le présent rapport est commun aux deux volets de l'enquête, mais il y aura bien deux conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur, correspondant à chacun des volets.

<sup>24</sup> Voir copie en pièces annexes N° 1.

---

## **2 – LES PROJETS.**

---

### **LA 2<sup>IE</sup>ME MODIFICATION DU PLU DE VIAS.**

Le projet de modification vise à :

- Faire évoluer le plan de zonage en intégrant des sous-secteurs permettant la densification urbaine.
- Modifier et adapter les dispositions du règlement écrit.
- Actualiser la liste des emplacements réservés en y introduisant des nouveaux.
- Actualiser la liste des servitudes d'utilité publique.

---

### **LE PROJET DE DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES.**

Pour l'Église de VIAS et pour la maison Benezis, un nouveau projet de délimitation des abords est proposé pour se substituer à l'ancienne délimitation circulaire de 500 m. de rayon.

Ces nouvelles délimitations s'appuient sur des études architecturales réalisées par les services de la DRAC Occitanie.

---

## **3 – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUETE.**

L'arrêté municipal<sup>25</sup> N° 2021 – 148 du 9 juillet 2021 a défini les modalités d'ouverture de l'enquête relative à la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de VIAS et aux projets de délimitation des abords des monuments historiques pour l'Église de VIAS et la maison Benezis.

L'enquête s'est déroulée sur 33 jours consécutifs du 16 août au 17 septembre 2021. Le commissaire enquêteur a tenu trois (3) permanences, le lundi 16 août, le mercredi 8 septembre et le vendredi 17 septembre 2021. En dehors des permanences, le commissaire enquêteur a donné suite à plusieurs demandes d'entretien.

La publicité a été réalisée conformément aux dispositions réglementaires. Elle a été complétée par la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la ville.

Outre la mise à disposition du registre papier, une adresse électronique a été mise en place et dédiée spécifiquement à l'enquête : [plumodification@ville-vias.fr](mailto:plumodification@ville-vias.fr)

Toutes les permanences et les différentes réunions se sont déroulées dans de très bonnes conditions et dans le respect des gestes barrières.

---

<sup>25</sup> Voir copie en pièces annexes N° 6.

## 4 – LES OBSERVATIONS.

Toutes les observations exprimées par le public sur le registre d'enquête l'ont été durant les trois permanences du commissaire enquêteur. Les visites durant les permanences se sont succédé de façon quasi ininterrompue.

Sur les 23 contributions recensées :

- 18 l'ont été directement sur le registre d'enquête.
- 5 l'ont été au travers de l'adresse électronique.

Cependant un nombre important de notes, documents, plans et photos ont été déposés à l'appui des observations. L'ensemble après avoir été authentifié a été joint au registre d'enquête.

Le **vendredi 24 septembre**, au cours d'une réunion en mairie de VIAS, j'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse qui reprenait toutes les contributions formulées par le public à l'appui des notes et documents transmis.

J'ai reçu le mémoire en réponse définitif et signé du Maire de VIAS, le **11 octobre 2021** par voie électronique.

Du mémoire en réponse, il ressort :

- Des réponses montrant la volonté de la municipalité de VIAS de poursuivre ses projets d'opérations d'ensemble dans le tissu urbain existant (sous-secteurs UBa, UBb et UBc), afin de pouvoir augmenter la production de Logements Sociaux Locatifs, avec une qualité d'insertion en zone pavillonnaire.
- Le respect des lois et règlements tels que la Loi S.R.U., les lois E.N.E. du Grenelle de l'environnement et la Loi A.L.U.R.
- La prise en compte des documents d'urbanisme supra-communaux tels que le SCoT du Biterrois et le PLHi.
- La volonté de mettre en place les nouveaux Périmètres de Délimitation des Abords des monuments historiques de VIAS, l'Église Saint Jean Baptiste et la maison Benezis.

En résumé :

- Au cours de cette enquête j'ai noté une opposition virulente sur ce projet, exprimée par les propriétaires riverains (associations de quartier, collectifs ... etc.). Ces personnes résident, bien entendu, à proximité immédiate des futurs projets envisagés par la municipalité et sont, pour certains, concernés par les choix d'emplacements réservés. D'après moi, cet aspect doit être prise en considération par le maître d'Ouvrage et ne pas être négligé, sous peine d'engendrer de nombreux recours contentieux lors des futures opérations d'ensemble.
- J'ai constaté également une volonté affirmée de la municipalité pour poursuivre et mettre en œuvre ses projets.

VIAS, le 15 octobre 2021  
Le commissaire enquêteur

Jean JORGE.