



COMMUNE DE VIAS
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Plan Local d'Urbanisme

2^{ÈME} MODIFICATION



Pièce 1 : Le Rapport de Présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du : 24/07/2017	2 ^{ème} Modification du PLU prescrite par arrêté municipal du : 19/04/2019	2 ^{ème} Modification du PLU soumise à enquête publique du : 16.08.2021 au 17.09.2021	2 ^{ème} Modification du PLU approuvée par DCM du : 24.05.2022
---	--	--	---



MAÎTRISE D'OUVRAGE

COMMUNE DE VIAS

MAIRIE DE VIAS

6 PLACE DES ARÈNES

34450 VIAS

STANDARD : 04 67 21 66 65

FAX : 04 67 21 52 21

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



URBANISME&AMÉNAGEMENTS

LA COURONDELLE

58 ALLÉE JOHN BOLAND

34 500 BEZIERS

TEL : 04 67 39 91 40

FAX : 04 67 39 91 41

SOMMAIRE

PARTIE 1.	INTRODUCTION	5
I.	LES OBJECTIFS DE LA PROCÉDURE D'URBANISME	7
II.	LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	7
1.	Choix de la procédure d'urbanisme : la modification du PLU	7
2.	Situations dans lesquelles la commune peut avoir recours à la procédure de modification de droit commun	8
3.	Déroulement de la procédure	8
4.	Précisions sur la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale	9
PARTIE 2.	PRÉSENTATION DU PROJET	11
I.	LA SITUATION DE LA COMMUNE DANS L'OUEST HÉRAULTAIS	13
II.	LES ENJEUX ET LES OBJETS DE LA 2^{ÈME} MODIFICATION DU PLU DE VIAS	14
PARTIE 3.	LE SITE DANS SON CONTEXTE	15
I.	LA POPULATION ET LES LOGEMENTS	17
1.	La démographie	17
2.	Le logement	18
II.	LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU SOL	19
1.	Le grand paysage : l'unité paysagère «Les Collines du Biterrois et de l'Hérault»	19
2.	L'environnement paysager communal	22
3.	L'environnement paysager des secteurs du PLU modifiés	27
III.	LE FONCTIONNEMENT VIAIRE ET LA MULTIMODALITÉ	28
1.	Une organisation viaire cohérente mais assujettie aux variations des flux routiers	28
2.	La multimodalité	30
IV.	LES ENJEUX LIÉS À L'EAU	32
1.	L'alimentation en eau potable (AEP)	32
2.	L'assainissement des eaux usées	34
3.	L'hydraulique pluvial	35
V.	LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	37
1.	Les enjeux de biodiversité	37
2.	Évaluation des incidences du projet sur l'environnement	42
PARTIE 4.	LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES	43
I.	LES RISQUES MAJEURS	45
1.	Les risques naturels	45
2.	Les risques technologiques	49
II.	LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	53
III.	LES PRESCRIPTIONS	68
1.	Le classement sonores des infrastructures de transports terrestres	68
2.	La préservation du patrimoine archéologique	69

PARTIE 5. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	73
I. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ZONES DU ZONAGE	75
1. <i>Créer des sous-secteurs en zone urbaine de la ville de Vias</i>	75
2. <i>Modification d'un secteur de Côte Ouest classé en zone NT devenant NTCanc</i>	76
II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	77
III. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	86
1. <i>Poursuivre la résorption de la carence en matière de logement social par la localisation de secteurs présentant un potentiel</i>	86
2. <i>Sécuriser et améliorer la circulation automobile, accroître l'offre de stationnement et mettre à jour les réservations de projets viaires</i>	88
3. <i>Améliorer le cadre de vie et l'état des équipements publics</i>	91
IV. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	92
PARTIE 6. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA COMMUNAUX	95
I. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS	97
1. <i>Qu'est ce que le SCoT du Biterrois?</i>	97
2. <i>Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour Vias en lien avec le projet de modification</i>	98
3. <i>Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour Vias en lien le projet de modification</i>	99
II. COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL	100
1. <i>Produire et réhabiliter</i>	100
2. <i>Adéquation avec le PLH de l'Agglo</i>	100
III. COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI ALUR, LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ	101
1. <i>La Loi ALUR dans ses grandes lignes</i>	101
2. <i>Adéquation avec la loi ALUR</i>	101

PARTIE 1. INTRODUCTION

I. LES OBJECTIFS DE LA PROCÉDURE D'URBANISME

La Commune de Vias dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision générale a été approuvée par délibération du 24 juillet 2017.

Depuis, 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 logement locatif social.

Après plusieurs années d'application du règlement de son PLU, la municipalité s'est aussi retrouvée **confrontée à des projets d'opération d'ensemble de mixité sociale, présentant des densités et des volumétries inadaptées à leur environnement urbain**. Ces événements ont amené à constater que le règlement d'urbanisme présentait trop de souplesse, des vides réglementaires et que ce type d'opération devait davantage être accompagné d'un cadre réglementaire plus abouti et plus exigeant.

L'ambition de la municipalité est de poursuivre sa production de logements sociaux tout en remédiant aux absences ou insuffisances de son règlement en matière d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ceci se concrétise par des évolutions aux règlements écrit et graphique. Elle est aussi l'occasion d'actualiser la liste des emplacements réservés ainsi que les servitudes d'utilité publique. Les périmètres de protection (désormais dénommés les périmètres délimités des abords de monuments historiques) autour de l'église et de la maison Bénézis ont été réétudiés par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en 2017. Leur mise en place nécessite de procéder à une enquête publique avant leur approbation. L'enquête publique de la modification inclura cette procédure.

Pour répondre à ces objectifs, la municipalité doit mener une modification « de droit commun », engagée par arrêté municipal, pris par Monsieur le Maire, compétent en la matière.

II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Monsieur le Maire a engagé une procédure de modification de droit commun par arrêté municipal du 19 avril 2019.

1. CHOIX DE LA PROCÉDURE D'URBANISME : LA MODIFICATION DU PLU

La présente procédure d'urbanisme vise à :

- Faire évoluer le règlement graphique de zones urbaines de la ville de Vias, reflétant des secteurs relativement denses ou à densifier en continuité de la circulade,
- Associer ces évolutions de zonage à celles de dispositions du règlement écrit,
- Actualiser la liste des emplacements réservés,
- Actualiser le plan et la liste des servitudes d'utilité publique pour prendre en compte les projets de périmètres délimités des abords de monuments historiques.

La procédure de modification est la procédure la plus adaptée dans la mesure où les adaptations proposées ne sont pas de nature à :

- Porter atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Une modification simplifiée (sans enquête publique) ne convient pas car les adaptations proposées doivent diminuer les possibilités de construction.

La modification de droit commun étant requise, la Commune de Vias, compétente en matière de PLU, a lancé cette procédure d'urbanisme afin de faire évoluer son PLU selon les orientations choisies à mettre en oeuvre.

2. SITUATIONS DANS LESQUELLES LA COMMUNE PEUT AVOIR RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Article L. 153-31 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Les évolutions du PLU envisagées ne concernent aucun des cas impliquant une procédure de révision générale.

Article L. 153-36 du code de l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Les évolutions du PLU envisagées entre dans le champ des éléments visés dans cet article.

Article L. 153-41 du code de l'urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Les évolutions du PLU envisagées doivent entraîner une diminution des possibilités de construire. Par conséquent, la modification de droit commun est la procédure adaptée à engager.

3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le conseil municipal doit prendre une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avant l'ouverture de l'Enquête publique, il le notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Il est soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. (...) Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

La délibération approuvant la modification est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Les modalités de concertation

Par arrêté municipal du 19 avril 2019 procédant à la prescription de la modification de droit commun, Monsieur le Maire a fixé les modalités de la concertation, visant à mettre un dossier de modification complété au fur et à mesure de la procédure, à disposition du public en mairie. Ce document est accompagné d'un registre permettant de consigner les observations.

La municipalité a aussi rencontré des administrés et propriétaires qui le demandaient. Elle a également tenu de nombreuses réunions de travail en interne et avec le bureau d'étude chargé de la modification, afin d'échanger sur les évolutions à apporter au zonage et au règlement. Enfin, elle a organisé le 2 septembre 2020 en mairie, une réunion de présentation avec les personnes publiques associées, pour laquelle une présentation avait été réalisée et un compte-rendu a été diffusé.

4. PRÉCISIONS SUR LA NÉCESSITÉ OU NON DE PRODUIRE UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappels réglementaires

Le code de l'urbanisme précise le champ d'application de l'évaluation environnementale lors des procédures d'urbanisme.

Article L. 104-2 du code de l'urbanisme :

« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'État fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Article L. 104-3 du code de l'urbanisme :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

Cas de la procédure de modification du PLU

Dans le cadre de la présente procédure, il est établi dans le présent document que les travaux, aménagements, ouvrages ou installations rendus possibles par la présente procédure d'urbanisme sont sans incidence significative sur l'environnement et un site Natura 2000.

Une évaluation environnementale n'est donc pas requise.

PARTIE 2. PRÉSENTATION DU PROJET

I. LA SITUATION DE LA COMMUNE DANS L'OUEST HÉRAULTAIS

Vias est une Commune qui est bordée au Sud par le Mer Méditerranée et qui dispose de 6 km de littoral. A l'Est, Vias est bordé par le Chenal de Clôt et à l'Ouest, et traversé par le cours d'eau le Libron.

Au XII^{ème} siècle, le village de Vias devient un village fortifié, ce qui donne la forme de circulade au vieux village. Après la seconde guerre mondiale, les remparts sont détruits afin de faciliter l'extension et le développement de la ville à l'extérieur des remparts.

La Commune de Vias, ancien petit village viticole devient une destination touristique très convoitée. Le tissu urbain résidentiel s'étend en direction du Littoral. Le tourisme se multiplie ainsi le long de la plage « Farinette » ; cette partie Sud de la ville est nommée Vias-Plage. C'est le canal du Midi qui délimite le Vieux Vias et Vias-Plage.

La Commune détient une superficie importante de terres agricoles qui se situent essentiellement au Nord du territoire.

Les secteurs concernés par cette procédure de modification sont la ville de Vias, la station balnéaire de Vias-Plage et l'extrémité ouest du littoral.



Illustration 1. Vue aérienne des zones urbanisées de Commune de Vias

II. LES ENJEUX ET LES OBJETS DE LA 2^{ÈME} MODIFICATION DU PLU DE VIAS

Depuis l'approbation de la révision générale de son PLU en juillet 2017, le territoire de Vias a vu sa production de logements s'accroître notamment dans la ville. Celle-ci n'a toutefois pas permis à la Collectivité de sortir de sa situation de commune carencée en matière de logement locatif social, dans la mesure où elle n'a pas rempli ses objectifs triennaux et n'a pas atteint le taux légal fixé à l'échelle locale.

Après plusieurs années d'application du règlement de son PLU, la municipalité s'est aussi retrouvée **confrontée à des projets d'opération d'ensemble de mixité sociale, présentant des densités et des volumétries inadaptées à leur environnement urbain**. Ces événements ont amené à constater que le règlement d'urbanisme présentait trop de souplesse, de vides réglementaires et que ce type d'opération devait davantage être accompagné d'un cadre réglementaire plus abouti et plus exigeant.

A travers cette 2^{ème} modification de son PLU, prescrite par arrêté municipal du 19 avril 2019, la **municipalité affirme son ambition de poursuivre sa production de logements locatifs sociaux tout en remédiant aux absences ou insuffisances de son règlement en matière d'opérations d'aménagement d'ensemble**. Les évolutions à apporter aux règlements écrit et graphique de la ville de Vias se sont appuyées sur une analyse du parcellaire urbain et un retour d'expérience des projets étudiés. Ce qui a permis de mettre en lumière la nécessité de définir des secteurs relativement denses ou à densifier en continuité de la circulade, afin de leur associer des règles adaptées.

Cette procédure est **aussi l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés**, suivant l'avancement de travaux d'aménagement, des évolutions de projets et/ou de dénomination et des volontés de réserver des secteurs pour des opérations de mixité sociale, d'amélioration et/ou de sécurisation de la circulation, de compléter l'offre de stationnement et de réserver une parcelle bâtie pour des équipements publics.

Cette procédure doit également **prendre en compte les projets de périmètres délimités des abords de monuments historiques** proposés par la DRAC, qui doivent faire l'objet d'une enquête publique comme la procédure de modification du PLU. Celle-ci sera menée de façon conjointe pour les deux procédures.

Par conséquent, la 2^{ème} modification doit modifier les règlements écrit et graphique, la liste des emplacements réservés et le plan et la liste des servitudes d'utilité publique.

PARTIE 3. LE SITE DANS SON CONTEXTE

I. LA POPULATION ET LES LOGEMENTS

1. LA DÉMOGRAPHIE

Le contexte Régional

Selon les données officielles sur la population en France, au 1er janvier 2017, l'Occitanie compterait 5 845 100 habitants.

Entre 2012 et 2017, elle a gagné en moyenne 43 640 habitants par an, soit un taux d'évolution annuel moyen de 0.8%, deux fois plus élevé que la moyenne en métropole. Ce taux est dû pour l'essentiel à l'arrivée de nouvelles populations dans la région, l'une des plus attractives du pays.

Le dynamisme démographique est particulièrement sensible sur l'aire urbaine de Toulouse, sur le littoral et dans les zones sous influence des principales agglomérations, Montpellier, Nîmes et Perpignan. Le Département de l'Hérault connaît l'une des plus fortes progressions annuelles : + 1,2 % entre 2012 et 2017.

Cette forte croissance démographique résulte, pour l'essentiel, de l'attractivité de la région. Les flux migratoires contribuent par ailleurs à ralentir le vieillissement de la population. Les nouveaux arrivants sont moins âgés que les résidents.

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée comptait 79 038 habitants en 2017 soit environ 6.9% de la population de l'Hérault. La variation de population constatée est de +1,8% par an entre 2012 et 2017. La population est plus vieillissante : 34.5% de + de 60 ans. Ce chiffre s'élève à 28.5% sur la région.

Les ménages sont composés pour 21.8% de couples avec enfant(s), 30.2% de couples sans enfant et pour 10.7% de familles monoparentales. Les ménages d'une seule personne représentent 35.4%. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,1. Le taux de pauvreté s'élève à 20.9% sur le territoire de l'Agglomération.

La démographie communale

Selon l'INSEE, la Commune de comptait une population de 5 366 habitants au 1er janvier 2012 et de 5 719 habitants au 1er janvier 2017.

Une croissance démographique régulière plus ou moins soutenue a été observée depuis les années 70 jusqu'à 2007. Une nouvelle augmentation a été enregistrée entre 2012 et 2017.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	2 364	2 582	2 934	3 517	4 354	5 386	5 366	5 719
		1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2007	2007 - 2012	2012 - 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %		1,3	1,8	2,3	2,4	2,7	-0,1	1,3
solde naturel		-0,3	-0,2	0,0	0,1	0,3	-0,1	-0,3
solde apparent		1,6	2,1	2,3	2,3	2,4	0,0	1,6

Tableau 1. Tableau population : Vias

En janvier et février 2022, se déroulera un nouveau recensement sur la commune.

2. LE LOGEMENT

Le parc de logements de la Communauté d'agglomération

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée comptait au 1er janvier 2017 un parc de 82 914 logements. 44.4 % sont des résidences principales et 50,4 % des résidences secondaires. Les logements vacants représentent 5.2% du parc. 60.7% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, le parc de résidences principales est globalement équilibré entre maisons individuelles (48.8% du parc) et appartements (48.9% du parc).

La taille moyenne des résidences principales de la Communauté d'Agglomération est comparable à la moyenne départementale (3.9 contre 3.7 pièces en moyenne par résidence principale).

Le parc de logements de Vias

Catégories et types de logements

La Commune de Vias comptait 5 523 logements au recensement de 2017 répartis pour 47.0% de résidences principales, pour 46.7% de résidences secondaires et pour 6.3% de logements vacants.

	2017	%	2012	%
Ensemble	5 523	100.0	5 144	100.0
Résidences principales	2 594	47.0	2 291	44.5
Résidences secondaires	2 581	46.7	2 712	52.7
Logements vacants	348	6.3	140	2.7
Maisons	3 430	62.1	3 289	63.9
Appartements	947	17.1	748	14.5

Tableau 2. Tableau logement : Vias

Le logement social : constat de carence pour Vias

Au 1er janvier 2019, la Commune dénombre 159 logements sociaux sur 2 845 résidences principales, représentant un parc social de 5.59 % des résidences principales.

Soumise à la loi SRU et n'ayant pas atteint le taux légal applicable de 25 % de logements sociaux qui lui a été fixé, la Commune de Vias a fait l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Afin de résorber progressivement ce déficit, il a été établi un contrat de mixité sociale, signé entre la commune, l'Agglomération Hérault Méditerranée, l'État, l'EPF Occitanie et qui a pris fin le 31 décembre 2019. Celui-ci définit les actions entreprises par la commune, l'EPCI et l'État pour augmenter la production de logements sociaux sur un territoire et atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) pour les périodes 2014-2016, 2017-2019 et 2020-2022.

Aujourd'hui, la Commune reste déficitaire et carencée, malgré les programmes de logements sociaux qui ont été engagés et au respect partiel de ses objectifs de production fixés dans le contrat de mixité sociale avec l'État. C'est pourquoi la municipalité souhaite réserver des secteurs pour la réalisation de logements sociaux. Clairement engagée dans une dynamique de rattrapage, la municipalité souhaite renforcer son parc de logements sociaux.

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

Ainsi, jusqu'en 2016, pour les Communes de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée soumises à cette obligation, le taux s'élevait à 20%.

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, et tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois.

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

II. LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU SOL

Les secteurs concernés par cette procédure de modification sont des espaces urbanisés : la ville de Vias, Vias-Plage et l'extrémité ouest du littoral.

1. LE GRAND PAYSAGE : L'UNITÉ PAYSAGÈRE «LES COLLINES DU BITERROIS ET DE L'HÉRAULT»

Description

Document de référence à l'échelle des Régions et des Départements, l'Atlas des paysages, à partir d'un état des lieux et des dynamiques locales, identifie les unités paysagères selon leurs composantes géomorphologiques, visuelles, écologiques, culturelles. Il évalue également les enjeux de ces paysages.

Suivant l'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon, la Commune de Vias fait partie de l'unité de paysage des «Collines du Biterrois et de l'Hérault». Cette unité forme «la plus grande unité paysagère du département de l'Hérault. Elles se succèdent sans interruption depuis la plaine de l'Aude à l'ouest jusqu'à celle de l'Hérault à l'est, sur 50 km. Du nord au sud, elles séparent les plaines littorales Orb-Libron-Hérault des avants-monts, sur plus de 20 km».

La Commune de Vias s'inscrit plus particulièrement dans la sous-unité des «collines viticoles du Biterrois et de l'Hérault», dont les valeurs paysagères clefs sont :

- **Une succession de plaines et de puechs composant un paysage animé :**

«L'arrière-pays de Béziers et de Pézenas se présente comme une succession de plaines animées par des puechs.»

- **La toile de fond permanente des avants-monts :**

«L'ensemble des collines du Biterrois et du Piscénois reste en permanence « appuyé » sur les reliefs des avants-monts. Ceux-ci composent la toile de fond permanente du paysage, sombre car boisée en chênes verts, bleutée ou violacée selon les saisons et les heures, accentuant les profondeurs et les contrastes avec les vignes et les villages des collines.»

- **Des vignes largement dominantes, interrompues par les puechs et par quelques rares fonds humides :**

«La vigne domine aujourd'hui très largement l'occupation du sol, adaptée aux sols de cailloutis drainants. Elle ne cède la place que dans les rares fonds humides des petites dépressions, parfois anciens étangs asséchés, et sur les pentes et sommets des puechs, souvent enfrichés du fait des conditions de culture plus difficiles.»

- **Un patrimoine architectural et urbain :**

«Le patrimoine architectural et urbain est essentiellement lié aux villages. Il présente des traits caractéristiques qui font son charme et sa qualité : densité, mitoyenneté, organisation parfois en circulades, enduit, deux étages ou un étage +combles, porches adaptés à l'activité viticole, balcon de fer forgé au premier étage.

Les châteaux ou domaines viticoles pinardiers ponctuent çà et là le territoire, parfois environnés de parcs boisés.»

- **Un petit patrimoine construit dans les espaces cultivés :**

«Au patrimoine urbain et architectural des villages et des domaines pinardiers, s'ajoute le « petit » patrimoine, celui des constructions modestes liées aux activités agricoles et viticoles, qui agrémentent le paysage : masets, murs, ...»

- **Aux franges des collines et des avants-monts : des paysages particulièrement précieux :**

«Sur les marges amont, lorsque les collines viticoles viennent au contact des avants-monts, des paysages de grande qualité se dessinent : la vigne, toujours présente, s'imbrique avec les reliefs plus marqués, que coiffe la végétation spontanée. L'ensemble dessine un paysage soigné, jardiné, plus intime, aux échelles moins dilatés, que rehaussent les sites bâtis de quelques villages accrochés.»

- **Une pression lisible du développement de l'urbanisation :**

«L'ensemble du secteur est soumis à la pression du développement de l'urbanisation. Celle-ci se traduit par des implantations de lotissements, auxquels s'ajoutent, sur les axes convergeant vers Béziers, les bâtiments d'activités. Autour de Béziers, la pression s'est traduite par des dilatations d'échelles importantes des villages, parfois par des erreurs d'urbanisation. Ce développement s'opère en effet à partir des sites bâtis des villages, qui font une bonne part de la qualité des paysages des collines. Aussi les enjeux d'inscription dans le paysage apparaissent-ils sensibles.»

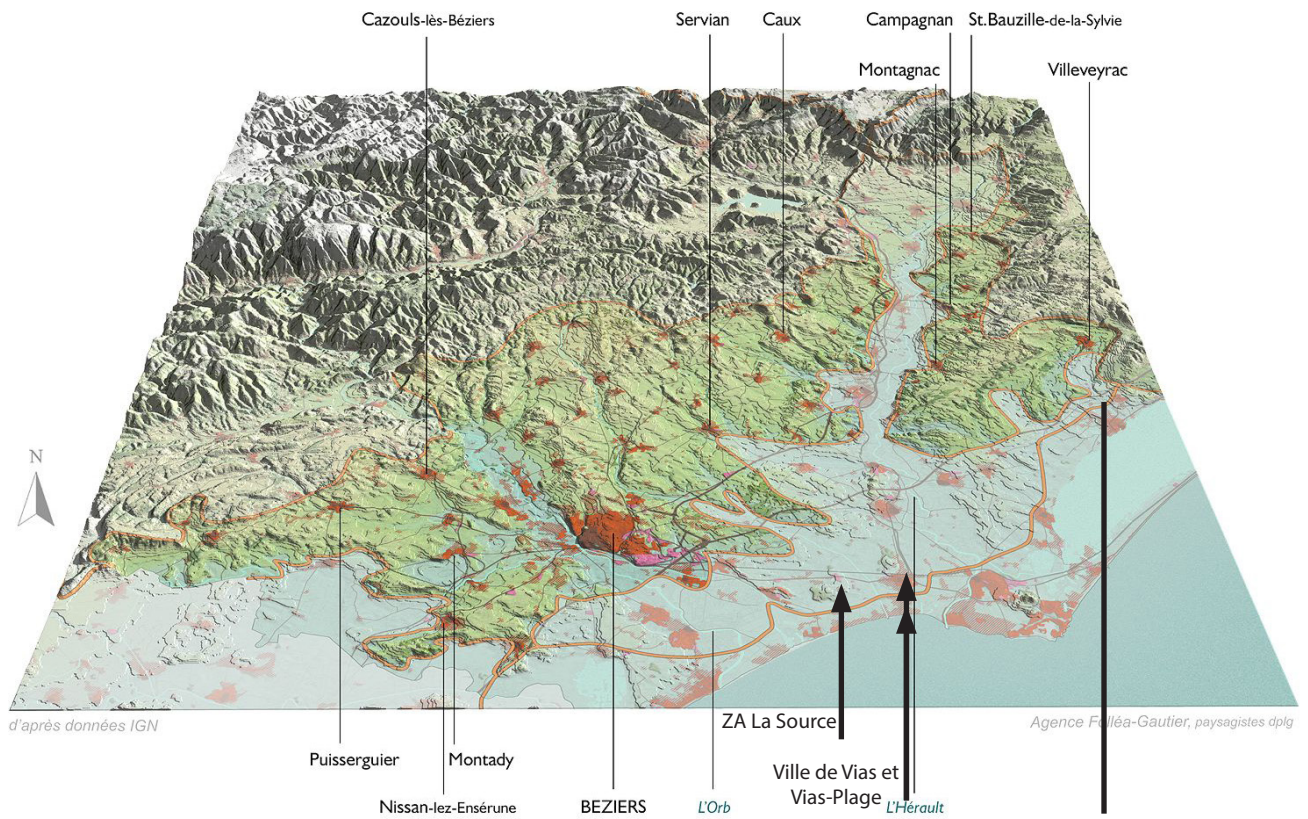


Illustration 2. Organisation du paysage des «Collines du Biterrois et de l'Hérault»,
Source : Atlas des paysages

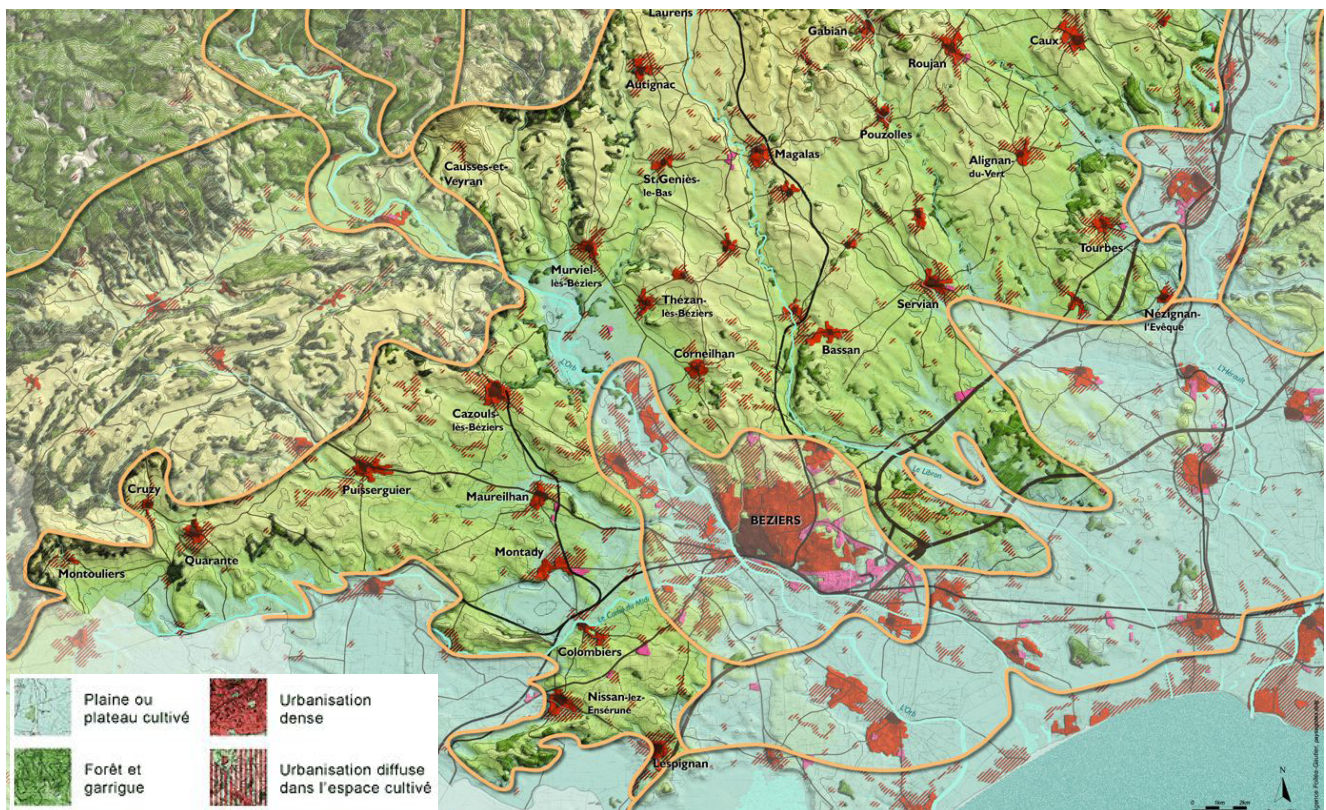


Illustration 3. Unité paysagère des «Collines du Biterrois et de l'Hérault»,
Source : Atlas des paysages

Analyse critique de l'Atlas des paysages

Parmi les enjeux identifiés par l'Atlas des paysages, on retiendra, en lien avec le projet, les objectifs suivants :

Enjeux de valorisation/création

- Les puechs : gestion des espaces en friches, plantation d'arbres signaux ou silhouettes, création et mise en réseaux de circulations douces, mise en valeur de points de vues, ...
- Les bords des cours d'eau : recréation de ripisylves, d'épaisseur protégée et gérée autour de l'eau, passage de circulations douces, ...

Enjeux de réhabilitation/requalification

- Les entrées/sorties de villages, les limites urbanisation nouvelle/espaces cultivés : requalification par traitement des clôtures, réduction de voiries, plantations, traitement des abords des caves coopératives, ...

L'atlas des paysages pointe les abords du projet d'un côté comme un paysage de bord d'eau à valoriser (le Canal du Midi et plaine inondable) et de l'autre, au nord, comme un paysage routier dégradé (la RD 612B).

L'atlas des paysages pointe les abords du projet d'un côté comme un paysage de bord d'eau à valoriser (le Canal du Midi et plaine inondable) et de l'autre, au nord, comme un paysage routier dégradé (la RD 612B).

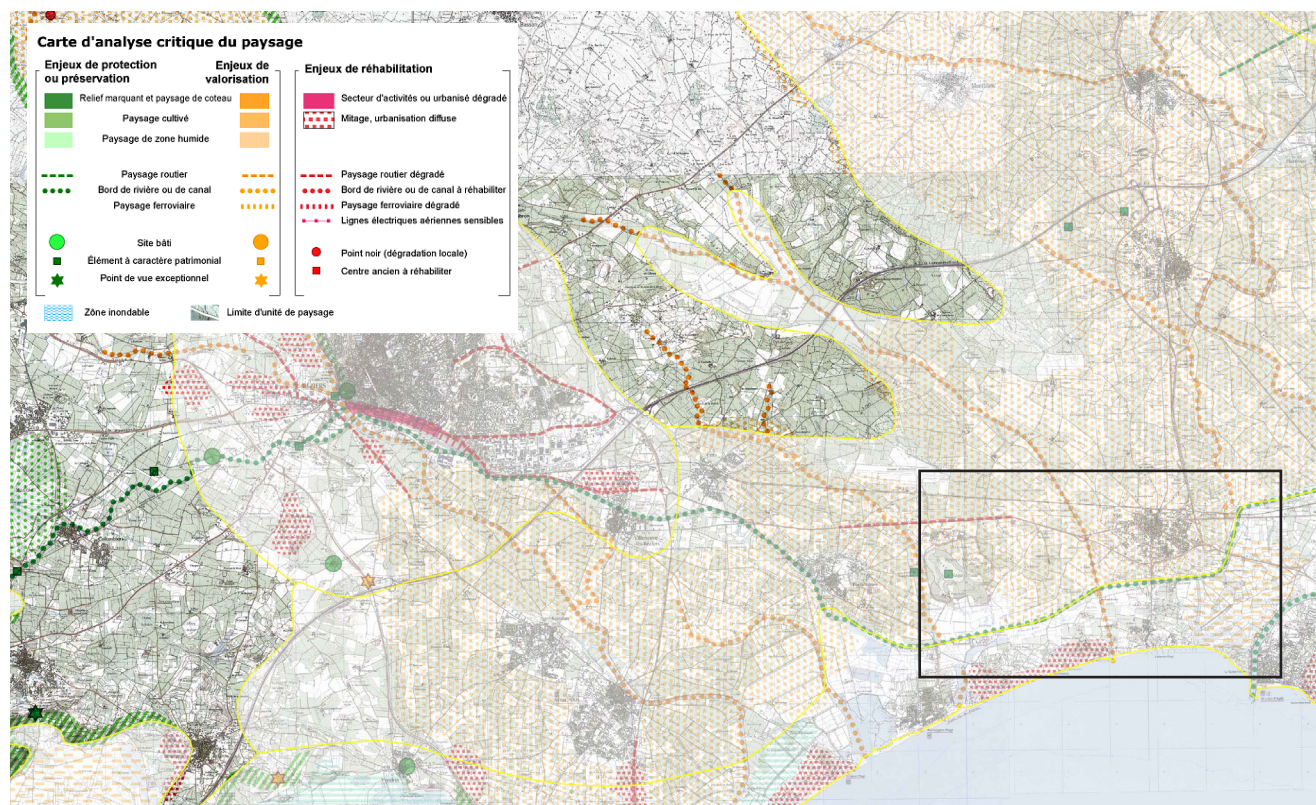


Illustration 4. Carte d'analyse critique du grand paysage,
Source : Atlas des paysages



2. L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER COMMUNAL

Le territoire de Vias s'étend sur 3 242 hectares. Ancien petit village viticole, la commune devient une destination touristique très convoitée, à proximité de Béziers et en bordure du littoral Méditerranéen, avec ses 6 km de plage et la traversée du canal du Midi.

Elle se compose de trois entités urbaines : ville de Vias, pour lequel les fortifications aujourd'hui détruites ont données la forme de circulade au centre bourg qui s'est peu à peu développé ; Vias-Plage, la station balnéaire de la commune ; et la zone d'activités La Source positionnée entre les villes de Vias et Portiragnes, et en bordure de la RD 612, axe très circulé entre Béziers et Agde et particulièrement en période estivale où elle constitue la «route des plages» du biterrois et de l'agathois.

Outre ces masses urbaines, le territoire de Vias est parcouru par le patrimoine mondial du canal du Midi, ponctué d'un relief notable, la réserve naturelle de Roque-Haute, de la ripisylve plus ou moins dense du Libron et de l'Ardillon. Il est aussi bordé à l'Ouest par l'ancien Grau du Libron et à l'Est par le Chenal de Clôt. Une importante partie du littoral Ouest, est marquée par de nombreux campings et d'urbanisation non maîtrisée.

Vias, un territoire à la croisée de plusieurs entités paysagères

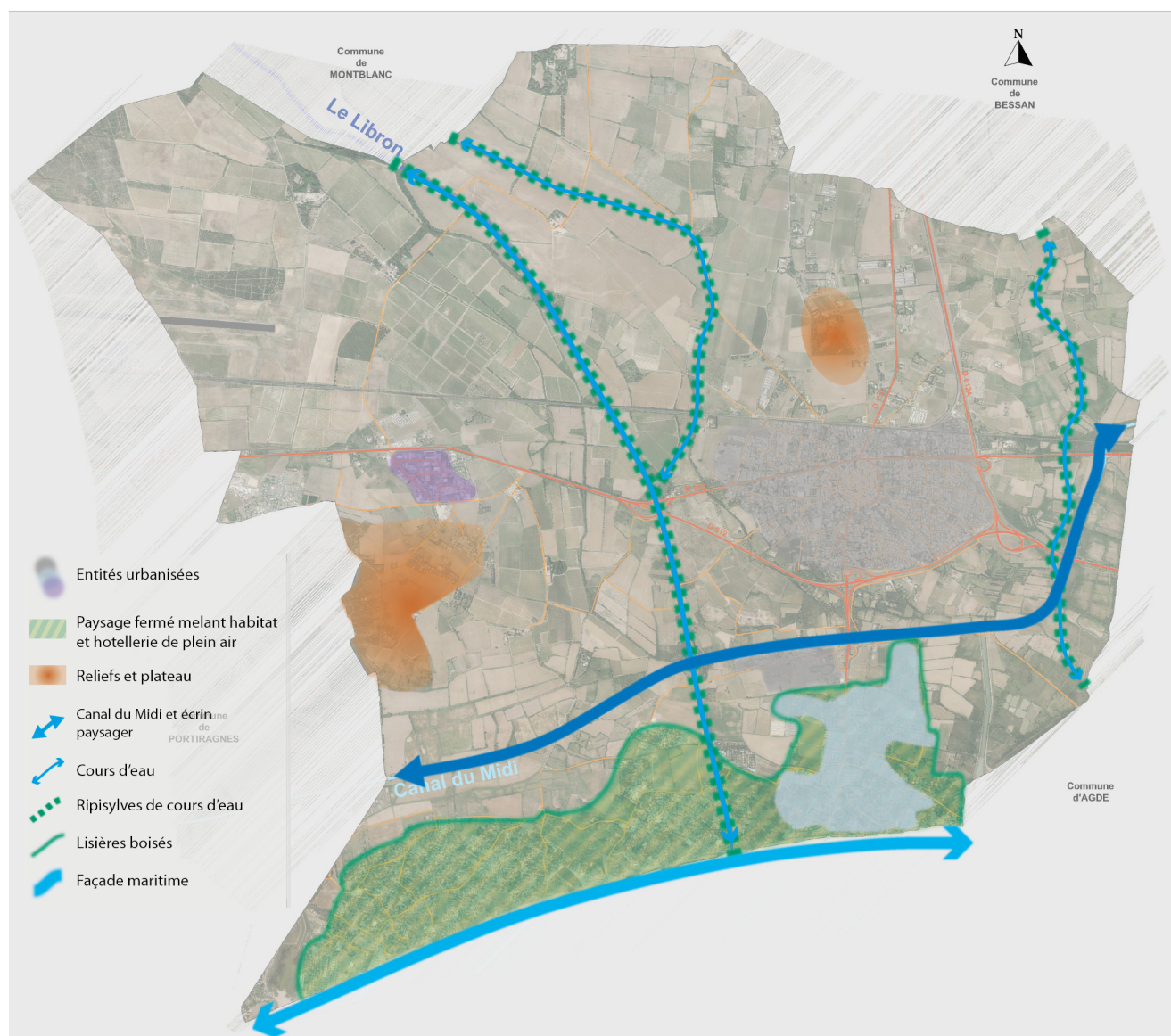


Illustration 5. Illustration d'entités paysagères fortes de la commune de Vias

⇒ **Élément structurant du grand paysage par ses alignements de platanes et son emprise interrégionale, le canal du Midi représente un axe majeur qui traverse le territoire de Vias d'ouest en est.**

Ce patrimoine national forme également une interface entre l'espace littoral au sud de la commune, et le nord de ce linéaire occupé par des paysages contrastés de grands espaces agricoles, (semi-)naturels et d'urbanisation. Sur la majorité de son parcours, les alignements de platanes masquent les paysages situés de part et d'autre de ce linéaire.



Photos prises sur site, du canal du Midi et de ses abords



Son écrin paysager est parfois fragilisé par la présence de stationnements anarchiques (tant sur voirie que sur le DPF). Il demeure sensible aux aménagements qui pourraient être développés et qui devront prendre en compte ce patrimoine national.



Photos prises sur site, du canal du Midi et de ses abords



Photo du Pont de Jonquié



⇒ **Les ripisylves du Libron et de l'Adailou sont aussi des linéaires structurant le paysage du Vias. Au contraire du canal du Midi, ils s'inscrivent sur un axe nord-sud.**



Photos prises sur site, du Libron, au niveau de l'Écluse - Barrage du canal du Midi sur le Libron



⇒ **Au sud du canal du Midi, l'espace littoral qui s'étire jusqu'à la plage, offre plusieurs paysages.**

Un **paysage agricole ouvert**, qui couvre les abords du canal, et les quelques espaces encore à caractère agricole ou naturels bordant les limites administratives du territoire.

Cette zone est maillée de canaux et de haies de densités diverses. Ils possèdent une valeur paysagère variable, qui est à considérer en raison du caractère ouvert de cette zone. Cette circonstance permet de percevoir le parc de loisirs Europark.



Photo prise sur site, chemin des Cèllets



Photo d'Europark

Ce paysage ouvert est stoppé par des lisières boisées liées aux campings.

Un **paysage fermé**, qui forme une masse boisée masquant les zones touristiques.



Photo prise sur site, Lisière boisée de campings sur Côte Ouest



Photo prise sur site, Lisière boisée de campings sur Vias-Plage

L'extrémité du littoral, qui se compose des **dunes** et des **plages**. Sur certaines parties, ces dernières ont été réduites suite à l'érosion et/ou à des inondations par submersion marine.



Photo prise sur site, Entités littorales aux abords du Libron et sentier menant au littoral



Photo prise sur site, Dunes et constructions sur Vias-Plage



Photo prise sur site, avenue des Pêcheurs

⇒ **Au nord du canal du Midi, l'intérieur du territoire qui s'étire jusqu'aux communes de Montblanc et de Bessan, alternent de grands paysages à dominance agricole et urbanisation.**

De vastes espaces ouverts caractérisés par la culture de la vigne, composent le paysage identitaire de la partie nord-ouest du territoire. Il est parcouru par quelques alignements d'arbres significatifs, qui bordent de grands Domaines viticoles de la commune.



Photo prise sur site, chemin de Montblanc



Photo prise sur site, avenue de Bessan



Photo prise sur site, Domaine de la Gardie



Photo prise sur site, Domaine de Preignes le Neuf

L'ensemble boisé remarquable formé par la réserve de **Roque-Haute** se distingue par son positionnement sur un plateau.

Le **belvédère** situé au nord-est du territoire, est occupé par des espaces agricoles qui ont été partiellement affectés par l'anthropisation et l'implantation de constructions discordantes.



Photos de Roque Haute

Le prolongement de ce belvédère est peu à peu occupé par les zones d'habitations, au sein desquelles se situe le vieux village, en forme de circulade. La ville de Vias est marquée par les infrastructures de déplacement, avec la voie ferrée qui coupe le nord de la ville et la RD 612, voie en surplomb, qui forme une ceinture au sud de l'urbanisation.

Autre entité urbaine du territoire de Vias, la zone d'activités La Source s'est implantée au sein des paysages viticoles, sans offrir une intégration suffisante et cohérente avec le secteur.

3. L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER DES SECTEURS DU PLU MODIFIÉS

L'essentiel des évolutions apportées au PLU de Vias concernent les zones urbaines de la ville. Les modifications concernant les zones UA, UB, UC et UD des règlements écrit et graphique ont été **initiées pour enrayer des projets d'opération d'ensemble présentant des densités et des volumétries inadaptées à leur environnement urbain**. Les évolutions apportées dans cet objectif sont donc **de nature à améliorer l'insertion architecturale et paysagère des projets dans leur environnement et la qualité de vie de la ville**.

Concernant les emplacements réservés, **plusieurs secteurs et parcelles ont été identifiés pour assurer la réalisation d'opérations de mixité urbaine essentiellement destinées aux logements sociaux d'habitat pavillonnaire individuel dense. Exclusivement situés en zone urbaine qui doit aussi faire l'objet de modifications pour assurer l'insertion des projets d'habitat dans leur environnement urbain, ces évolutions ne sont pas de nature à modifier le paysage**.

L'emplacement réservé n°7 doit faire l'objet d'une **réduction et d'une précision concernant la conservation du caractère naturel du secteur destiné à la réalisation d'une aire de stationnement non imperméabilisée et arboré, à proximité immédiate du canal du Midi**. De ce fait, cette **modification doit assurer le respect du paysage**.

Trois **emplacements réservés sont modifiés ou créés pour sécuriser la circulation ou assurer le retournement de véhicules de collecte des ordures ménagères**. Ils n'auront donc **pas d'impact sur le paysage**.

Dans le **centre ville de Vias ou dans la station balnéaire Vias-Plage**, des emplacements réservés ont été **modifiés pour tenir compte des évolutions d'un projet de voirie, de la réalisation de travaux d'aménagement ou encore pour corriger une erreur matérielle**. Un autre emplacement réservé doit être **créé en continuité d'un parking existant pour permettre son extension**. Un autre emplacement réservé a été **inscrit sur un bâti pour réserver la construction à des équipements administratifs**. La ville de Vias dispose de monuments historiques qui sont des servitudes d'utilité publique. Faisant l'**objet de projets de périmètre délimité des abords**, la liste et le plan des servitudes doivent être modifiés. Ces évolutions n'auront pas de conséquence sur le paysage urbain des masses bâties.

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette modification ne sont pas de nature à générer des nuisances sur le paysage. Elles devraient au contraire participer à améliorer l'insertion des futures constructions dans le paysage urbain.

III. LE FONCTIONNEMENT VIAIRE ET LA MULTIMODALITÉ

L'urbanisation de la commune s'est accompagnée du développement du réseau viaire qui présente aujourd'hui une structure cohérente pour ce qui relève des voiries de liaisons intercommunales. Pour les autres types de voies, il existe des dysfonctionnements qui sont amplifiés par l'augmentation des flux de circulation lors de la saison touristique.

1. UNE ORGANISATION VIAIRE COHÉRENTE MAIS ASSUJETTIE AUX VARIATIONS DES FLUX ROUTIERS

Le réseau viaire se présente de la manière suivante :

- Les voiries primaires, qui assurent les liaisons intercommunales,
- Les voiries de niveau secondaire (desserte inter-quartier) et tertiaires, pouvant connaître des saturations en période estivale. Les importantes variations de population liées à l'attrait du littoral, provoquent une augmentation importante des flux routiers entre les différents pôles urbains de la commune (ville de Vias et Vias-Plage principalement).

Un réseau de voies primaires efficace

Les liaisons intercommunales de grand transit sont assurées essentiellement par les départementales 612 et 612a :

- la RD 612, permet de relier les grands pôles urbains (Béziers à l'ouest, Agde à l'est) et les communes adjacentes (Portiragnes à l'ouest). Cette voie contourne la ville de Vias ;
- la RD 612a, l'accès s'effectue depuis l'échangeur situé à l'est de la ville qui relie Bessan et l'autoroute A9 au nord.

Une partie conséquente du trafic en provenance de l'A9 emprunte ces axes majeurs. La RD 612 supporta un trafic équivalent à une moyenne de 20 000 véhicules/ jour sur l'ensemble de l'année contre 30 000 véhicules jour sur la période estivale. Toutefois, la RD 612 forme une coupure physique importante dans le fonctionnement entre les deux pôles urbains de la commune, Vias-Plage et le centre de la ville. Elle reste néanmoins un des axes qui a contribué à améliorer l'accès aux communes littorales depuis l'arrière pays.

Les importantes variations de population liées à l'attrait littoral, provoquent une augmentation exponentielle des flux routiers entre les différents pôles urbains de la Commune, la ville de Vias et Vias-Plage.

Des liaisons secondaires inter-urbaines inadaptées au trafic routier notable en période estivale

Le réseau de voies secondaires (liaisons inter pôles urbains et inter-quartiers) se caractérise par :

- une configuration en peigne de voies qui se terminent en impasse contre le littoral. L'artère principale (RD 612), parallèle à la mer est le support des flux longitudinaux. Les flux sont ensuite distribués transversalement en direction des pôles d'attraction littoraux. Il n'existe aucune route permettant de circuler de façon linéaire en bord de mer et de boucler le réseau.
- un tracé basé sur les anciens chemins agricoles existants. Au gabarit qui a peu évolué (la largeur des chaussées de voirie varie de 4 à 6 m, souvent sans trottoir), il est aujourd'hui inadapté au trafic en période estivale. Tortueux, il est difficile à lire et peut être accidentogène.
- des points de saturation. Conditionné par le réseau hydrographique (Hérault, Libron, canal du Midi), il présente des points de franchissement limités en 3 points canalisant seulement l'accès au littoral viassois. De part la faible capacité, leur seuil de saturation est rapidement atteint en période de pointe.

Si l'évolution et l'amélioration du réseau viaire (A9 et RD 612) ont progressivement facilité l'accès aux communes littorales depuis l'arrière pays, le réseau secondaire au tracé et au gabarit inadapté forme un filtre limitant les accès au littoral et enclavant les secteurs urbanisés du littoral et en particulier la station balnéaire de Vias-Plage et la Côte Ouest.

Il faut également relever que le réseau secondaire assure un rôle de liaison inter quartiers important pour le développement touristique de la cité viassoise. Il permet de desservir l'ensemble du Littoral viassois et assure l'acheminement journalier des touristes vers le centre. En effet, une part importante des commerces (supermarché, marché, commerce de proximité,...), et l'ensemble des services administratifs (poste, services médicaux, mairie, gare,...) sont situés dans la ville de Vias et dans les autres bourgs de l'arrière pays. La population estivale résidant pour l'essentiel sur le littoral Viassois, des flux pendulaires importants se mettent en place sur la RD 137 pour l'accès à la RD 612 qui distribue les agglomérations de l'arrière pays, la voie parallèle au canal du Midi.

Un réseau de voies tertiaires peu lisible

Le réseau tertiaire de desserte direct des parcelles se distingue difficilement du réseau secondaire de liaison inter quartiers. Par conséquent, il supporte parfois du trafic de transit générant des problèmes de saturation et de sécurité.

La départementale 137 et la voie parallèle au canal du Midi forment la structure de liaison entre l'arrière pays et le littoral viassois. Le franchissement du canal du Midi s'effectue au niveau du Pont du Jonquié par une deux fois une voie. L'ancien pont de gabarit plus réduit sert pour les riverains et les circulations piétonnes et cyclistes. Il constitue un point stratégique de distribution des flux vers :

- Vias-Plage au sud,
- Agde et la Tamarissière à l'est,
- La Côte-Ouest puis en direction de Portiragnes et Portiragnes-Plage à l'ouest (accès à la RD 37, voie remplissant la fonction de la RD 137).

Axe rectiligne qui pénètre directement dans la station balnéaire, la RD 137 endosse plusieurs usages. Il est le support de l'ensemble du trafic routier entre la ville de Vias et le littoral, il opère la distribution des flux vers les différents secteurs du littoral viassois et la desserte de la station et de ses commerces. Les accès directs sont nombreux et peuvent générer des conflictuels avec les flux de transit.

L'artère principale de desserte du littoral viassois (route parallèle au canal du Midi), un axe en «pointillé»

Au sud du canal du Midi, le tracé du chemin de desserte du littoral marque des oscillations d'amplitude importante. Basé sur l'ancienne trame agricole, le gabarit de cette route est réduit. Son tracé est tortueux et il forme à de nombreux endroits des angles francs à 90° difficilement compatible avec des trafics de transit. Cette voie qui est utilisée essentiellement l'été sature vite. Elle est relativement dangereuse (difficulté de croisement, état de la chaussée, manque de place pour le cycliste et le piéton,...).

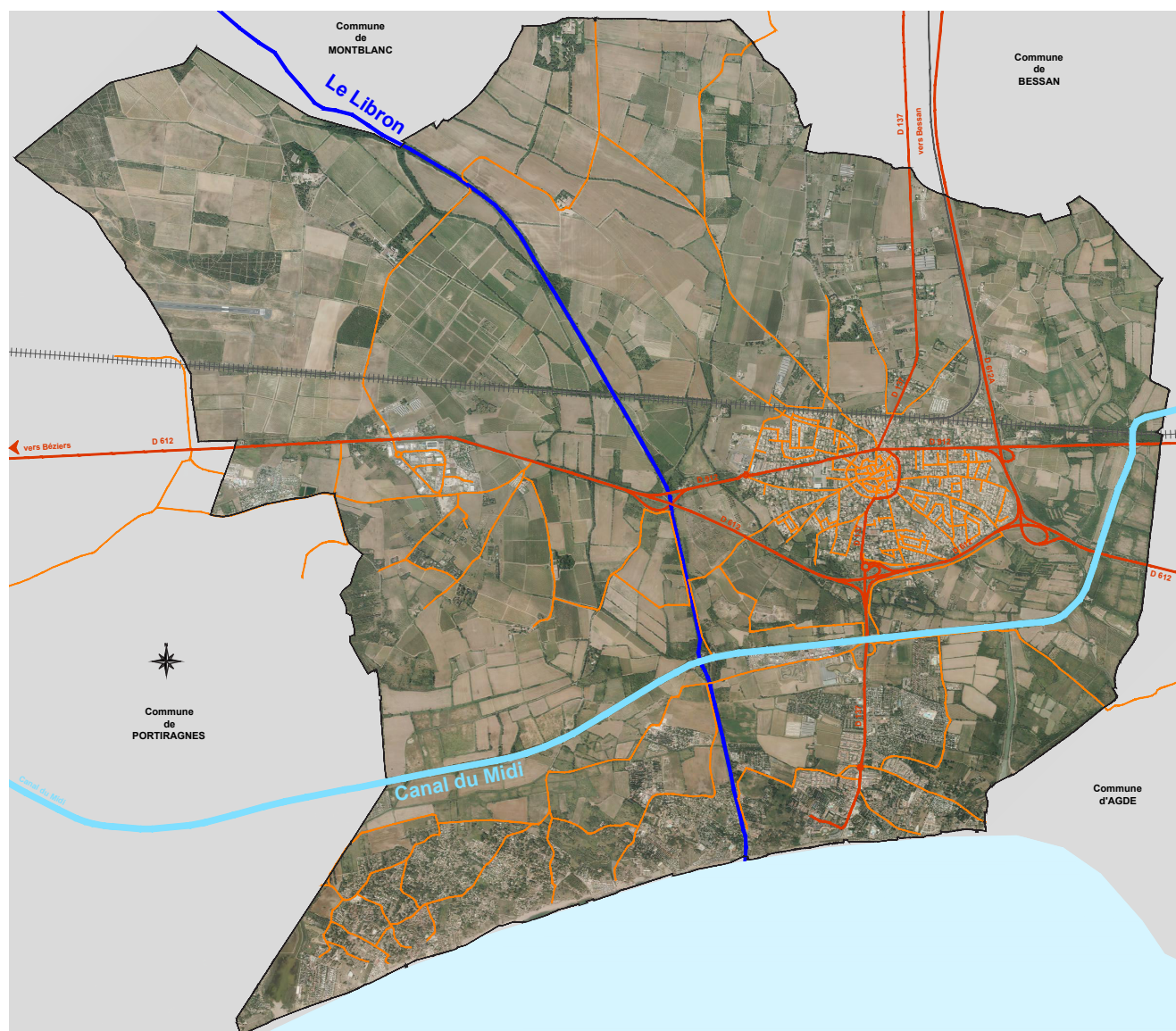


Illustration 6. Illustration de réseaux de déplacements de la commune de Vias

2. LA MULTIMODALITÉ

Le transport aérien

L'aéroport de Béziers-Cap d'Agde est exploité par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Béziers. Les destinations proposées par l'aéroport sont au nombre de 7 : Paris Beauvais, Bristol, Londres, South hampton, Dusseldorf Weez, Olso Rygge, Stockholm stavksa.

En saison estivale, la fréquence peut faire l'objet de modifications.

Le transport ferroviaire

Située au Nord Ouest de l'agglomération, la gare de Vias joue un rôle limité. Elle ne dispose pas de guichet. Elle permet les arrêts des trains régionaux, dont la fréquence d'arrêt est faible (2 à 3 arrêts journaliers dans les deux sens de circulation).

A noter : il n'existe pas de navette pour se rendre de Vias-Plage depuis la gare cantonnant les transports ferroviaires aux liaisons domicile – travail sans profiter à l'accessibilité touristique.

Une emprise ferroviaire désaffectée est également présente sur le territoire. Elle s'inscrit entre la gare de Vias et Bessan. Cette emprise ne fait l'objet d'aucun projet connu, elle devrait être conservée en l'état.

Le transport collectif

Le transport inter-urbain

La CAHM a mis en place un réseau Cap'bus. La commune de Vias bénéficie de la ligne 5 Agde-Pézenas. Trois arrêts sont présents sur la commune (Les écoles, Centre Ville, Croix de la Mission), cette ligne ne dessert que la ville de Vias.

Une ligne de transport à la demande (ligne 10) dessert également la ville de Vias (6 arrêts : Camping de la Dragonnière, La Source, Centre Commercial, Liberté, Gambetta, De Goys). Cette ligne dessert le Grau d'Agde, Agde et Portiragnes. La ligne à la demande fonctionne du lundi au samedi sur réservation téléphonique à l'agence Cap'Bus.

Le Département organise les transports collectifs inter-urbains. La Commune de Vias est reliée par la ligne 210 qui dessert Marseillan-Agde-Vias et Béziers à raison de 5 aller – retour par jour. Une navette (ligne 210 aéroport) permet de desservir l'aéroport.

Le transport interne

Une navette de la CAHM relie la ville de Vias à Vias-Plage pendant la période estivale. Le départ de cette navette s'effectue tous les jours au rond point de la République.

Les autres arrêts desservis se situent Avenue Général de Goys, Boulevard Gambetta, face à la Cave Coopérative, Avenue de la Méditerranée, rond-point des 3 Plages pour arriver au parking du Front de Mer avant le retour. Il est à noter qu'une correspondance avec la ligne 5 qui relie Agde à Pézenas est possible.

Le transport scolaire

Il existe un ramassage des enfants des écoles maternelles et élémentaire de la commune. Une ligne de transport public scolaire en direction du Collège d'Agde et Bessan y compris pour le lycée d'Agde, est assurée par le syndicat mixte des transports de l'Hérault : Hérault Transports, du Département qui a en charge le ramassage scolaire entre Agde, Béziers et Bessan. Les cars assurent des dessertes deux fois par jour.

Les modes de déplacements doux

Il n'existe pas de pistes spécifiques deux roues aménagées en site propre sur la commune viassoise qui permettrait d'améliorer les modes de déplacement entre Vias-centre et Vias-Plage. Le réseau actuel utilise les chemins ruraux et le chemin de halage du canal du Midi, dans un objectif touristique. Ce réseau est toutefois limité, discontinu et mériterait d'être amélioré. Or, dans un contexte de développement bipolaire entre le noyau historique d'une part et la station balnéaire de Vias-Plage, d'autre part, il serait souhaitable de favoriser ce mode déplacement. Les parkings vélos sont à multiplier tant en centre de la ville qu'à proximité des plages.

Les liaisons piétonnes sont également limitées. En dehors du centre de la ville qui a fait l'objet d'une piétonisation sur sa partie commerciale, la Côte-Ouest et Vias-Plage ne disposent pas véritablement de réseau aménagé pour les piétons. Des traversées sont possibles sur la Côte Ouest sur des parcelles privées et des campings. A Vias-Plage, des continuités piétonnes ont été aménagées vers les plages, mais le maillage n'est pas composé à l'échelle du littoral.

Il existe toutefois une demande importante sur la commune en période estivale. L'offre existante de location de cycles fonctionne bien. Trois loueurs de cycles sont présents (Location de VTT et vélo de ville) dont un sur Vias-Plage et deux sur le centre de la ville à l'est du bourg. Un itinéraire cyclable parallèle au littoral, au travers de Vias-Plage, reliant la Côte Ouest, est en projet (avenue des pêcheurs et des Cèllets).

Sept circuits balisés de VTT sont présents sur la commune de Vias, dont deux qui se poursuivent sur des territoires voisins. Leurs distances à parcourir sont de 9 kilomètres à 50 kilomètres et proposent différents niveaux de difficultés.

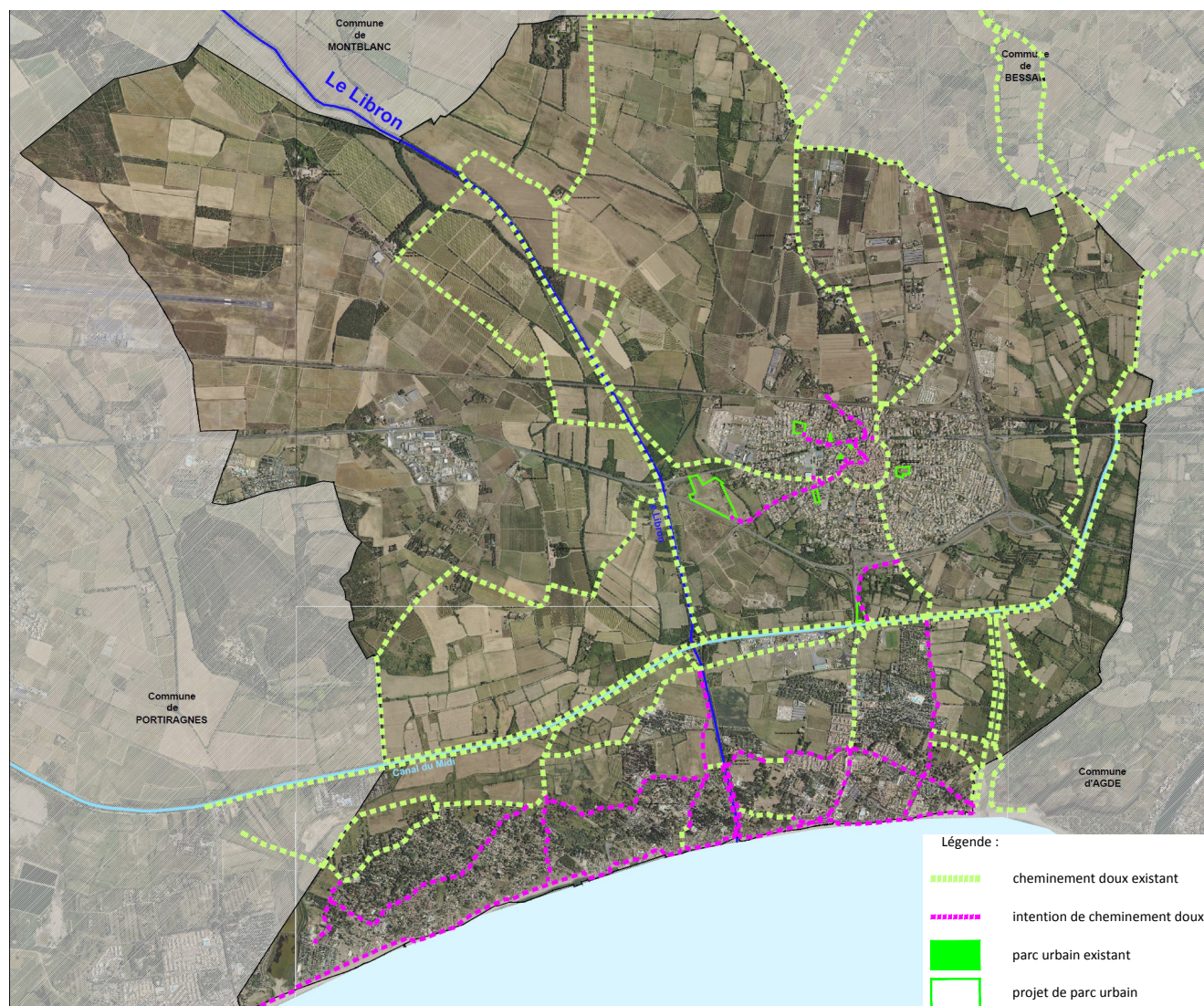


Illustration 7. Illustration de réseaux de déplacements doux et des parcs urbains existants ou en projet de la commune de Vias

Avec la mise en place d'un **schéma des modes actifs de déplacement** en 2018, l'Agglomération a posé les premiers jalons pour définir les aménagements cyclables et piétons à l'échelle des 20 communes mebres. Afin de mailler le territoire d'un réseau de pistes cyclables, 3 actions ont été retenues cette année pour développer la pratique cyclable. Tout d'abord une étude de requalification de l'ancienne ligne ferrée depuis Vias jusqu'à Cazouls-d'Hérault est lancée pour évaluer les potentialités de création d'une voie verte. Puis, un jalonnement cyclable doit être implanté sur 59 km d'itinéraires prioritaires (voie vélo-route), principalement sur l'axe nord/sud et est/ouest. Enfin, pour faciliter le quotidien des personnes voulant se servir de leur cycle pour se déplacer, des stationnements vélos seront créés.

Le schéma des modes actifs de déplacement a été défini sur une période de 30 ans, de 2019 à 2049. Les études qui ont abouti à sa finalisation prévoient à terme, la création d'un réseau de 282 km qui s'appuie sur 3 futurs niveaux de liaison : la Méditerranée à vélo d'Est en Ouest (21 km), la voie verte Nord-Sud (29 km) et la voie verte Caux-Nizas (10 km). Un projet de 33 itinéraires intercommunaux (156 km) visant à relier les communes entre elles, sera élaboré. En 2019, 59 km de route-vélo ont été jalonnés, il s'agit principalement d'accès peu fréquentés par les véhicules. Enfin, un maillage local à l'échelle des communes sera proposé pour assurer une continuité des itinéraires (66 km).

IV. LES ENJEUX LIÉS À L'EAU

1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (AEP)

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée détient la compétence «alimentation en eau potable» depuis le 1^{er} janvier 2017.

La compétence AEP

Depuis janvier 2017, le Syndicat du Bas Languedoc (SBL) détient la compétence «alimentation en eau potable».

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable

La commune dispose depuis 2016 d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) afin de faire face aux problématiques de gestion et d'optimisation de la ressources en eau.

Les ressources en eau sollicitées pour le territoire de Vias

La nappe astienne

L'eau distribuée sur la Commune de Vias provient de la nappe astienne. A ce titre elle est concernée par la zone de répartition des eaux de l'aquifère des sables Astiens de Valras-Agde. La ressource Astien s'avère être la seule ressource qui alimente la commune.

ZRE Aquifères des sables Astiens de Valras-Agde, SAGE et l'EVP

ZRE Aquifères des sables Astiens de Valras-Agde

Suite à un déséquilibre quantitatif chronique, la nappe astienne a été classée, le 9 août 2010, en ZRE, Zone de Répartition des Eaux (arrêté n°2010/01/2499). Cette réglementation spécifique vise à freiner et à mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la capacité d'exploitation de la ressource et les prélèvements.

Cette ZRE vise les eaux souterraines de la nappe des sables Astiens de Valras-Agde, ainsi que les eaux souterraines contenues dans les terrains sus-jacents, en relation hydraulique avec la nappe des sables Astiens de Valras-Agde par drainance.

Sont concernés par la ZRE tous les prélèvements d'eau, non domestiques, qu'ils soient permanents ou temporaires, issues d'un forage, d'un puits, ou d'un ouvrage souterrain et effectués par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé.

Les règles de répartition qui sont édictées ou peuvent être mises en place dans cette ZRE ont pour objet de concilier les intérêts des diverses catégories d'usagers, en vue d'atteindre l'objectif de quantité des eaux fixé au SDAGE.

Le SAGE Astien et les démarches entreprises par le syndicat de l'Astien

Dans ce contexte, le Syndicat Mixte d'Études et de Travaux de l'Astien (SMETA) a engagé des démarches afin de garantir une gestion durable de la ressource autour de 3 axes majeurs :

- Recenser les forages et veiller à leur bon état de fonctionnement,
- Suivre et mesurer les prélèvements pour anticiper l'évolution des besoins,
- Promouvoir les économies d'eau.

De nombreuses actions ont donc été engagées avec notamment la mise en oeuvre de 2 contrats de nappe. Malgré les résultats positifs des contrats, des démarches supplémentaires ont du être engagées afin d'atteindre les objectifs fixés par la Directive Cadre Européenne. C'est dans ce cadre que la réalisation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la nappe Astienne a été lancée. Ce SAGE est toujours en cours d'élaboration.

L'Étude Volumes Prélevables (EVP)

Une étude « débits prélevables » sur la nappe astienne a été finalisée par le SMETA en 2013. Elle avait pour but de disposer d'éléments relatifs au volume d'eau maximum prélevable sur la nappe et de disposer d'un outil d'aide à la décision quant à la répartition des volumes prélevés par usage et par usager.

Cette étude a donc permis de définir le volume de prélèvement pouvant être considéré comme acceptable pour assurer l'équilibre quantitatif et qualitatif de la nappe.

L'étude « débits prélevables » a permis de mettre en évidence qu'il n'était pas possible d'envisager une augmentation des prélèvements dans la nappe astienne.

Les forages alimentant Vias en eau potable

Le réseau de la ville de Vias est uniquement alimenté par le forage P3 ou du château d'eau et par le forage P4 ou de secours. Vias Plage est alimenté en eau potable par le forage P2 Farinette et dispose d'un forage de secours P2S situé sur la même parcelle.

Les deux ouvrages sollicitent la nappe astienne. La qualité de l'eau brute des 4 forages permet de l'utiliser pour l'alimentation en eau potable conformément aux exigences du code de la santé publique.

Les procédures de régularisation de ces quatre captages n'ont pas été menées jusqu'à l'obtention des arrêtés de DUP. Elles seront lancées à la suite du schéma directeur d'alimentation en eau potable.

Les ressources du SBL

Selon le SDAEP :

«Le SBL est composé de 25 communes adhérentes, qui sont alimentées via plusieurs ressources (eaux BRL du Rhône traitée au niveau de la nouvelle station de potabilisation de Fabrègues, nappe alluviale de l'Hérault, aquifères karstiques...).

Suite aux échanges engagés entre la commune et le SBL, il s'avère que le syndicat serait en mesure d'alimenter en totalité la commune de Vias.

Le syndicat, dans le cadre de la diversification de ses ressources dispose en effet, à ce jour, d'une capacité de production de 138 700 m³/j, répartie comme suit :

De plus, le Syndicat du Bas Languedoc envisage la mise en service de deux nouvelles ressources :

· La première concerne une seconde station de potabilisation de l'eau à partir du réseau d'eau brute de BRL. Le syndicat dispose déjà d'une convention de livraison d'eau brute en gros par BRLE, n date du 28 septembre 2009 actant un volume supplémentaire de 30 000 m³ et travaille sur un volume complémentaire de 12 500 m³/j mis à disposition par BRL, dans le cadre du projet Aqua Domita, sur le secteur de la nappe astienne.

· La deuxième, concerne la mise en place de 2 nouveaux forages, sur le site des Pesquiers à Florensac, d'une capacité de production de 20 000 m³/j. Pour cette ressource, les volumes sont assujettis aux résultats de l'étude sur les volumes prélevables dans la nappe alluviale de l'Hérault et du partage de la ressource, portée par le SMBFH, dans le cadre du SAGE Hérault.

La production totale du Syndicat s'élève donc à 138 700 m³/j en 2014. Cette production est à comparer au besoin du jour de pointe constaté sur les 3 dernières années sur le réseau syndical :

- 97 204 m³/j en 2015,*
- 108 177 m³/j en 2014,*
- 94 104 m³/j en 2013.*

Le SBL, qui a débuté la mise à jour de son Schéma Directeur dispose donc à ce jour, des ressources nécessaires pour satisfaire les besoins en eau de la ville de Vias et Vias Plage, en totalité.

La capacité supplémentaire de desserte en eau est de 30 523 m³/j avec les ressources actuelles. Elle sera portée à 73023 m³/j avec la mise en service de la deuxième usine de potabilisation d'eau programmée pour l'horizon 2020/2025.»

Cette interconnexion permettra donc une diversification de la ressource (nappe alluviale de l'Hérault), ainsi qu'une sécurisation. De plus elle permettra de limiter les prélèvements sur la nappe astienne, en venant en complément des volumes qui pourront être prélevés sur les captages existants (fonction des résultats de l'étude volume prélevable et de la répartition de la ressource).

Validation d'un programme de travaux pour l'eau potable

Projets de sécurisation et renforcement de la ressource et régularisation des captages existants

Le renforcement de la ressource en eau

Afin de répondre à l'augmentation des besoins en eau sur la commune sans solliciter davantage la nappe astienne, il a été décidé, après concertation de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) :

- De conserver les forages existants, que ce soit sur la ville de Vias ou Vias-Plage et de les régulariser,**
- De raccorder la ville de Vias et Vias Plage au réseau du Syndicat du Bas Languedoc (SBL).**

Cette interconnexion permettra donc de subvenir aux besoins de l'ensemble de la ville mais également de diversifier et de sécuriser la ressource en eau de Vias Plage.

Régularisation des DUP des forages de Vias

Le réseau de la ville de Vias est alimenté par le forage P3 (appelé aussi forage du château d'eau) et par le forage P4 (appelé aussi de secours). Vias Plage est alimenté en eau potable par le forage P2 Farinette et dispose d'un forage de secours P2S situé sur la même parcelle.

Chaque captage doit faire l'objet d'un arrêté préfectoral. Les procédures avaient été initiées sans avoir été finalisées. La prochaine étape de ces régularisations est la nomination d'un hydrogéologue agréé qui devra émettre un avis sur les ouvrages, les travaux à réaliser, les débits de prélèvements autorisés, les périmètres de protection et réglementations associées à mettre en place.

Incidences sur la ressource mobilisable et mise en cohérence des objectifs de la commune avec les possibilités d'alimentation en eau potable

De façon globale, par ses modifications en matière d'implantation des constructions, de hauteur de bâtis, de volumétrie... et même si certains secteurs sont amenés à être densifiés par une nouvelle affectation de zonage, la modification du PLU entraîne une diminution des possibilités de construire. De ce fait, elle demeure compatible avec les ressources mobilisables du Schéma Directeur d'alimentation en eau potable.

2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

La compétence «Eaux usées»

Depuis janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a pris le relais de la compétence «assainissement des eaux usées» sur l'ensemble de son territoire. Les secteurs de projets sont en zone d'assainissement collectif, ils seront raccordés au réseau public d'eaux usées et donc à la station d'épuration intercommunale.

Le dispositif épuratoire : la station d'épuration de Agde

Les réseaux d'eaux usées de la ville de Vias et de Vias Plage sont raccordées à la station d'épuration de Agde depuis 1987. La commune de Vias prévoit de participer financièrement aux divers travaux d'amélioration du traitement des eaux usées et aux frais de fonctionnement de la station d'épuration d'Agde qui doit être portée à 226 000 EH.

Caractéristiques de la station d'épuration d'Agde

La station d'épuration d'Agde a été construite en 1969 et agrandie en 2002. Elle a une capacité de 174 000 EH.

L'exploitant fait état d'un bon fonctionnement et d'une installation conforme, sans caractère industriel des effluents traités. Le milieu récepteur est le fleuve Hérault. Le débit moyen journalier varie autour de 12 000 m³/j. La pointe estivale est, depuis 2008, légèrement moins marquée que les années précédentes vers 20 000 m³/j.

En 2017, selon le site du ministère «Gesteau» la charge entrante maximale est de 116 000 EH, soit une marge de 58 000 EH. Les besoins pour les extensions urbaines de Agde et de Vias ont été estimées à 19 100 EH. La marge disponible pour Vias s'élève donc à 38 900 EH.

Adéquation besoins/marge disponible sur la station d'épuration

De façon globale, par ses modifications en matière d'implantation des constructions, de hauteur de bâtis, de volumétrie... et même si certains secteurs sont amenés à être densifiés par une nouvelle affectation de zonage, la modification du PLU entraîne une diminution des possibilités de construire. De ce fait, elle demeure compatible avec la marge disponible sur la station d'épuration.

3. L'HYDRAULIQUE PLUVIAL

La Commune de Vias est concernée par le risques inondations dues aux débordements des fleuves du Libron, de l'Hérault et indirectement de l'Orb ainsi que par le phénomène de submersion marine et d'érosion.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI)

Pourquoi un PPRI?

En France, un plan de prévention du risque inondation ou plan de prévention des risques d'inondation (« PPRI ») est un plan de prévention des risques spécifique aux inondations. Il émane de l'autorité publique. Il évalue les zones pouvant subir des inondations et y instaure des remèdes techniques, juridiques et humains pour y faire face.

Le PPRI vaut, dès son approbation, servitude d'utilité publique et est annexé au PLU, le Plan Local d'Urbanisme. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

Retranscription du risque inondation dans le PPRI

La Commune de Vias dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations et littoraux (submersion marine et érosion) sur l'ensemble du territoire communal approuvé le 03 avril 2014. Il détermine un plan de zonage, les mesures de protection et de prévention à mettre en oeuvre pour les risques naturels d'inondation et littoraux.

Le PPRI, qui vaut servitude d'utilité publique, établit un règlement associé à un zonage des secteurs exposés aux risques.

Les zones inondables définies au PPRI

Le territoire concerné est divisé en deux types de zones :

1°) Les zones de danger :

Les zones exposées aux risques, qualifiées de zones de danger, sont constituées des zones d'aléa fort pour l'aléa de référence. Elles regroupent :

- la zone Rouge Ru, secteur inondable soumis à un aléa fort pour la submersion marine (hors déferlement) et/ou le débordement fluvial, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la zone Rouge Rn, secteur inondable soumis à un aléa fort pour la submersion marine (hors déferlement) et/ou le débordement fluvial, où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- la zone Rouge Rd, secteur naturel ou urbanisé soumis à un aléa fort pour la submersion marine dans la zone de déferlement.

2°) Les zones de précaution :

Il s'agit d'une part des zones faiblement exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion et d'autre part des zones non directement exposées à l'aléa de référence, où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent :

- La zone Bleue Bu, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- La zone Rouge Rp, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- La zone jaune ZPU, secteur urbanisé non inondable par l'événement marin de référence, mais concerné par les effets du changement climatique.
- Les zones de précaution Z1 et Z2, secteurs non inondés par l'aléa de référence, composés de la zone d'aléa résiduel Z1 potentiellement inondable par une crue exceptionnelle et de la zone Z2 qui concerne le reste du territoire communal, non soumis ni à la crue de référence ni à la crue exceptionnelle.

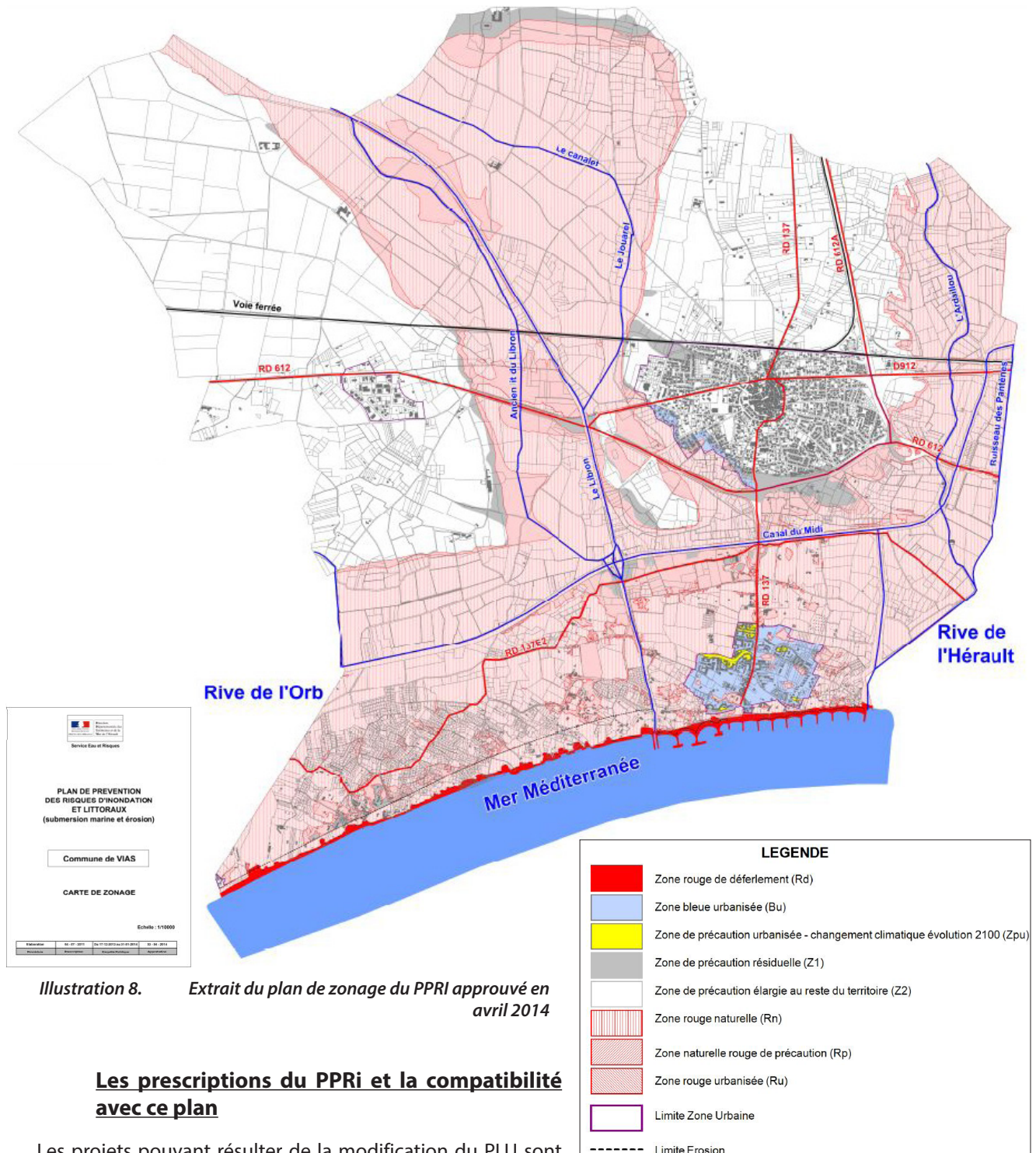


Illustration 8. Extrait du plan de zonage du PPRI approuvé en avril 2014

Les prescriptions du PPRI et la compatibilité avec ce plan

Les projets pouvant résulter de la modification du PLU sont compatibles avec les prescriptions du PPRI.

Par les évolutions apportées aux règles d'implantation des constructions, à l'emprise au sol et aux espaces libres, la modification est susceptible de diminuer les surfaces imperméabilisées.

V. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1. LES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ

L'occupation du sol sur la Commune de Vias

La Commune de Vias est largement dominée par les milieux agricoles (près de 63% de la superficie communale). Les vignes en constituent la part majoritaire. Ancien petit village viticole, la commune devient une destination touristique très convoitée, à proximité de Béziers et en bordure du littoral Méditerranéen, avec ses 6 km de plage et la traversée du canal du Midi.

Elle se compose de trois entités urbaines : la ville de Vias, pour laquelle les fortifications aujourd'hui détruites ont données la forme de circulade au centre bourg qui s'est peu à peu développé, et demeure globalement positionnée au coeur du territoire communal ; Vias-Plage, la station balnéaire de la commune située dans le prolongement de la ville de Vias et en bordure du littoral Méditerranéen ; et la zone d'activités La Source positionnée entre les villes de Vias et Portiragnes, et en bordure de la RD 612, axe très circulé entre Béziers et Agde et particulièrement en période estivale où elle constitue la «route des plages» du biterrois et de l'agathois.

Outre ces masses urbaines, le territoire de Vias est parcouru par le patrimoine mondial du canal du Midi, ponctué d'un relief notable, la réserve naturelle de Roque-Haute, de la ripisylve plus ou moins dense du Libron et de l'Ardillon. Il est aussi bordé à l'Ouest par l'ancien Grau du Libron et à l'Est par le Chenal de Clôt. Une importante partie du littoral Ouest, est marquée par de nombreux campings et d'urbanisation non maîtrisée.

Les périmètres à portée réglementaire et d'inventaires

Le réseau Natura 2000

Présentation du réseau Natura 2000

Il s'agit des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dite Directive « Habitats », et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) dite Directive « Oiseaux ».

La Directive Habitats concerne la flore et la faune (à l'exception des oiseaux). Elle introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels («les habitats»), abritant ces espèces (et qui sont indispensables à leur survie). Cette prise en compte aboutit à l'intégration de ces espèces animales et végétales dans les listes d'espèces protégées et à la création d'un réseau européen de sites naturels protégés (appelés à terme Zones Spéciales de Conservation), abritant des espèces et des habitats jugés d'intérêt communautaire à l'échelle de l'Union Européenne. Ce réseau de sites naturels protégés s'appelle le «réseau Natura 2000» en France.

La Directive Habitats est progressivement mise en place dans l'ensemble de la communauté européenne depuis 1992. Chaque site proposé pour intégrer le réseau Natura 2000 sera doté d'un document d'objectifs. Il s'agira à la fois d'un état des lieux et d'un plan de gestion. Celui-ci recensera tant les espèces et les habitats remarquables, que les usages locaux. Etabli à la suite d'une large concertation, il définira les objectifs et les moyens de la gestion la plus adaptée au territoire.

La Directive Oiseaux liste un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. La conservation de ces espèces donne lieu à la désignation de sites appelés ZPS (Zones de Protection Spéciale). Ces zones seront aussi à terme intégrées dans le réseau Natura 2000.

Le réseau Natura 2000, qui constitue l'application de la Directive habitat en France, ne comporte à l'heure actuelle aucun site concernant la zone du projet, ni le territoire communal.

Le réseau Natura 2000 impose de vérifier que tout aménagement ne porte pas atteinte aux habitats ou espèces concernés (ZPS directive Oiseaux – ZSC directive Habitats).

Secteur d'étude et aire d'influence

Lors de l'étude des incidences d'un projet sur le réseau Natura 2000, il convient d'appréhender les impacts potentiels non seulement au niveau du secteur d'étude lui-même, mais également au sein d'une aire plus vaste. La modification d'un secteur particulier peut en effet affecter des sites Natura 2000 voisins, que ce soit par le déplacement d'espèces hors de ces sites Natura 2000, ou par la diffusion de pollutions en direction de ces mêmes sites. L'aire d'influence, dans laquelle des interactions sont possibles entre le projet et un ou des site(s) Natura 2000, comprendra le périmètre du projet en lui-même, ainsi qu'une zone tampon de 5 km autour du secteur.

Les sites du réseau Natura 2000 concernés

Les secteurs concernés par des évolutions réglementaires ne s'inscrivent sur aucune zone Natura 2000, mais ils se situent dans l'aire d'influence d'espaces de ce réseau de façon relativement éloignée. Elles se situent sur :

- Le territoire de Vias

La ZPS «Est et sud de Béziers» (FR9112022)

Le ZSC «Plateau de Roquehaute» (FR9101430)

Le ZSC «Côtes sableuses de l'infra-littoral Languedocien» (FR9101430)

- Des territoires voisins :

La ZSC «La Grande Maïre» (FR9101433)

La ZSC «Cours inférieur de l'Hérault» (FR9101486)

La ZSC «Posidonies du Cap d'Agde» (FR9101414)

La ZSC «Carrières de Notre-Dame de l'Agenouillade» (FR9101416)

La ZPS «Côte Languedocienne» (FR9112035)

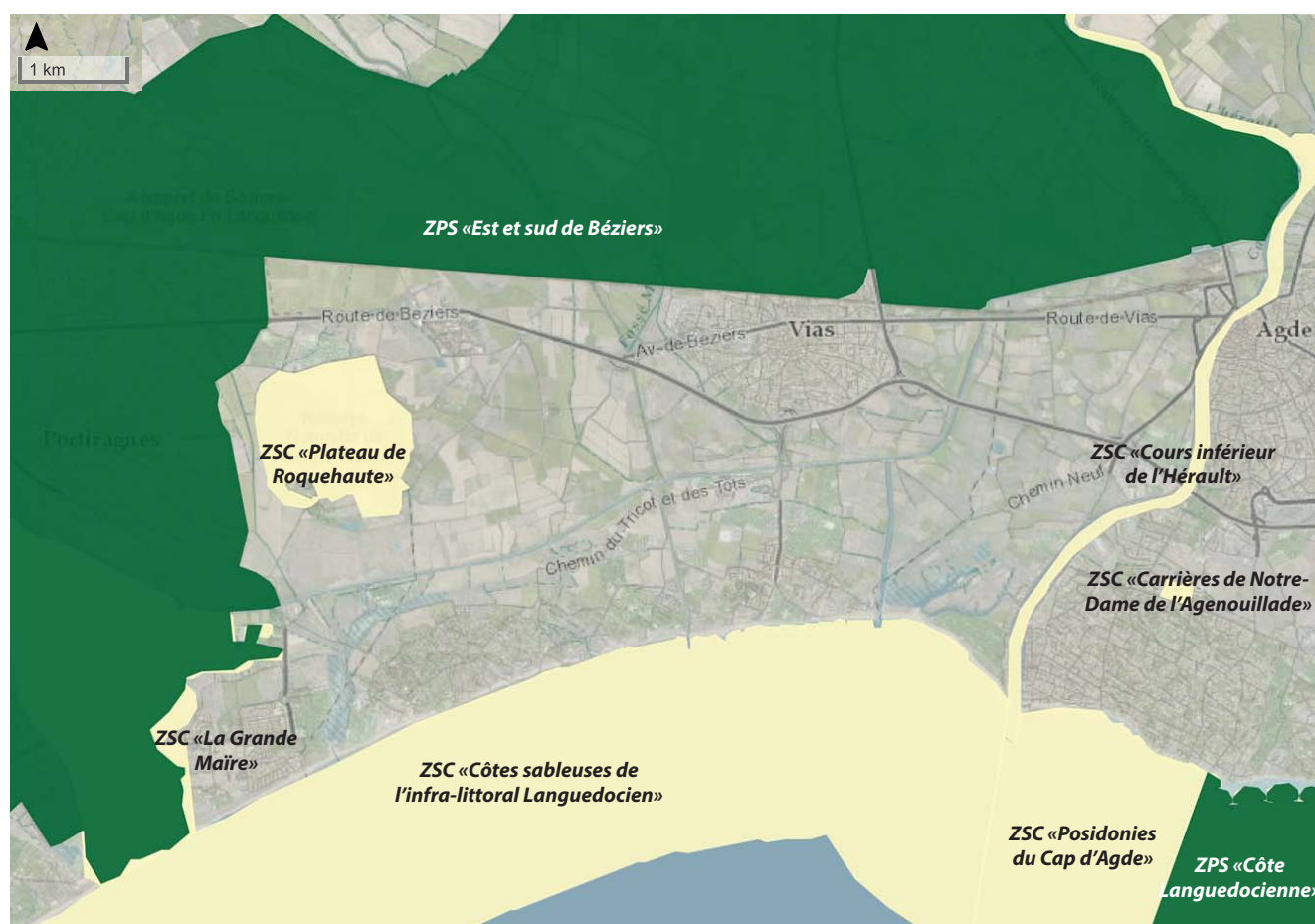


Illustration 9. Zones Natura 2000 sur Vias et sur les territoires voisins

Absence d'incidence de la modification du PLU sur les sites Natura 2000

Par l'éloignement des secteurs d'études concernés par des évolutions réglementaires, le projet de modification n'aura pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

Les sites d'inventaires : Zones humides – ZNIEFF - ZICO

Il s'agit des Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique), des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.), des inventaires des Espaces Naturels Sensibles des départements (E.N.S.), des inventaires des zones humides, ainsi que des zones remarquables signalées dans la charte d'un Parc Naturel Régional.

Ces inventaires existent dans chacune des régions françaises. S'il n'existe aucune contrainte réglementaire au sens strict sur ces espaces, leur prise en compte est obligatoire au cours des études d'impact. La seule omission de ces espaces peut suffire à les faire rejeter. Au-delà de l'aspect strictement juridique, ces inventaires donnent de précieuses indications sur la qualité des milieux naturels et sur les espèces patrimoniales.

L'inventaire des ZICO

Les données relatives aux ZICO sont aujourd'hui assez anciennes et ont été supplantées par la mise en place du dispositif Natura 2000 et notamment du réseau des Zones de Protection Spéciale (ZPS) relatif aux Oiseaux.

L'inventaire des ZNIEFF

L'inventaire ZNIEFF lancé en 1982 au niveau national par le Ministère de l'Environnement, permet de recenser et de localiser les zones naturelles les plus riches sur le plan écologique et biologique. Dans le Languedoc-Roussillon, il est actuellement en cours de modernisation.

D'après l'Inventaire National du Patrimoine Naturel, Vias est partiellement concernée par 9 ZNIEFF :

- Znieff de type 1 : Domaine de Roque-Haute (910008361)
- Znieff de type 1 : Plaine de Béziers-Vias (910009566)
- Znieff de type 1 : Lido de la Grande Maire (910030069)
- Znieff de type 1 : Plage du Roucan (910030092)
- Znieff de type 1 : Prairies des Tots (910030327)
- Znieff de type 1 : Plaine de l'Ardaillou (910030329)
- Znieff de type 1 : Plaine de Bessan-Vias (910030375)
- Znieff de type 2 : Complexe paludo-laguno-dunaire entre l'Orb et l'Hérault (Z910006430)
- Znieff de type 2 : Marais et ancien grau du Libron (910010740)

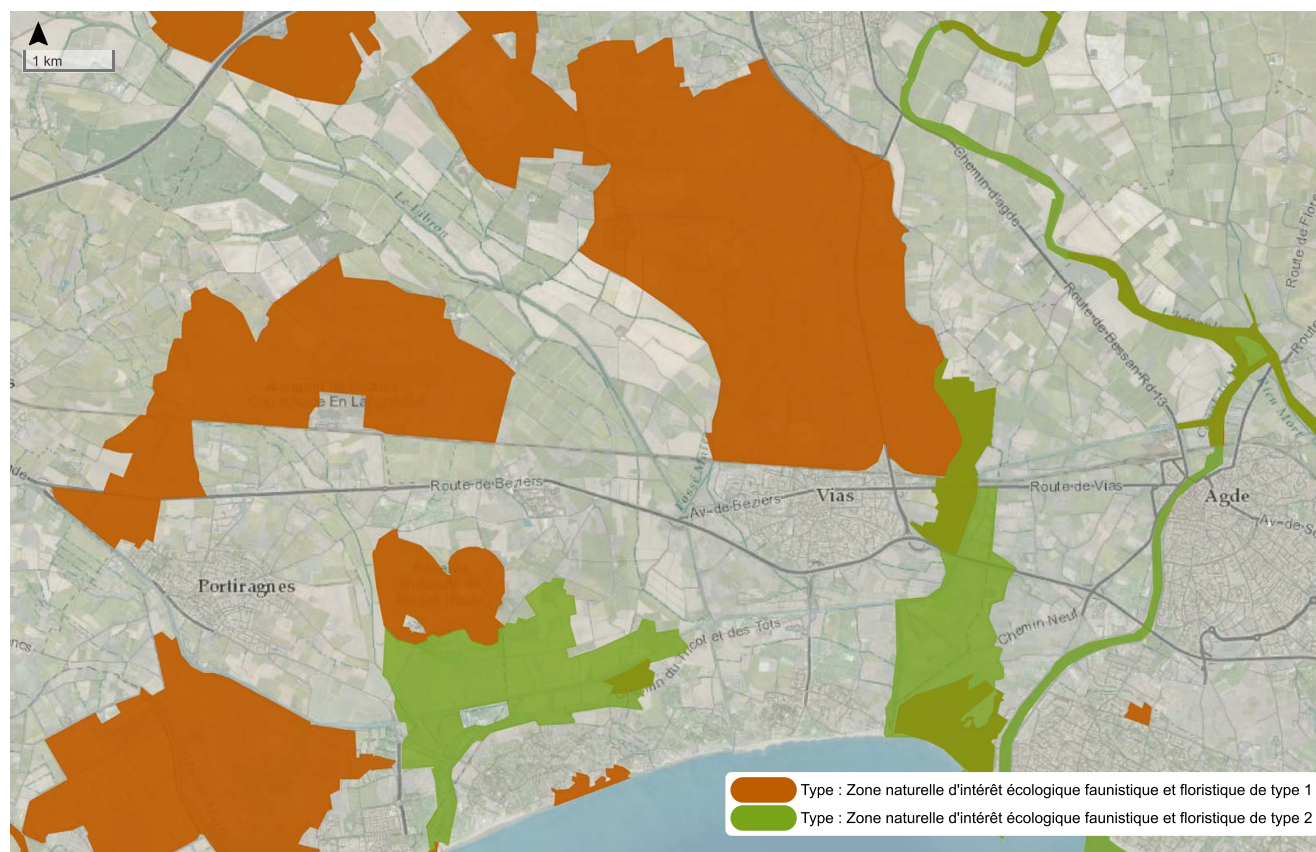


Illustration 10. Espaces de Znieff sur Vias

Absence d'incidence de la modification du PLU sur les Znieff

Le projet n'empiète aucune de ces ZNIEFF. L'incidence du projet sur l'occupation des sols et sur le milieu naturel reste donc limitée.

La trame verte et bleu : les continuités écologiques

La Trame Verte et Bleue (TVB), un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, vise à maintenir et à reconstituer les continuités écologiques entre les milieux naturels. Elle a pour but de diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèce, de relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.

Elle permet de développer le potentiel écologique des cours d'eau et masses d'eau et de leurs abords, d'améliorer la qualité et la diversité des paysages et de contribuer à faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces indigènes de la faune et de la flore.

La trame verte comprend des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, les corridors écologiques et les formations végétales linéaires (haies) ou ponctuelles (arbres, bosquets), permettant de relier ces espaces naturels.

La trame bleue comprend quant à elle des cours d'eau, canaux et tout ou partie de zones humides.

Deux entités principales sont distinguées :

- Les réservoirs, milieux riches en biodiversité, où les espèces effectuent tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction...) ;
- Les corridors écologiques, voies de passage qui relient les réservoirs de biodiversité.

Ils peuvent être linéaires et continus, comme par exemples les cours d'eau ou les haies, en pas japonais (série de bosquets ou de mares), ou bien former des réseaux, un maillage paysager.

Des zones tampons et des zones à restaurer peuvent également être définies.

Différentes échelles permettent de prendre en compte les besoins d'espèces aux capacités de dispersion très différentes, et chaque niveau d'étude permet d'enrichir les autres, en assurant la cohérence de la mise en oeuvre de la TVB.

Le maillage écologique identifié par le SCoT

Le SCoT du Biterrois soulève l'importance de la préservation des espaces naturels et agricoles. Il préconise notamment de relier les espaces naturels et urbains, de maintenir des coupures vertes entre les différentes zones urbaines et des espaces de respiration au sein de ces zones. Les terres des vignobles voués à disparaître devront être réorientées vers une autre activité agricole ou replantées en forêt.

Dans son Document d'Orientations Générales, le SCoT identifie les éléments du maillage écologique sur son territoire et définit une Trame Verte en matérialisant des pôles majeurs de biodiversité (zonages de protection), des pôles d'intérêt écologique (trame verte du SRCE) et une Trame Bleue bâtie à partir des cours d'eau importants (« principaux éléments du maillage bleu ») ou non (« fleuves et cours d'eau ») et des zones humides et milieux aquatiques inventoriés par le département de l'Hérault en 2006. Des corridors écologiques à renforcer ou créer ont également été matérialisés. Ces éléments sont présentés sur la carte page suivante. Prise en compte de l'objectif de maillage écologique et de sauvegarde de la biodiversité.

Sur la Commune :

- **La Trame Verte est représentée par une partie des Znieff et ZSC de la Réserve naturelle de Roque-Haute et par une partie des Znieff et ZPS Est et Sud de Béziers. Reconnus d'intérêt écologique, c'est un réservoir de biodiversité à préserver.**
- **La Trame Bleue est représentée par une partie des Znieff et ZSC de la Réserve naturelle nationale de Roque Haute, en tant que cet espace rassemble plus de 200 mares temporaires méditerranéennes, et par une partie des Znieff Complexe paludo-laguno-dunaire entre l'Orb et l'Hérault et Marais et ancien grau du Libron.**

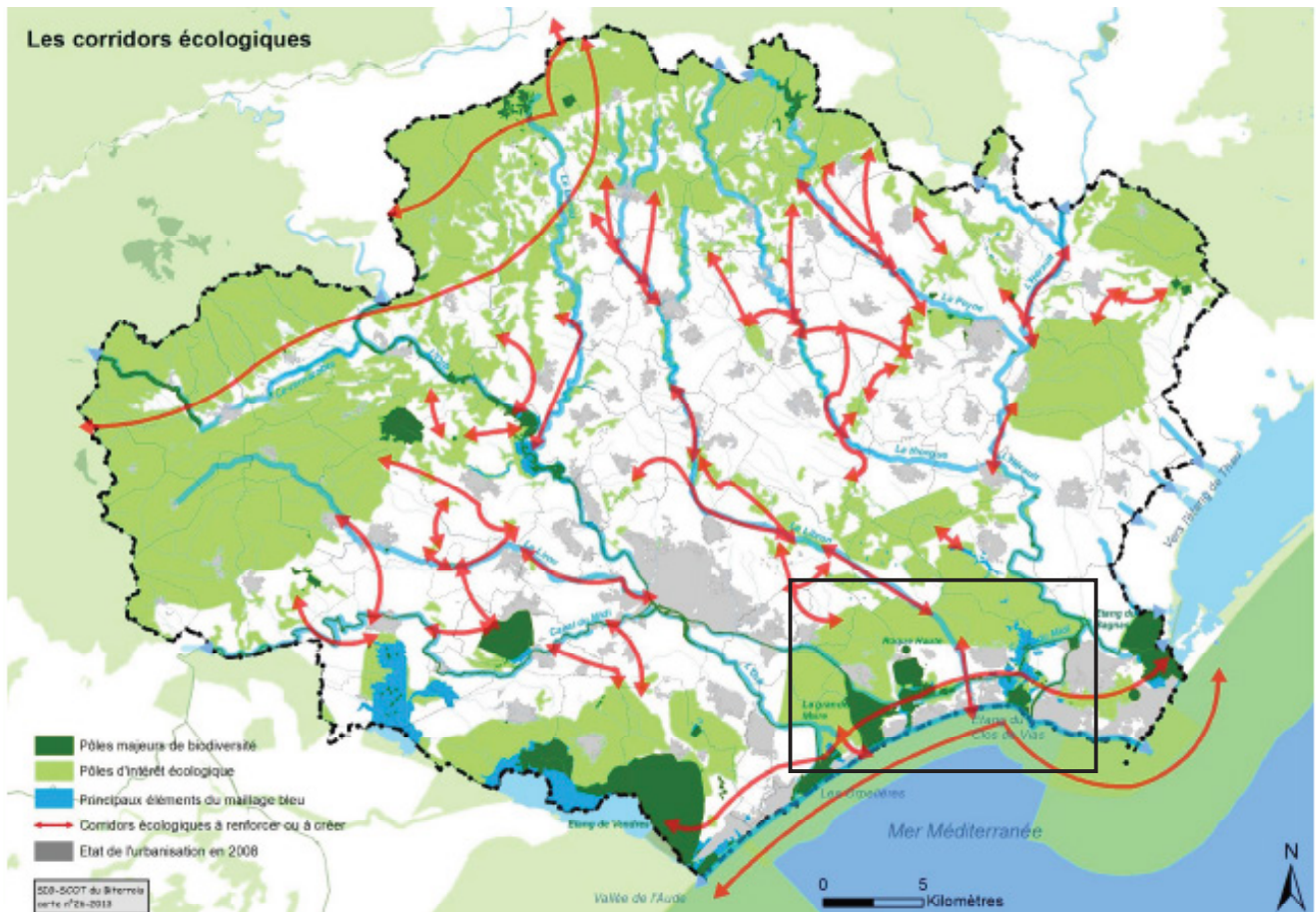


Illustration 11. Cartographie prescriptive des orientations écologiques générales du SCOT



2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie du rapport de présentation propose une évaluation des incidences des autres objets de la modification du PLU sur l'environnement. Elle vise à identifier les impacts positifs et négatifs prévisibles des évolutions du PLU en vue de garantir un projet en respect des exigences de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

L'essentiel des évolutions apportées au PLU de Vias, que ce soit le règlement écrit, le zonage, les emplacements réservés, ou la liste et le plan des servitudes d'utilité publique concernent les zones urbaines de la ville ou de la station balnéaire. À ce titre, ils ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur les espaces naturels ou agricoles.

L'emplacement réservé modifié pour prendre en compte l'évolution du tracé du projet d'élargissement de l'avenue des Pêcheurs, vient traverser la zone naturelle d'équipements publics, destinée à recevoir des équipements publics d'intérêt collectif ou visant à gérer la fréquentation par le public de ces espaces ou l'accès du public au littoral. La modification s'inscrit donc dans la vocation de la zone cernée par celles dédiées à des campings et une autre dédiées à la station balnéaire.

Absence d'incidence notable sur la biodiversité

Au vu des évolutions souhaitées, dont notamment l'absence d'ouverture à l'urbanisation ou d'accroissement des possibilités de construction, et au vu des secteurs concernés, essentiellement situés en zone urbaine, comme précédemment présenté, la modification n'engendrera pas d'incidence notable sur la biodiversité.

Absence d'incidence sur le réseau Natura 2000

Les secteurs de modification ne couvrent aucun site Natura, le projet de modification n'aura pas d'incidence sur ces espaces, ni sur leur secteur d'influence.

Le seul site Natura 2000 du territoire communal : la ZSC FR9101431 « Mare du Plateau de Vendres » se trouve à 2,6 km du projet. Ce site est très sensible au drainage (très répandu sur le plateau) et à ses effets immédiats sur les plantes amphibiennes. Les communautés des mares temporaires sont également sensibles aux effets de la concurrence végétale d'espèces mésophiles, accrue par le drainage. Les 2 opérations ne vont pas modifier les modes de culture ni entraîner de pollutions par ruissellement pluvial sur le site Natura 2000 situé en amont sur le plateau de Vendres. Ils sont sans incidence sur les sites Natura 2000.

La Zone de Protection Spéciale FR9112022 « Est et Sud de Béziers » se trouve à 2,5 km du projet.

La position très urbaine des zones, le caractère de friches urbaines non végétales des terrains du projet 1, la suppression d'une faible emprise de jardin d'agrément (1380 m²), seront sans incidence notable sur les sites Natura 2000, relativement éloignés des sites des projets.

De plus ces zones sont déjà constructibles pour des projets moins denses, la procédure n'ouvre pas de zone à l'urbanisation. Ces projets mixtes d'habitat et de services ne constituent pas une source de pollution.

Absence d'incidence notable sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat

La modification du PLU n'induit pas d'augmentation de la population, puisqu'elle occasionne de façon globale une diminution des possibilités de construire. Les évolutions apportées à des emplacements réservés portant sur des voiries sont de nature à améliorer ou sécuriser la situation existante.

La modification du PLU n'engendre pas d'incidence sur l'air, le bruit, l'énergie ou le climat, mais sera au contraire facteur d'amélioration.

Absence d'incidence sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques

La modification du PLU n'induisant de façon globale une diminution des possibilités de construire, le projet demeure en adéquation avec les capacités de la collectivité à fournir un surplus d'eau potable et à traiter d'avantage d'eaux usées.

Les débits d'eaux pluviales ne seront pas accrus.

Absence d'incidence sur l'agriculture

La modification du PLU ne va pas réduire les zones agricoles. La présente procédure d'urbanisme n'entraîne donc pas de conséquence dommageable pour l'agriculture.

PARTIE 4. LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES

Les secteurs de modifications sont susceptibles d'être concernés par les contraintes, servitudes et risques suivants.

I. LES RISQUES MAJEURS

1. LES RISQUES NATURELS

Le risque inondation

La commune de Vias est concernée par les inondations dues aux débordements de trois fleuves : le Libron; l'Hérault et indirectement l'Orb.

La prévention du risque inondation

La gestion des risques d'inondation s'inscrit dans le cadre de la directive européenne 2007/60/CE, dite « directive inondation ».

Au niveau de chaque grand bassin hydrographique, la directive inondation se traduit par la mise en place de Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) et des territoires à risques importants d'inondation (TRI).

Une évaluation préliminaire des risques (EPRI), recensant les événements historiques marquants et produisant d'indicateurs caractérisant les enjeux à l'échelle du bassin, notamment sur la population et les emplois exposés, a permis de déterminer des territoires à risques importants d'inondation (TRI).

Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), en déclinaison de la stratégie nationale, sur la base de l'EPRI et des cartographies effectuées sur les TRI. Ces PGRI sont détaillés au niveau local sur chaque TRI par une stratégie locale de gestion des risques d'inondation, laquelle se traduit de manière opérationnelle dans des plans d'action tels que les PAPI (programmes d'action de prévention des inondations), et des projets de PSR (plans des submersions rapides), et au niveau réglementaire dans les PPR (plans de prévention des risques). Les PGRI sont aussi traduits de manière opérationnelle au niveau grand bassin par les plans grands fleuves (PGF).

Sur le territoire de Vias, la prise en compte de la prévention du risque inondation s'est traduite par la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et Littoraux (submersion marine et érosion) approuvé le 06 avril 2014.

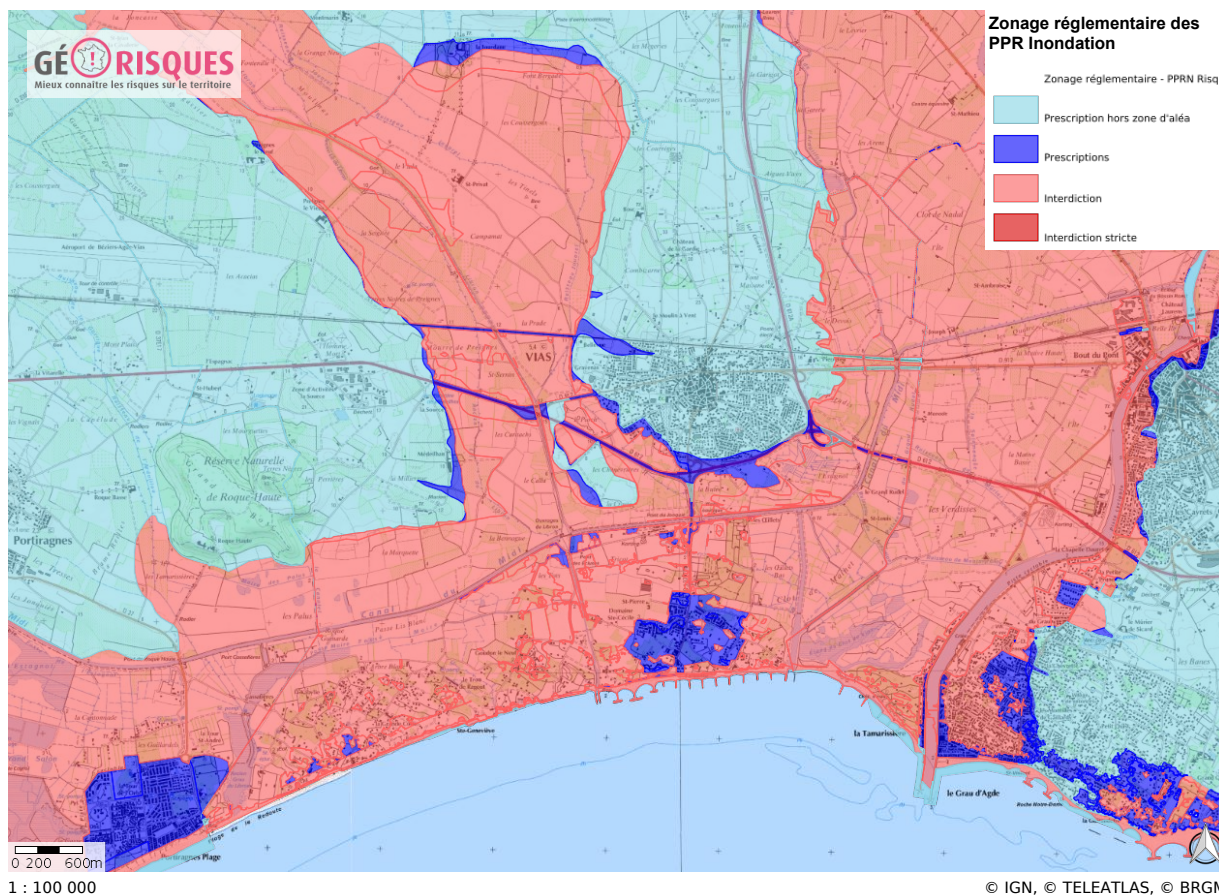


Illustration 12. Zonage inondable sur le territoire de Vias, Source : Géorisques

Le risque feux de forêt et l'obligation de débroussaillage

Le risque majeur d'incendie de forêt est le croisement entre l'aléa feu de forêt et l'enjeu humain soumis à cet aléa. On qualifie feux de forêt méditerranéenne l'incendie qui a atteint des bois, forêts, landes, garrigues ou maquis d'une surface minimales d'un hectare d'un seul tenant.

L'aléa subi évalue l'intensité et l'extension potentielles du phénomène incendie de forêt en fonction de la combustibilité de la végétation, de la biomasse, de la pente du terrain, de la position dans le versant, de l'exposition et de la connaissance du déroulement des feux passés. Les valeurs de l'intensité du feu sont regroupées en 5 classes selon l'échelle du CEMAGREF.

La connaissance du risque feux de forêt sur Vias

La commune de Vias est concerné par le risque de feux de forêts. Quelques secteurs de son territoire sont soumis à un aléa faible et la majorité du territoire est soumis à un aléa nul de feux de forêt. À ce titre, l'obligation de débroussaillage y est pas applicable.

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Incendie de forêt.

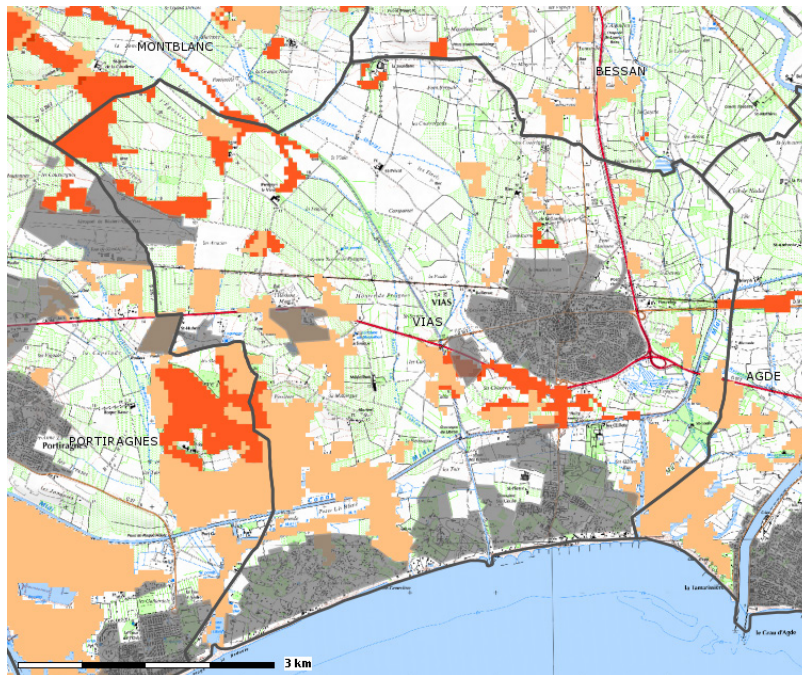


Illustration 13. Aléa feux de forêts (DDTM34), Source : DREAL LR

La prise en compte et la prévention du risque feux de forêt

Plusieurs actions préventives ont été mises en place dans le département : des dispositifs pour améliorer la connaissance du risque, des actions de surveillance et de prévision des phénomènes, des travaux de mitigation mis en place par les collectivités parmi lesquels l'aménagement de pistes d'accès pompiers, de pare-feux, de points d'eau, de zones tampon. Individuellement, le débroussaillage et le maintien à l'état débroussaillé sont obligatoires dans les forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et reboisements autour des habitations, dépendances, chantiers, travaux et installations humaines de toute nature.

Pour conforter la prévention incendies de forêt et protéger de façon plus efficace les personnes, les biens et les milieux naturels, l'arrêté préfectoral du 13 avril 2013 a défini les obligations des propriétaires en matière de débroussaillage et maintien de l'état débroussaillé.

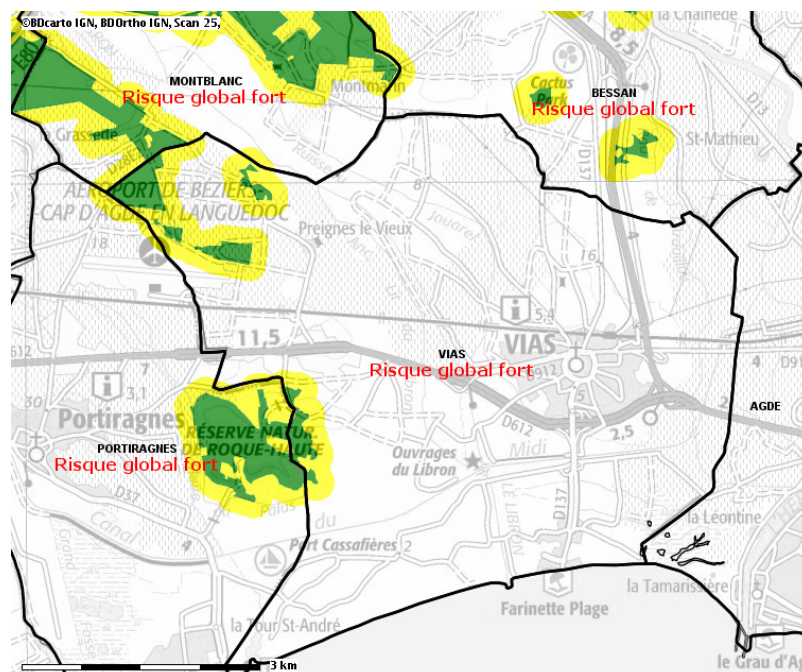


Illustration 14. Zones de débroussaillage (DDTM 34), Source : DREAL LR

Le risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont des manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisés sous l'effet de sollicitation naturelles (pluviométrie anormalement forte, séisme, fonte des neiges...) ou anthropiques (terrassement, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères...). Ils recouvrent des formes très diverses qui résultent de la multiplicité des mécanismes initiateurs (érosion, dissolution, déformation et rupture), eux-même liés à la complexité des comportements géotechniques des matériaux sollicités et des conditions de gisement. Les volumes mis en jeux peuvent être compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides. Les mouvements de terrain lents englobent les affaissements consécutifs à l'évolution de cavités naturelles ou artificielles, les tassements, le fluage, le retrait ou le gonflement de certains matériaux argileux. Les mouvements rapides regroupent les effondrements, les chutes de pierres ou de blocs, les éboulements ou écroulements de pans de falaises, certains glissements rocheux, des laves torrentielles et les coulées boueuses

La connaissance du risque mouvement de terrain sur Vias

La Commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain, ni par le risque de mouvement de terrain.

Elle est en revanche concerné par le risque «retrait-gonflement des argiles», pour lequel une majorité de son territoire est classé en modéré.

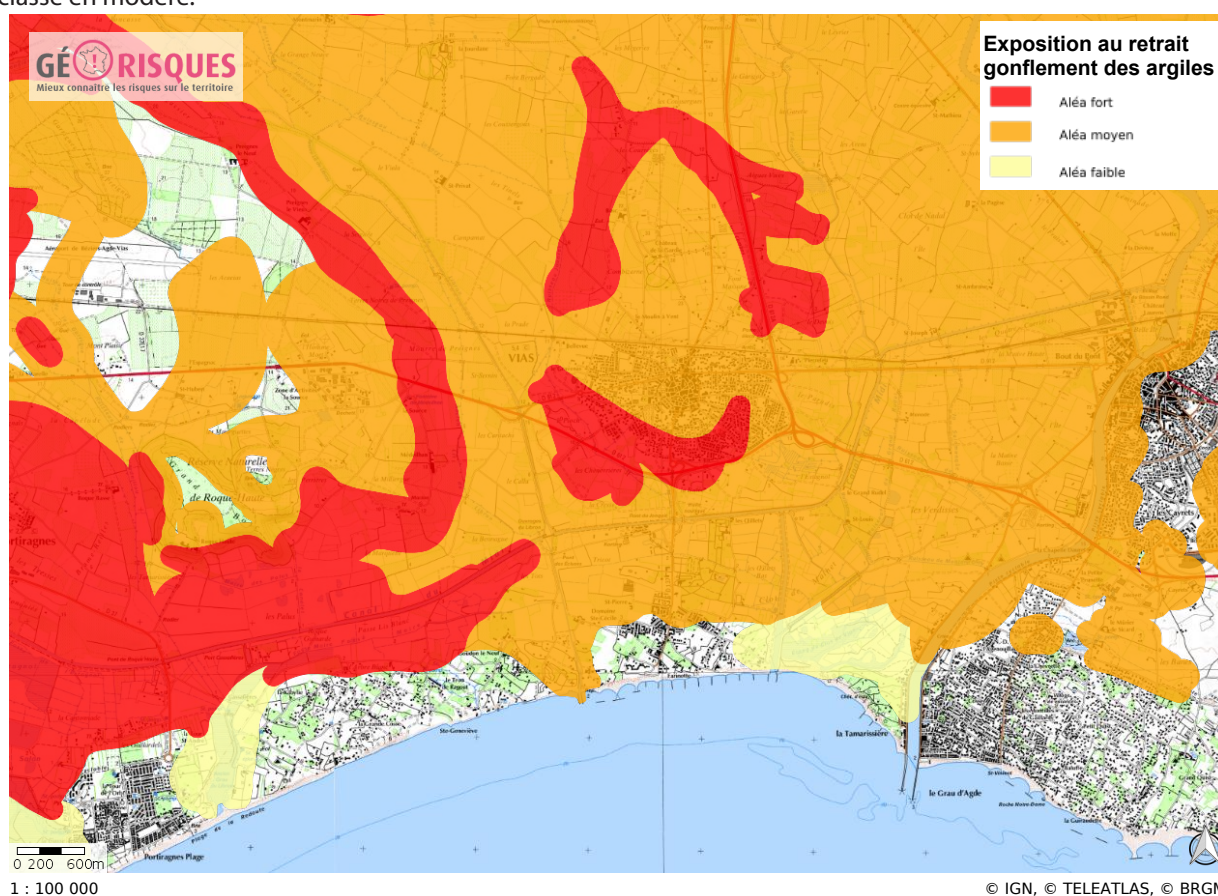


Illustration 15. Aléas Retrait-gonflements des sols argileux, Source : Géorisques

Lors de la construction de nouveaux bâtiments, un ensemble de mesures sont préconisées pour réduire la vulnérabilité des biens à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

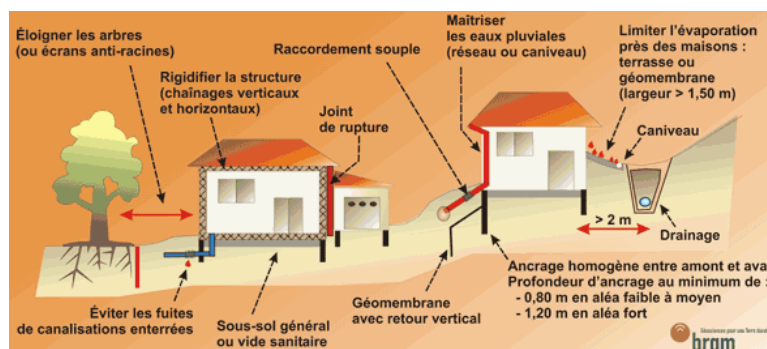


Illustration 16. Dispositions préventives de réduction de la vulnérabilité des constructions au risque de retrait-gonflement des argiles

Le risque sismique

Un séisme est une vibration du sol transmise aux bâtiments, causée par une fracture brutale des roches profondeur le long d'une faille se prolongeant parfois jusqu'en surface. Le Département de l'Hérault, non concerné par la prise en compte du risque sismique jusqu'en 2011, est aujourd'hui soumis à la règlement parasismique car situé partiellement en zone de sismicité 2 (faible).

Comme pour tout le Département, la Commune de Vias est classée en zone d'aléa «très faible» à «faible».

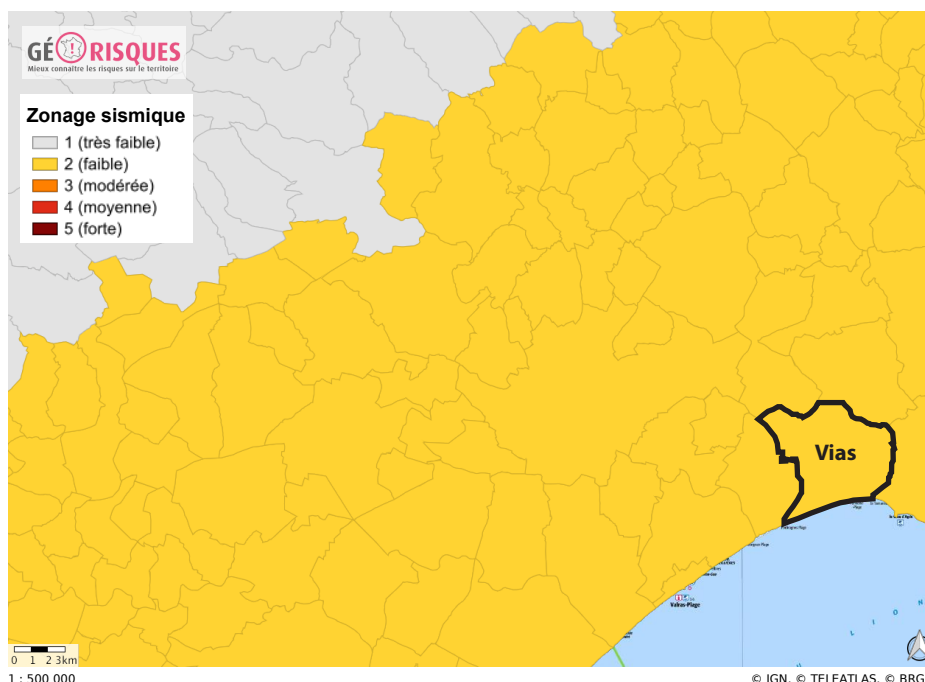


Illustration 17. *Risque sismique,*
Source : Géorisques

La connaissance du risque mouvement de terrain sur Vias

La prévention du risque et sa prise en compte dans l'aménagement

Les actions préventives passent par une meilleure connaissance du risque, la surveillance et la prévision des phénomènes, la réalisation de travaux pour réduire les risques.

Sur l'ensemble de la France, des règles parasismiques spécifiques encadrent les ouvrages à risque spécial (installations nucléaires, installations classées,...) et les ouvrages à risque normal (ponts, équipements et installations...). Le département de l'Hérault n'est pas concerné par la prescription de Plans de Prévention de Risques Sismique en raison d'un aléa faible.

Dans l'Hérault, pour les bâtiments à risque normal, la réglementation parasismique s'applique uniquement aux bâtiments de catégorie d'importance III (bâtiments scolaires, bâtiments recevant du public...) et d'importance IV (bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) selon les zones. Le secteur du projet n'est pas concerné par ces éléments.

Le risque tempête

Une tempête correspond à une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h.

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver.

Le risque tempête dans l'Hérault

Les tempêtes dévastatrices «Lothar», «Martin», «Klaus» puis «Xynthia» nous rappellent que l'ensemble du territoire français est concerné par ce phénomène dont les conséquences sont humaines, économiques et environnementales.

La prévention du risque et sa prise en compte dans l'aménagement

Les actions préventives passent par une meilleure connaissance du risque, la surveillance et la prévision des phénomènes, la réalisation de travaux pour réduire les risques.

Dans l'aménagement, la prise en compte du risque passe par le respect des normes de construction et de mesures de dégagement des abords immédiats (arbres, objets) et de consignes individuelles de sécurité (se mettre à l'abri, limiter les déplacements, écouter la radio...).

2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le risque industriel

Généralités

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes et/ou l'environnement.

On distingue 2 familles : les industries chimiques pour la fabrication des produits chimiques de base, agroalimentaires, pharmaceutiques et de consommation courante ; et les industries pétrochimiques pour la production des produits dérivés du pétrole.

Trois typologies d'effets peuvent se combiner : des effets thermiques, liés à une combustion d'un produit inflammable ou à une explosion, des effets mécaniques liés à une réaction chimique violente, une combustion violente, une décompression brutale, des effets toxiques résultant de l'inhalation d'une substance chimique.

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans le département de l'Hérault, 7 établissements relèvent de la Directive européenne dite Directive Seveso 2 : 3 d'entre-eux sont classés « seuil bas » et 4 « seuil haut ». Cette seconde catégorie faisant l'objet d'une autorisation avec servitude d'utilité publique donne lieu à l'élaboration de 3 PPRT (Plans de Prévention des Risques Technologiques) sur les communes de Béziers, Villeneuve les Béziers et Frontignan.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à Vias

Les ICPE peuvent constituer une source de risque industriel qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement de l'espace.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont toutes les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers et de provoquer des pollutions ou nuisances pour l'environnement et la population. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulières.

Sur la Commune de Vias, aucune ICPE Seveso n'est recensée. Sont présentes 4 usines non Seveso :

- 2 installations d'activité de métaux et déchets de métaux (transit)
- 1 installation de mise en oeuvre de produits de préservation du bois et dérivés
- 1 installation d'activité de vins (préparation, conditionnement).

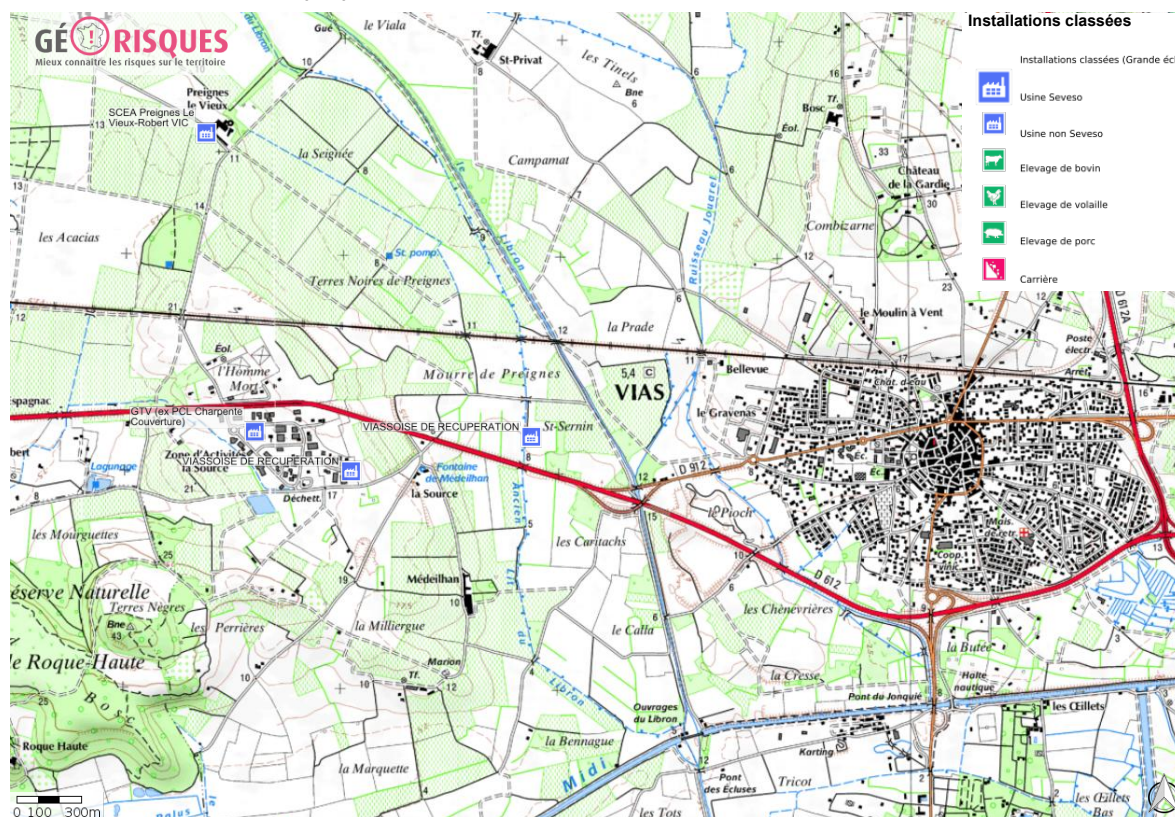


Illustration 18. Risque industriel, Source : Géorisques

La Commune n'est pas concernée par des installations industrielles rejetant des polluants.

Le risque de rupture de barrage

Généralités

Un barrage est un ouvrage artificiel ou naturel (résultant de l'accumulation de matériaux à la suite de mouvements de terrain), établi le plus souvent en travers du lit d'un cours d'eau, retenant ou pouvant retenir de l'eau.

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

- Techniques lors de défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- Naturelles en cas de séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain (soit de l'ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage);
- Humaines en cas d'insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, d'erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance.

Le phénomène de rupture de barrage dépend des caractéristiques propres du barrage. Ainsi, la rupture peut être progressive dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de « renard »). Elle peut être brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. Les conséquences peuvent être humaines, économiques et environnementales.

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans la région Languedoc Roussillon, le recensement des barrages peut être considéré comme quasiment complet. On compte ainsi 43 ouvrages concédés, et parmi ceux autorisés, 25 sont de classe A, 12 de classe B et 85 de classe C. Les barrages de classe D sont estimés à plus de 210 ouvrages.

Dans le département, on recense 5 barrages de classe A (les plus à risque), dont un barrage concédé.

La connaissance et la prise en compte du risque à Vias

Le risque rupture de barrage : la commune se positionne dans la zone inondable liée à la rupture de barrages situés en amont, ceux du Salagou et des Olivettes sur la Peyne. Pour la Commune de Vias, le risque demeure très modéré.

Niveau de risque

- Zone de proximité immédiate
- Zone d'inondation liée à la rupture
- Zone non concernée par ce risque

Barrages

 **Nom du barrage**

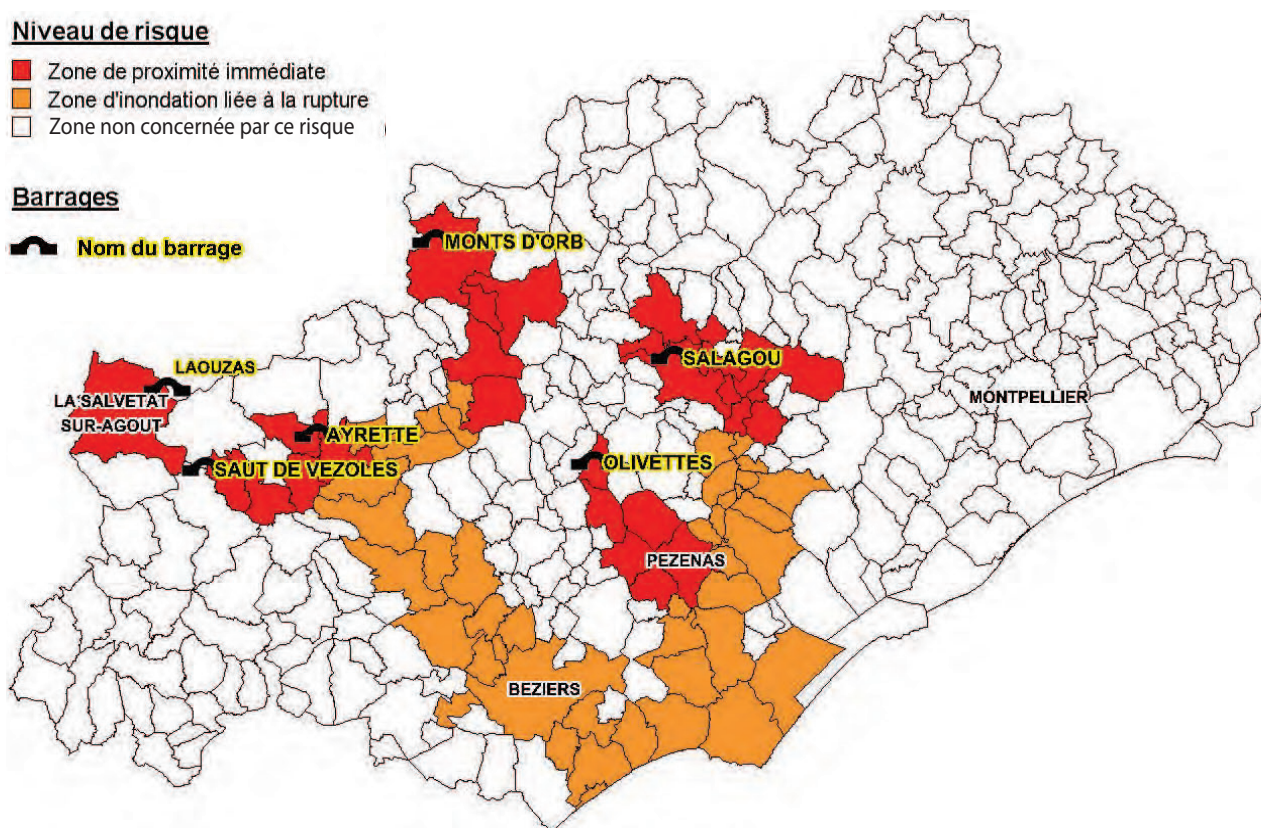


Illustration 19. Risque rupture de barrage : Dossier départemental sur les Risques majeurs

Le risque de rupture de digue

Généralités

Une digue est un remblai longitudinal naturel ou artificiel le plus souvent composé de terre. Sa fonction est d'empêcher la submersion des basses terres se trouvant le long de la digue par les eaux d'un lac, d'un cours d'eau ou de la mer. L'entretien et la surveillance sont à la charge de leurs exploitants, l'État est responsable de leur contrôle..

Une digue détermine, en fonction de sa hauteur et de sa longueur, une zone soustraite à l'inondation naturelle dite « zone protégée ». Sont considérés comme digue, dans le décret 2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques, les ouvrages suivants :

- digues de protection contre les inondations fluviales, généralement longitudinal au cours d'eau ;
- digues qui ceinturent des lieux habités ;
- digues d'estuaires et de protection contre les submersions marines ;
- digues de rivières canalisées ;
- digues de protection sur les cônes de déjection torrentielle ;

Les phénomènes de rupture de digue et de barrage sont identiques. Les causes de rupture (techniques, naturelles ou humaines) et leur déroulement sont aujourd'hui bien connus car le phénomène peut être modélisé (simulation mathématique) permettant ainsi une meilleure prise en compte du risque lors de l'alerte et de la gestion de crise.

La rupture peut être progressive, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de « renard » favorisé par la présence d'arbres ou d'arbustes, de canalisations, de réseaux... ou de terriers), ou brutale dans le cas des digues en béton, par renversement (ancrage insuffisant, érosion...) ou par glissement du talus de la digue (affouillement...).

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans le département, les digues les plus importantes recensées à ce jour sont de classe B. Elles sont érigées le long du Vidourle, du Lez et de la Mosson. D'autres ceinturent les communes du bassin aval de l'Hérault.

Le département de l'Hérault est doté de plusieurs PAPI (programmes d'actions de prévention des inondations) qui permettent l'élaboration de démarches globales de prévention des inondations. Ces programmes d'actions sont complétés par des PSR (plans submersions rapides) qui, tout en visant le même objectif de réduction de la vulnérabilité, peuvent n'être centrés que sur les dommages aux biens.

La connaissance et la prise en compte du risque à Vias

Aucune digue n'a été recensée sur la Commune de Vias.

Le risque transport de marchandises dangereuses

Généralités

Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau (fluviale ou maritime) ou par canalisation (gazoduc, oléoduc). Il peut entraîner des conséquences graves, voire irréversibles pour la population, les biens et l'environnement.

On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associés :

- Une explosion peut être provoquée par un choc avec production d'étincelles (notamment pour les citernes de gaz inflammables), ou pour les canalisations de transport exposées aux agressions d'engins de travaux publics, par l'échauffement d'une cuve de produit volatil ou comprimé, par le mélange de plusieurs produits ou par l'allumage inopiné d'artifices ou de munitions. L'explosion peut avoir des effets à la fois thermiques et mécaniques (effet de surpression dû à l'onde de choc). Ces effets sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres et peuvent être accompagnés de projections ;
- Un incendie peut être causé par l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, un choc avec production d'étincelles, l'inflammation accidentelle d'une fuite (citerne ou canalisation de transport), une explosion au voisinage immédiat du véhicule, voire un sabotage. 60% des accidents de TMD concernent des liquides inflammables. Un incendie de produits inflammables solides, liquides ou gazeux engendre des effets thermiques (brûlures), qui peuvent être aggravés par des problèmes d'asphyxie et d'intoxication, liés à l'émission de fumées toxiques ;
- Un dégagement de nuage toxique peut provenir d'une fuite de produit toxique (cuve, citerne, canalisation de transport) ou résulter d'une combustion (même d'un produit non toxique). En se propageant dans l'air, l'eau et/ou le sol, les matières dangereuses peuvent être toxiques par inhalation, par ingestion directe ou indirecte, par la consommation de produits contaminés, par contact.

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

Dans l'Hérault, 115 communes sont soumises au risque spécifique de Transport de Matières Dangereuses par les canalisations souterraines de transport de gaz naturel de GRTgaz.

De plus, 2 canalisations de transport de matières dangereuses permettent d'alimenter le dépôt d'hydrocarbures liquides GDH à Frontignan et l'usine Agriva à Sète depuis les installations portuaires de Sète.

Certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic.

Les risques pris en considération concernent uniquement les flux de transit et non de desserte locale. Les infrastructures présentées ont été retenues en fonction des trafics estimés ou connus, et des établissements générateurs de ces types de trafic.

La connaissance et la prise en compte du risque à Vias

La Commune de Vias fait partie des communes de l'Hérault concernées par le risque TMD par route (RD 912, RD 612, RD 612a) et réseau ferré.

Le risque minier

Généralités

Le risque minier est lié à l'évolution des mines et cavités d'où l'on extrait charbon, pétrole, gaz naturel ou sels. Ces cavités peuvent induire des désordres en surface pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens.

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans l'Hérault, 2 zones prioritaires ont été identifiées :

- Le bassin houiller de Graissessac comprenant les communes de Camplong, Dio-et-Valquières, Graissessac, La Tour-sur-Orb, Le Bousquet d'Orb, Lunas, Saint-Étienne-Estrechoux, et Saint-Gervais-sur-Mare. La présence de travaux miniers souterrains à une profondeur inférieure à 50 m sous ou à proximité d'enjeux, et l'existence de désordres liés aux versants a amené la sélection du site pour une qualification rapide des aléas mouvements de terrain en priorité P1 (aléa significatif et enjeux denses). Des études complémentaires de l'aléa sont en cours.
- La concession de Villecelle s'étendant sur les communes de La Tour-sur-Orb, Taussac-la-Billière, Le Pradal, Villemagne, et Combes. Cette zone minière est assez urbanisée, et les travaux miniers y sont dispersés et nombreux. Le plomb, zinc, argent, cuivre et métaux connexes y ont été exploités jusqu'en 2001. L'existence de travaux sous les hameaux de Pradal et de Taussac, ainsi que la proximité avec des ouvrages débouchant au jour ont conduit à définir deux petites zones de risque, et pour l'ensemble du secteur une priorité P2 (aléa significatif et enjeux dispersés)

Les autres titres et sites ont été classés sans risque de mouvement de terrain, ou à risque potentiel non prioritaires, ces derniers méritant une attention plus ou moins soutenue selon le niveau de vigilance estimé.

La connaissance et la prise en compte du risque sur Vias

La Commune de Vias n'est pas concernée.

II. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La Commune de Vias est concernée à ce jour par les servitudes suivantes :

A2 : Servitudes relatives à la pose de canalisations souterraines d'irrigation

Canalisation CNABRL sur le territoire de la commune

AC1 : Servitude relative à la protection des monuments historiques

L'Église paroissiale Saint-Jean-Baptiste, médiévale, classée Monument Historique par arrêté du 23 décembre 1907. **Suite à la réalisation d'une étude, un projet de périmètre délimité des abords (anciennement dénommé périmètre de protection modifié) remplaçant le périmètre de 500 m autour des monuments historiques (en application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine, est proposé (cf. plan et extrait de la notice ci-après) ;**

L'Écluse - Barrage du canal du Midi sur le Libron, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 29 août 1996 ;

La Maison Benezis, médiévale (rue de la république), inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 30 juillet 1963. **Suite à la réalisation d'une étude, un projet de périmètre délimité des abords (anciennement dénommé périmètre de protection modifié) remplaçant le périmètre de 500 m autour des monuments historiques (en application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine, est proposé (cf. plan et extrait de la notice ci-après) ;**

Le Château de Preignes le Vieux, médiéval, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 10 novembre 1995.

AC2 : Servitude relative au site classé

Le Château de Preignes le Vieux, site inscrit par arrêté du 26 juillet 1979 ;

Le canal du Midi, site classé par arrêté du 4 avril 1997 ;

La réserve naturelle de Roquehaute, site classé par décret du 23 juillet 1998.

AC3 : Servitude de protection des réserves naturelles

Réserve naturelle nationale de Roque-Haute, créée par décret du 9 décembre 1979 et modifiée par décret du 23 juillet 1998.

AS1 : Servitude relative au périmètre de protection des eaux potables et minérales

PPR du Forage du Château d'eau P3 ;

PPR du Forage P4 ;

PPR du Forage P2/P2S

EL3 : Servitude de halage et marchepied

Servitudes de halage et de marchepied instituées par les articles 15, 16 et 28 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure (désormais régies aux articles L. 2131-2 à L. 2131-6 du Code général de la propriété des personnes publiques).

EL9 : Servitude de passage des piétons sur le littoral

Servitude de passage sur le littoral instituée en application des articles L. 121-31 et suivants du code de l'urbanisme.

EL11 : Voies express et déviations d'agglomération

Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations en application des articles L. 151-3 et L. 152-1 du code de la voirie routière.

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Servitude d'enclavage, d'appui, de passage, d'abattage d'arbres, d'aqueduc, de submersion et d'occupation temporaire. Station SNCF de Vias :

Ligne à 63 kv St Vincent Vias

Ligne à 63 kv Florensac-Vias

Ligne à 63 kv Baldi-Florensac2

Int 1 : Servitudes au voisinage des cimetières

Servitude relative aux cimetières impliquant un périmètre de 100 m autour des cimetières nouveaux (50 m autour des cimetières anciens).

PM1 – Servitudes résultant des Plans de Prévention des Risques Naturels

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et littoraux (PPRI) «Basse Vallée de l'Orb et de l'Hérault» approuvé le 3 avril 2014.

PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

Servitude de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques instituées en application des articles L. 57 à L. 62-1 et R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques.

Aérodrome Béziers-Vias

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception

Servitude de protection contre les obstacles sur le parcours du faisceau hertzien n° PT2 262 02 :

NARBONNE - LA CLAPE - (N° CCT 11 06 003) Faisceau hertzien

NARBONNE - Sémaphore de SETE - FORT RICHELIEU (N° CCT 34 06 003)

Servitude de protection contre les obstacles sur le parcours du faisceau hertzien entre la Station de Béziers «Le rouat» et la station d'Agde «Mont Saint Loup».

PT3 : Servitudes relatives aux communicatives téléphoniques et télégraphiques

Servitude attachée aux réseaux de télécommunications instituée en application des articles L. 45-1 et L. 48 du code des postes et des communications électroniques

Câble Montpellier -Béziers

Câble souterrain interurbain de télécommunication Le Pethus-Avignon

T1 : Servitude relative au chemin de fer

Zones d'application de la servitude T1 liée aux Voies ferrées et dépendances du domaine public ferroviaire (gares, cour de gares et avenues d'accès non classées dans une autre voirie)

T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement

Servitude de dégagement : servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne : Servitude aéronautique de dégagement et de balisage

Aérodrome de Béziers - Vias

T8 : Servitudes radio-électriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage

Aérodrome de Béziers - Vias

Les évolutions envisagées, dont notamment l'absence d'ouverture à l'urbanisation ou d'accroissement des possibilités de construction, et au vu des secteurs concernés, essentiellement situés en zone urbaine, dans le cadre de cette modification du PLU, ne sont pas de nature à être incompatibles avec les servitudes d'utilité publique.

Cette **procédure permet de prendre en compte les projets de périmètres délimités des abords (PDA) qui doivent faire l'objet d'une enquête publique. Celle-ci sera réalisée de façon conjointe pour les procédures de PDA et de modification du PLU.**

Les périmètres de protection autour de l'Église Saint-Jean-Baptiste et de la Maison Bénézis dans la ville de Vias

La réglementation applicable dans le périmètre délimité des abords

La Commune de Vias dispose de périmètres de 500 mètres autour de l'Église Saint-Jean-Baptiste et de la Maison Bénézis, monuments historiques respectivement classée et inscrit. Deux périmètres de protection modifiés sont proposés par la DRAC, qui doivent se substituer au rayon de protection actuel de 500 m. Une fois approuvé, les périmètres de protection modifiés seront automatiquement transformés en périmètre délimité des abords (PDA). Le plan de zonage du PLU en vigueur fait apparaître des périmètres de protection modifiés. Toutefois les dossiers n'ayant pas fait l'objet d'une enquête publique en même temps que celle de la révision générale, il est nécessaire d'intégrer ces périmètres à cette procédure de modification, qui se révèlent différents de ceux affichés au PLU en vigueur.

La procédure de mise en oeuvre du PDA

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 L621-30 et L621-31 du Code du Patrimoine.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP) prévoit la possibilité de remplacer, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, les périmètres automatiques de 500 mètres autour des monuments historiques par des Périmètres Délimités des Abords spécifiques à chaque monument, plus adaptés à la réalité et aux enjeux de terrain.

Il s'agit de désigner les immeubles ou les ensembles d'immeubles bâtis ou non qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur (articles L621-30 et L621-31 du code du Patrimoine).

C'est ce qui a été réalisé pour l'Église Saint-Jean-Baptiste et la Maison Bénézis. L'architecte des bâtiments de France, après avoir réalisé des études spécifiques, a proposé des PDA à la Commune lequel a fait l'objet d'un accord de principe sur la base des documents graphiques présentés dans le dossier. Ils sont accompagnés d'une note justificative qui s'attache à décrire le monument historique et analyse ses abords. A partir de ces éléments, elle argumente et justifie les limites du nouveau périmètre délimité des abords.

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. C'est cette démarche est réalisée sur la Commune de Vias.

Le tracé des périmètres approuvés est donc annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues par l'article R.151-1 du code de l'Urbanisme.

La réglementation liée au PDA

A l'extérieur du périmètre délimité des abords, les demandes d'autorisation ne nécessitent plus de recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

A l'intérieur du périmètre délimité des abords, les modalités d'instruction des autorisations de travaux sont modifiées : le critère de (co)visibilité ne s'applique pas. Tous les travaux sur un immeuble protégé au titre des périmètres délimités des abords sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Les sites classés et inscrits

Un site classé ou inscrit, en France, est un espace ou bien une formation naturelle remarquable français dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...), ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Un tel site justifie un suivi qualitatif, notamment effectué via une autorisation préalable pour tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé.

Du point de vue légal, cette protection s'effectue au titre de la loi du 21 avril 1906, puis par la loi du 2 mai 1930, codifiée dans les articles L. 341-1 à 22 du code de l'environnement français lors de sa création par l'ordonnance du 18 septembre 2000.

Sur la **Commune de Vias, l'Église Saint-Jean-Baptiste et de la Maison Bénézis, situées dans la circulade de la ville, sont respectivement identifiées comme monument historique classé depuis le 13 décembre 1907 et inscrit depuis le 30 juillet 1963.**



Illustration 20. Vue aérienne de la circulade de Vias, Source : notice justification de la DRAC

La description des monuments protégés et leur environnement

L'Église Saint-Jean-Baptiste

L'église Saint-Jean-Baptiste de Vias constitue un exemple remarquable d'architecture gothique languedocienne. Sur les bases d'un édifice antérieur, elle est reconstruite entre la fin du 14^e siècle et le milieu du 15^e siècle sous l'autorité des chanoines d'Agde. Cette réédification est liée historiquement à l'édification en 1397 de l'enceinte d'agglomération que les chanoines financèrent partiellement. L'édifice s'impose par son architecture soigneusement parementée d'appareil de basalte.

L'église est située en périphérie de l'ancien bourg et constituait un point fort de son enceinte. Elle est donc historiquement liée au tracé circulaire de la ville médiévale. Le bourg lui-même conserve un certain nombre d'édifices anciens du 13^e au 18^e siècle, dont plusieurs ont été défigurés par des réhabilitations.

La circulade de Vias mériterait que l'on preserve davantage son patrimoine urbain : la lecture de son ancienne enceinte dans le tour de ville, la valeur pittoresque de ses ruelles étroites et de son bâti dense construit sur les bases du parcellaire médiéval, la présence de plusieurs places et placettes dont le nombre important est un atout, en terme de respiration urbaine... Toutes ces caractéristiques agrémentent la déambulation dans la ville, qui souffre d'un manque d'attention généralisé sur ses façades.

Les extensions modernes se sont développées essentiellement le long des axes routiers. Limitées au nord par la voie ferrée ces extensions sont limitées au sud par une nouvelle déviation routière.

Abords immédiats :

Les vues rapprochées sur l'église, initialement peu nombreuses et partielles, se sont multipliées du fait de la destruction des îlots voisins. Ces vues sont souvent banalisées par la mauvaise cicatrisation de ces curetages : édifices dénaturés, enduits forts en couleurs, baies dénaturées, enseignes voyantes...

Perception distante :

La topographie assez plane du site permet des vues lointaines, notamment depuis la déviation routière : la masse de l'église émerge au dessus de la ville qui n'est pas réellement perçue. Ces vues sont extérieures au rayon de 500 m.

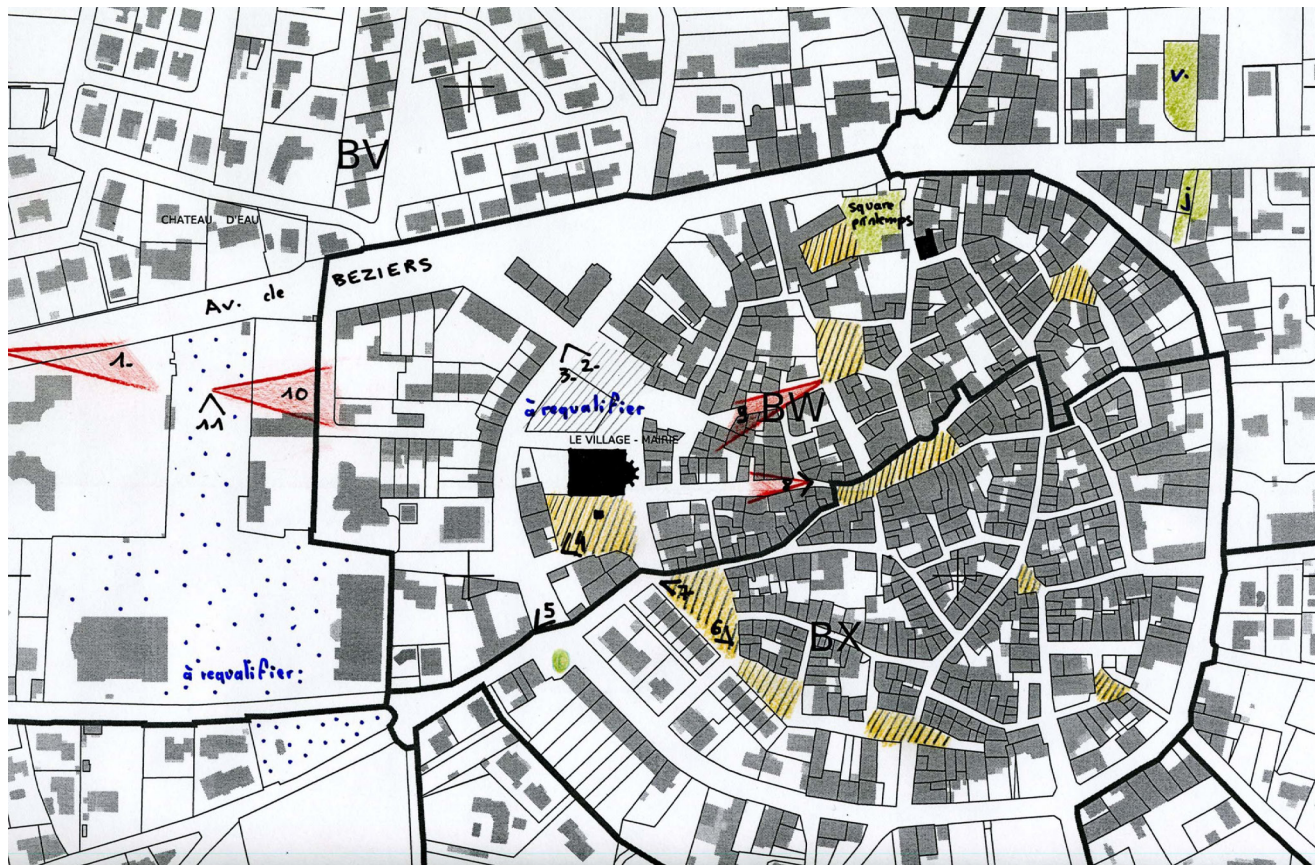


Illustration 21. Plan de repérage des photos et des points de vue remarquables,
Source : notice justification du périmètre délimité des abords

Photos légendées



Photo 1 – Vue sur l'église de l'avenue de Béziers, en entrée de ville. C'est l'une des rares vues permettant d'appréhender globalement l'architecture de l'église. L'édifice s'inscrit dans un paysage routier.



Photos 2 et 3 – Vue sur l'église depuis le square voisin. Les abords sont appauvris par l'aire de stationnement, les murs aveugles résultant des curetages et les bâtiments banalisés.



Photo 4 – La place du 11 novembre donne à voir la limite de la ville ancienne et le lien qu'elle entretient avec l'église.



Photo 5 – Vue sur l'église depuis l'avenue Castel. Paysage urbain banalisé par l'architecture commerciale, l'importance des enseignes rehaussée par la couleur claire des enduits et la logique routière de l'aménagement du tour de ville.



Photo 6 –. Rare vue dégagée sur l'église, depuis la rue des remparts qui montre la composition urbaine avec la vieille ville d'un côté et les constructions récentes implantées sur le tour de ville (qui ont sans doute remplacé les remparts). Placette agréable de bonne tenue urbaine, architecture ordinaire mais maîtrisée dans ses gabarits et son implantation



Photo 7 – Même placette selon un autre angle: les surélévations mal maîtrisées nuisent à la continuité du velum bâti.

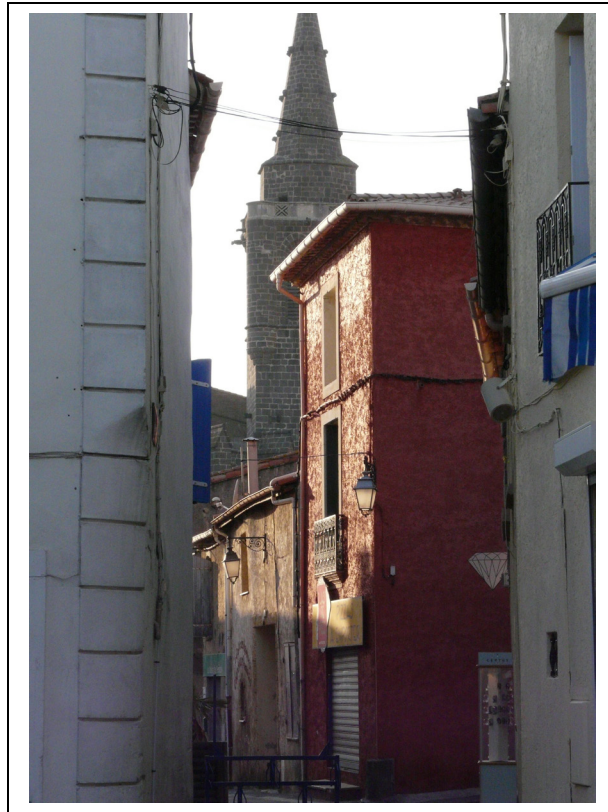


Photo 8 - Vue partielle sur le clocher depuis la rue du Gal Leclerc, façade à enduit rouge fort en couleur en premier plan.



Photo 9 – Vue partielle sur le clocher depuis la rue du 19 août 1944

Vues représentatives des quelques perceptions fugitives de l'église au sein du bourg médiéval.

La Maison Bénézis

La maison Bénézis, située au revers de l'ancienne porte Saint-Thibéry, rue de la République, est un hôtel urbain de la seconde moitié du 15^e siècle ou du début du 16^e siècle, édifié, selon la tradition orale, par les évêques d'Agde sur les bases d'une ancienne maison médiévale. Connue aujourd'hui sous l'appellation de « vieux logis », elle conserve une cage d'escalier et une salle basse ornée d'une cheminée monumentale ainsi qu'une remarquable façade de basalte et de calcaire ornementée de croisées moulurées à meneaux en pierre.

La maison Bénézis est située à l'entrée de la vieille ville en covisibilité avec les vestiges de l'enceinte d'agglomération et des vestiges de la porte Saint-Thibéry. Un château d'eau de la fin du 19^e siècle lui fait face à l'issue de l'avenue du Château d'Eau. En vis à vis de la maison, le square du Printemps cherche à créer un environnement de ruines stabilisées et végétalisées, en prolongement desquelles la résidence du Printemps est composée autour d'une petite place simplement aménagée (photos 1 à 6).

Depuis l'Avenue de Béziers, artère principale tangente à la ville ancienne, la maison Bénézis n'est pas visible. Elle est implicitement annoncée par les vestiges de la porte Thibéry, caractérisée par ses maçonneries de basalte.

Les vues rapprochées sur l'édifice sont limitées à la rue de la République et à la rue de Verdun. Par sa qualité d'hôtel urbain, l'édifice participe cependant d'un ensemble monumental comportant plusieurs édifices remarquables répartis dans l'ancienne ville médiévale.

Mais au-delà de la valeur architecturale ou ornementale de ces édifices, dont la maison Bénézis fait partie, et dont un circuit touristique propose la découverte par des arrêts sur leur très belles portes moulurées en basalte, Vias possède un patrimoine urbain intéressant, aujourd'hui moins reconnu ou moins lisible que son patrimoine architectural ou monumental (photos 7 à 13).

Cette circulade mérite pourtant plus qu'un regard pointé sur ses portes ou ses monuments. La lecture de son ancienne enceinte dans le tour de ville, la valeur pittoresque de ses ruelles étroites et de son bâti dense construit sur les bases du parcellaire médiéval, la présence de plusieurs places et placettes dont le nombre important est un atout, en terme de respiration urbaine... Toutes ces caractéristiques agrémentent la déambulation dans la ville, qui souffre malgré tout d'un manque d'attention généralisé sur ses façades.



Illustration 22. Plan de repérage des photos et des points de vue remarquables, Source : notice justification du périmètre délimité des abords

Photos légendées : Abords immédiats



Photo 1– Vue significative de l'édifice



Photo 2 – Vue depuis l'av. de Béziers à travers le square du Printemps



Photos 3 et 4 – Vues depuis l'av. du Château d'Eau sur l'entrée de la rue de la République et les ruines de la porte St-Thibéry



Photos 4 et 5 – Le square du Printemps et les vestiges de la porte Saint-Thibéry, en prolongement de la résidence du Printemps composée autour d'une petite place simplement aménagée.

Photos légendées : Eléments remarquables répartis dans l'ancienne ville médiévale



Photo 7 – Ancien Hôtel de ville



Photo 8 – Ancien Hôtel Dieu



Photos 9 et 10 – Un hôtel urbain et



sa porte monumentale



Photos 11 à 13 – Collection de portes monumentales en basalte au-dessus desquels le patrimoine n'est pas toujours bien conservé.

Photos légendées : Patrimoine urbain, tour de ville, ruelles, places et placettes



Photo 14 et 15 – Lecture de l'ancienne enceinte, rue de la liberté et bd Gambetta



Photo 16 et 17 – La destruction des remparts n'a pas ôté une certaine homogénéité au tour de ville, bd de la liberté. A l'inverse, les surélévations mal maîtrisées rue des remparts nuisent à la continuité du velum bâti.



Photo 18 et 19 – L'architecture simple des façades n'enlève rien à la valeur pittoresque des ruelles médiévales. L'ajout d'éléments ou d'ouvertures inadaptés nuit par contre à la qualité des façades et en conséquences des points de vue.

Photos légendées : Patrimoine urbain, tour de ville, ruelles, places et placettes



Photo 20 et 21 – L'ajout ponctuel et sans contrôle de matériaux modernes atténuent petit à petit la valeur patrimoniale du centre ancien.



Photo 22 et 23 – Présence de nombreuses places et placettes : place Aristide Briand



Photo 24 et 25 – Place des arènes

Les propositions de périmètre délimité des abords

L'Église Saint-Jean-Baptiste

Principe généraux : le périmètre proposé englobe l'ensemble du centre ancien, historiquement liée à l'église, l'ensemble du tour de ville et les cônes visuels significatifs depuis l'avenue de Béziers.

Espaces pris en compte :

- La ville ancienne,
- Le tour de ville,
- Une partie de l'avenue de Béziers,
- Les espaces publics « en devenir » compris entre le cimetière et l'avenue de Béziers et offrant une vue dégagée sur la façade principale de l'église.

Orientations de mise en valeur :

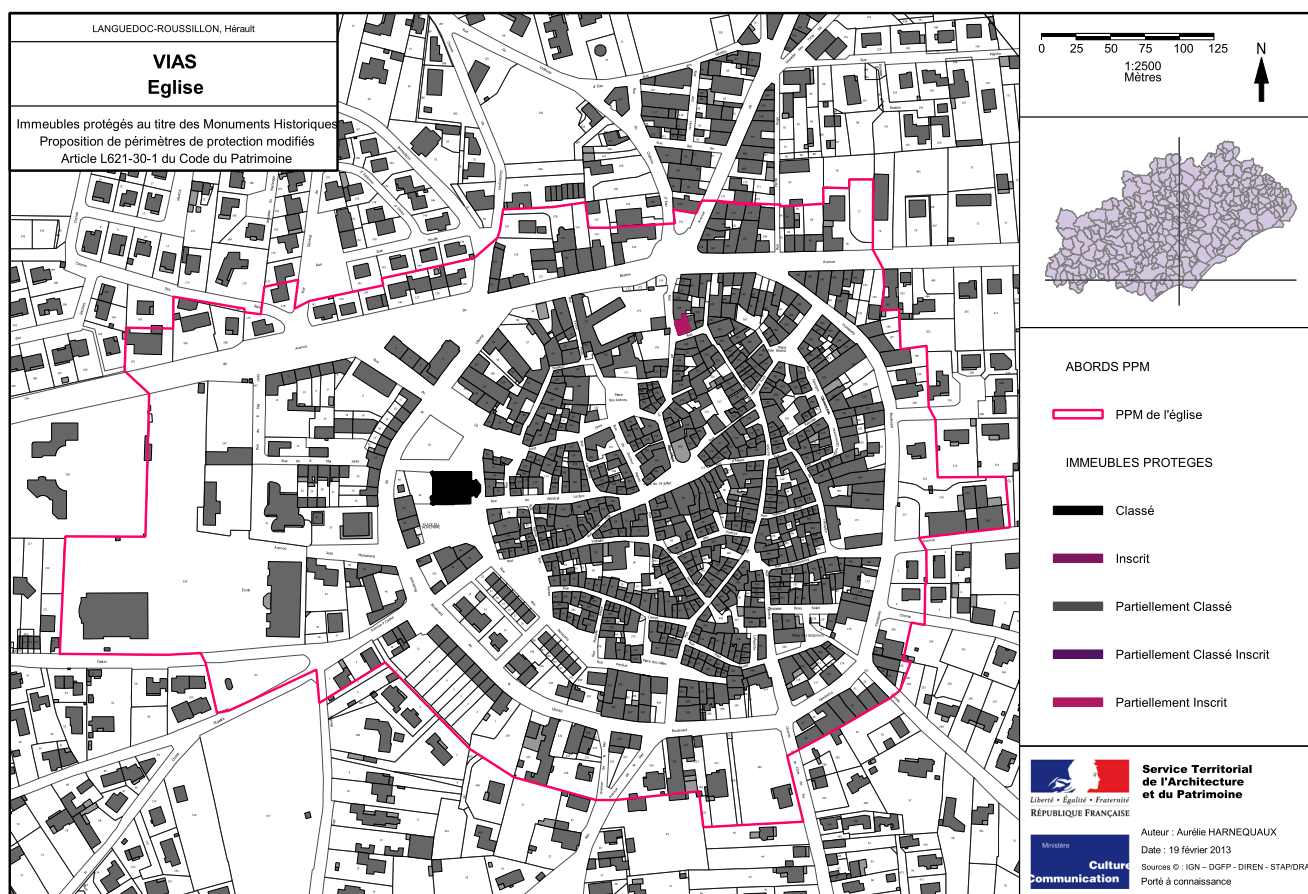
La relative simplicité de nombreuses façades rend l'architecture fragile. Une attention particulière est à apporter aux façades qui peuvent être vite dénaturées lors de travaux.

Façades : maîtriser les couleurs d'enduits et le vocabulaire architectural propre à chaque époque. Restaurer et mettre en valeur les immeubles et façades remarquables du centre historique (maison médiévale défigurée rue Bossuet, ancien château médiéval rue du Docteur-Marres etc.). Préserver les rythmes parcellaires en façade.

Espaces publics : requalifier la place de l'église (sols, marquages, stationnements, éclairages, plantations...). Cicatrifier les curetages. Dissimuler les réseaux sur la place et dans l'ensemble du centre ancien.

Commerces : toute intervention devrait tendre à rendre ou à maintenir la primauté de l'architecture sur ce qui relève du décor commercial. Les enseignes ou les équipements liés à l'occupation du domaine public devraient relever d'une charte qualitative applicable à l'ensemble de la ville ancienne.

Publicité : limiter le nombre, les formats et l'impact des dispositifs qui sont à harmoniser avec le contexte ancien notamment sur la place de l'église.



La Maison Bénézis

Principe généraux : le périmètre proposé prend en compte l'ensemble du centre ancien, ainsi que l'avenue du Château d'eau visuellement reliée à l'ancienne porte Saint-Thibéry.

Espaces pris en compte :

- La ville ancienne,
- Le tour de ville,
- L'avenue du château d'eau,
- Une partie de l'avenue de Béziers.

Limites :

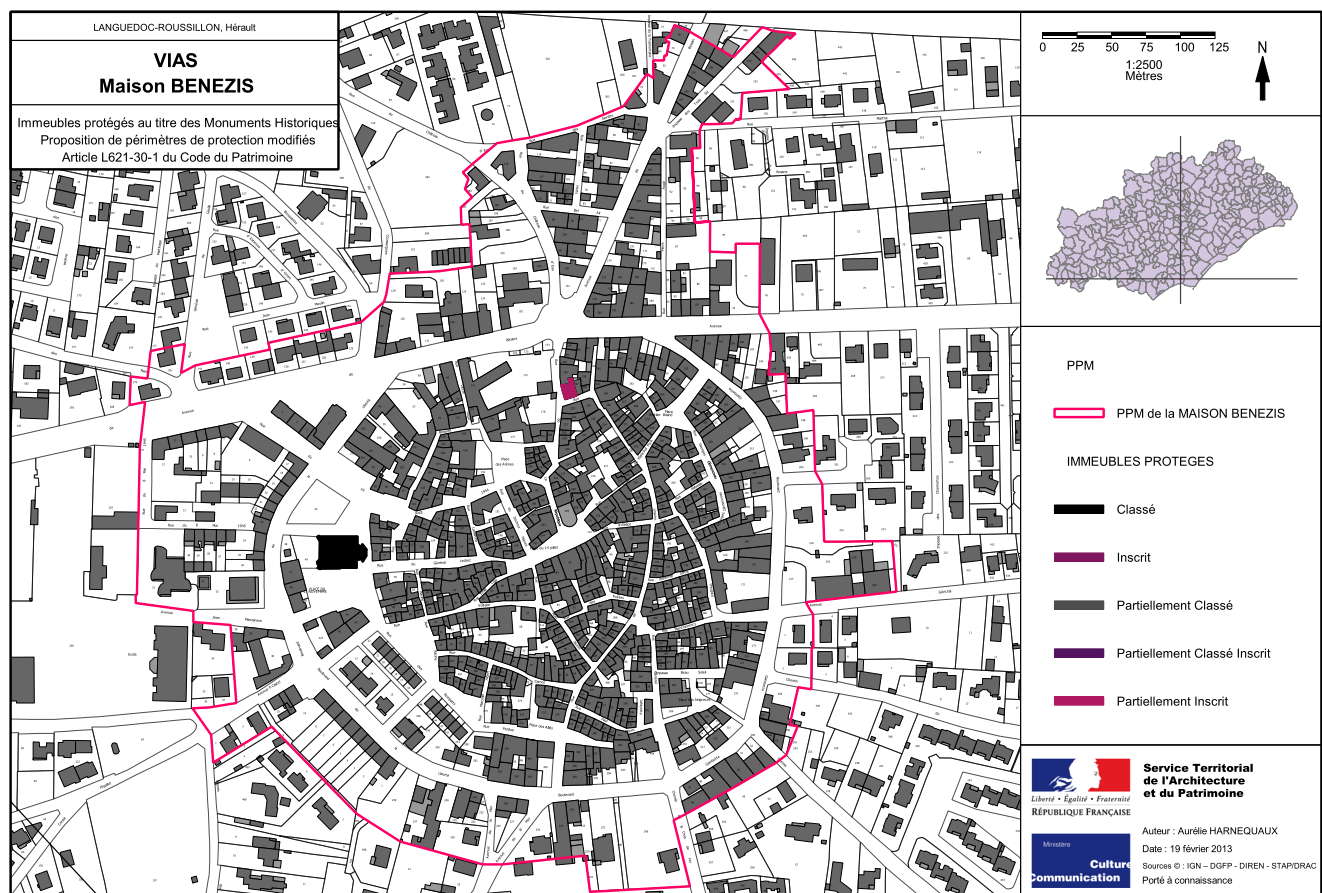
Le périmètre inclut la première bande de parcelles bâties sur environ 300 mètres du côté nord de l'Avenue de Béziers.

Orientations de mise en valeur :

La relative simplicité de nombreuses façades rend l'architecture fragile. Une attention particulière est à apporter aux façades qui peuvent être vite dénaturées lors de travaux.

Façades : préserver les maçonneries en basalte aux abords de la maison Bénézis et dans l'ensemble du centre ancien. Maîtriser les couleurs d'enduits et le vocabulaire architectural propre à chaque époque. Restaurer et mettre en valeur les immeubles et façades remarquables du centre historique (éviter les défigurations des maisons médiévales comme celle rue Bossuet ou comme l'ancien château médiéval rue du Docteur-Marres). La présence potentielle de nombreux vestiges médiévaux devrait également conduire à quelques sondages archéologiques lors des ravalements de façades.

Commerces : toute intervention devrait tendre à rendre ou à maintenir la primauté de l'architecture sur ce qui relève du décor commercial. Les enseignes ou les équipements liés à l'occupation du domaine public devraient relever d'une charte qualitative applicable à l'ensemble de la ville ancienne.



III. LES PRESCRIPTIONS

1. LE CLASSEMENT SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Le bruit est perçu comme la principale nuisance pour 40% de français. La sensibilité à cette pollution, qui apparaît comme très suggestive, peut provoquer des conséquences importantes sur la santé humaine (trouble du sommeil, stress...).

Le bruit de circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant. La mesure instantanée (au passage d'un camion par exemple) ne suffit pas pour caractériser le niveau d'exposition des riverains.

Les transports terrestres, générateurs de nuisances sonores, peuvent faire l'objet d'un classement. Lorsqu'elles sont bruyantes, les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, ou du rail extérieur, de chaque infrastructure classée.

Sur la commune, la gêne sonore est essentiellement due aux infrastructures de transport suivantes :

- La RD 612 classée en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures terrestres
- La RD 612a en partie classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures terrestres
- La RD 912 en partie classée en catégorie 2 et 3 du classement sonore des infrastructures terrestres

Le classement en catégorie 2 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres affecte une bande de 250 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. La catégorie 3 implique une bande de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

- La voie ferrée classée en catégorie 1 du classement sonore affectant une bande de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

Ce classement n'est pas un obstacle à l'urbanisation. Il définit les niveaux d'isolement sonores de façade que le constructeur devra respecter (arrêté du 30 avril 1996, modifié en 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit). Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 du 9 janvier 1995 ainsi qu'à ses arrêtés d'application, et aux articles R 571-32 à R571-43 du code de l'environnement.

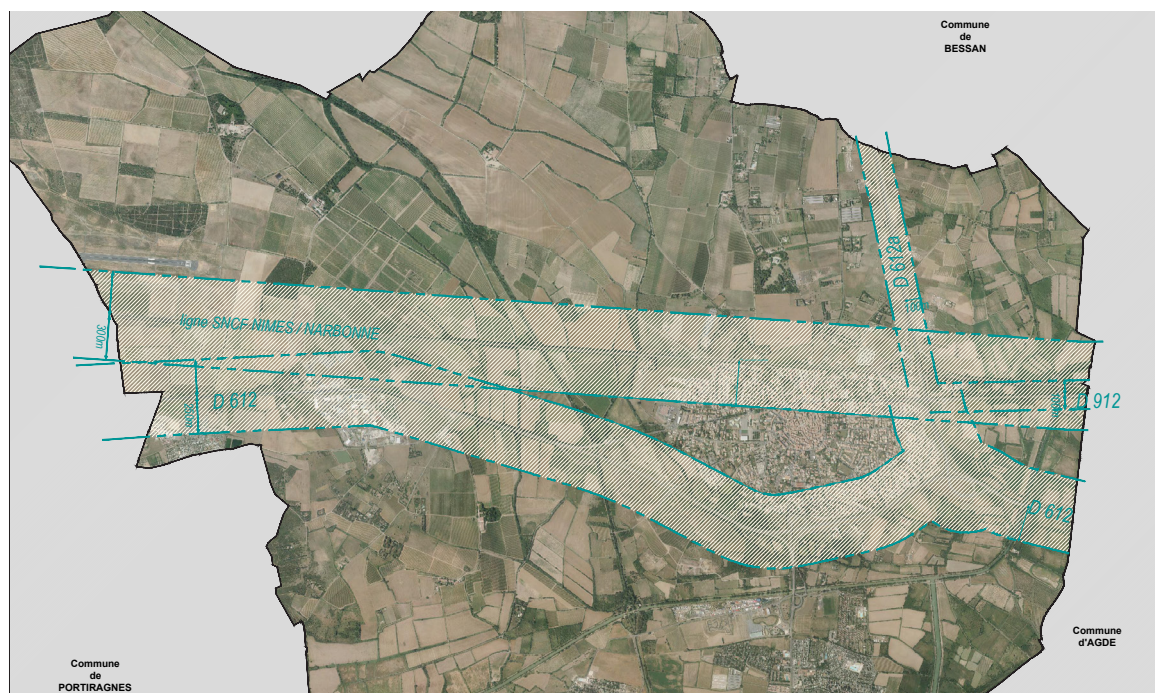


Illustration 23. Cartographie du classement sonore des infrastructures de transport

Les évolutions envisagées, dont notamment l'absence d'ouverture à l'urbanisation ou d'accroissement des possibilités de construction, et au vu des secteurs concernés, essentiellement situés en zone urbaine, dans le cadre de cette modification du PLU ne sont pas de nature à être incompatibles avec les infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore.

2. LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la Commune de Vias

La Commune de Vias compte de nombreux vestiges archéologiques avérés. La localisation des sites connus à protéger concerne l'ensemble du territoire communal, aussi bien les milieux urbains que les milieux naturels ou agricoles.

Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique sur la commune ont été recensés et mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite. Ces éléments ont permis de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre de 26 zones géographiques.

Afin que les travaux d'urbanisme et d'aménagement ne soient pas de nature à détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés sur ces 26 zones géographiques, elles ont été classées en ZPPA par arrêté préfectoral (arrêté n°2014324-0025).

Ainsi, sur le territoire de la commune, sont délimitées 8 ZPPA, zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Toutes les zones portent sur des sites archéologiques avérés, les projets font l'objet d'une saisine sans seuil de superficie.

Zone 1 : cette zone est occupée par le noyau villageois médiéval de Vias.

Zone 2 : cette zone est occupée par un site archéologique avéré, de l'époque gallo-romaine, cette exploitation agricole est dénommée « Chemin de la Croix de Fer ou Estagnol ».

Zone 3 : cette zone est occupée par plusieurs sites archéologiques avérés appartenant à la période galloromaine, en particulier l'exploitation agricole, dite « Le Pioch ».

Zone 4 : cette zone est occupée par plusieurs sites archéologiques avérés appartenant aux périodes du Néolithique, de l'Antiquité et du Moyen-Age, en particulier l'habitat de plein air « Chemin de Portiragne » du Néolithique, plusieurs établissements gallo-romains dont celui dit « La Saignée » ainsi que l'ensemble médiéval de « Preignes-le-Vieux ».

Zone 5 : cette zone est occupée par plusieurs sites archéologiques avérés appartenant à la période du Bronze au Moyen-Age, en particulier un habitat médiéval dit « Saint-Privat ».

Zone 6 : cette zone est occupée par plusieurs sites archéologiques avérés appartenant à la période galloromaine, en particulier une importante villa dite « Combizarne ».

Zone 7 : cette zone est occupée par plusieurs sites archéologiques avérés appartenant aux périodes du Néolithique et de l'Antiquité, en particulier l'exploitation agricole gallo-romaine dite « Les Combes » ainsi que plusieurs sites funéraires gallo-romains dont celui dit « Font-Longue ».

Zone 8 : cette zone est occupée par l'exploitation agricole gallo-romaine dite « le Paradis ».

L'archéologie préventive

L'archéologie préventive a pour objectif d'assurer, sur terre et sous les eaux, la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux liés à l'aménagement du territoire. Les archéologues interviennent ainsi, sur décision de l'État, pour étudier et sauvegarder le patrimoine archéologique, véritables archives du sol.

Préservation du patrimoine archéologique

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.» (Article R.523-1 du code du patrimoine).

D'après l'article L. 521-1 du Code du patrimoine, «L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, ... a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.»

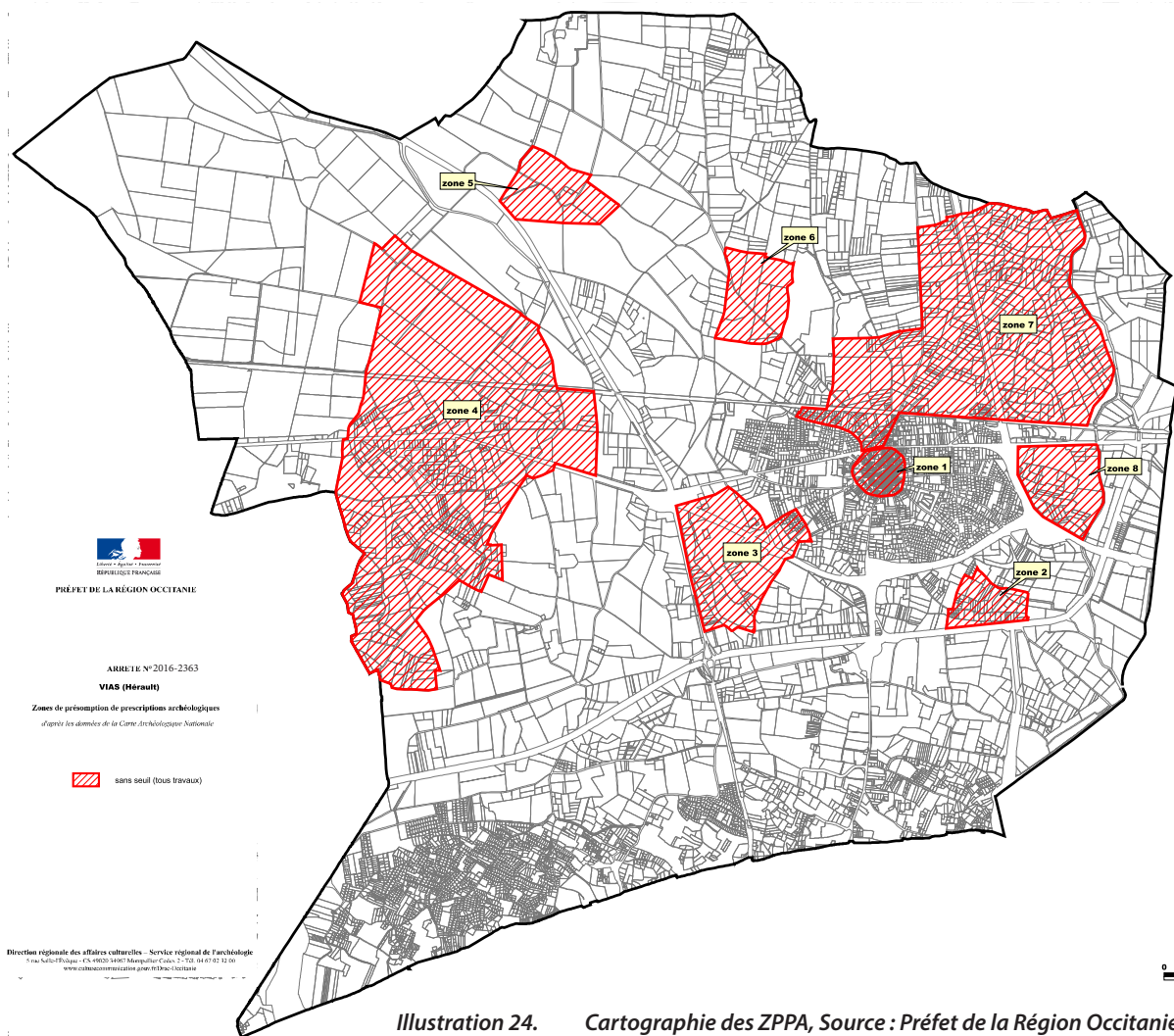


Illustration 24. Cartographie des ZPPA, Source : Préfet de la Région Occitanie

Champ d'application des opérations d'archéologie préventive

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Entrent dans le champs d'application de l'archéologie préventive :

- La réalisation de ZAC et de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact,
- Certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable,
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les ZPPA, zones de présomption de prescriptions archéologiques

Comme le précise la DRAC Occitanie, la Direction Régionale de l'Architecture et du Patrimoine, sur son site internet :

Le Code du patrimoine prévoit également la possibilité d'établir, commune par commune, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. Ces zones dites «de présomption de prescription archéologique», viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi : - soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, - soit de ces mêmes dossiers «lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage».

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'État, tout comme dans le dispositif général, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle «les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement». En conséquence, l'État pourra, dans les délais fixés par la loi, formuler dans un arrêté une

prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant «à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social».

Les mesures d'archéologie préventive

Les prescriptions archéologiques motivées peuvent comporter :

1° La réalisation d'un diagnostic pour mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site.

2° La réalisation d'une fouille pour recueillir les données archéologiques présentes sur le site et en faire l'analyse.

3° Le cas échéant, l'indication de la modification de la consistance du projet permettant d'éviter en tout ou partie la réalisation des fouilles ; ces modifications peuvent porter sur la nature des fondations, les modes de construction ou de démolition, le changement d'assiette ou tout autre aménagement technique permettant de réduire l'effet du projet sur les vestiges.

Modes de saisine du préfet de région

Quant réaliser la saisine?

(Articles R.523-9 et suivants du code du patrimoine)

Lorsque les projets entrent dans le champ de l'archéologie préventive, le préfet de région est saisi :

Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir, la saisine est réalisée par le préfet de département; celui-ci adresse au préfet de région, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire les pièces complémentaires faisant notamment apparaître l'emplacement prévu des travaux sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol ;

Pour les zones d'aménagement concerté, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse dossier de réalisation approuvé.

Pour les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact, l'aménageur adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

La saisine anticipée

Le Code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article L. 522-4).

Les enjeux archéologiques et les ZPPA en lien avec la modification du PLU

La Commune de Vias est concernée par de vastes secteurs de ZPPA, essentiellement positionnés sur la partie septentrionale du territoire. Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification affectent peu des secteurs de ZPPA, et les opérations susceptibles de résulter de cette procédure essentiellement situées en zone urbaine (n'impliquant ni d'ouverture à l'urbanisation ou d'accroissement des possibilités de construction) devront respecter les mesures à prendre à l'occasion de la mise en oeuvre des projets.

PARTIE 5. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Les **pièces concernées par la présente procédure d'urbanisme** sont les suivantes :

- **Le plan de zonage,**
- **Le règlement,**
- **Les emplacements réservés,**
- **Le plan des servitudes d'utilité publique,**
- **La liste des servitudes d'utilité publique.**

I. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ZONES DU ZONAGE

1. CRÉER DES SOUS-SECTEURS EN ZONE URBAINE DE LA VILLE DE VIAS

La zone UB correspond aux extensions denses du centre traditionnel de la ville de Vias (sous-secteur UBA) ou à des secteurs destinés à être densifiés (sous-secteurs UBb et UBc). Ils se situent en continuité de la «circulade». Suivant leurs caractéristiques, il a été déterminé des sous-secteurs afin de mieux prendre en compte l'état du tissu parcellaire actuel et les volontés de la municipalité sur des terrains libres ou peu denses et situés en continuité du centre-bourg.

Le sous-secteur UBa, situé au nord de la ville, de part et d'autre de la route de Bessan, présente un parcellaire de faible superficie et pour la majorité déjà bâti. Le sous-secteur UBb, situé le long de la route d'Agde, en entrée de ville, est partiellement construit et les parcelles de grande superficie, sont disposées en lanière. Le sous-secteur UBc est partiellement construit et ou à densifier, offre des parcelles de plus grande superficie.

Des **prescriptions spécifiques** ont été associées à chaque sous-secteur identifié pour mieux rendre compte du tissu urbain existant et de la volonté de la municipalité de remédier aux absences ou insuffisances de son règlement en matière de densités et de volumétries, pour des projets (essentiellement des opérations d'aménagement d'ensemble) se révélant inadaptés à leur environnement urbain.

Une **zone UD a été créée au sud de la ville de Vias, dans un secteur très peu bâti et qui présente un potentiel constructible important**. Il a été indicé UDb pour se distinguer de la zone existante UD, positionnée en limite communale avec Portiragnes plage, et qui devient le sous-secteur UDa.

Des **prescriptions spécifiques** ont aussi été associées au sous-secteur UDb, afin de permettre une densification mesurée et une hauteur majorée sous forme d'attique en coeur de projet et d'intégration dans son environnement proche.

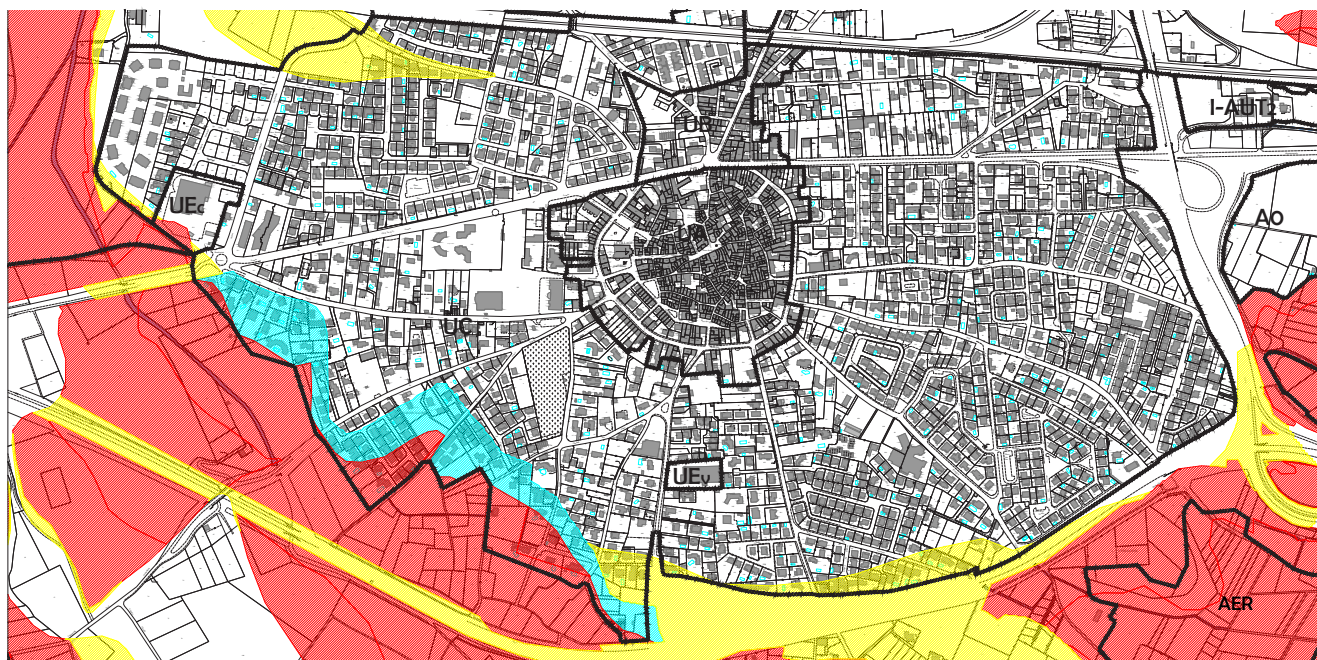


Illustration 25. Extrait du PLU en vigueur - Zoom sur la ville de Vias

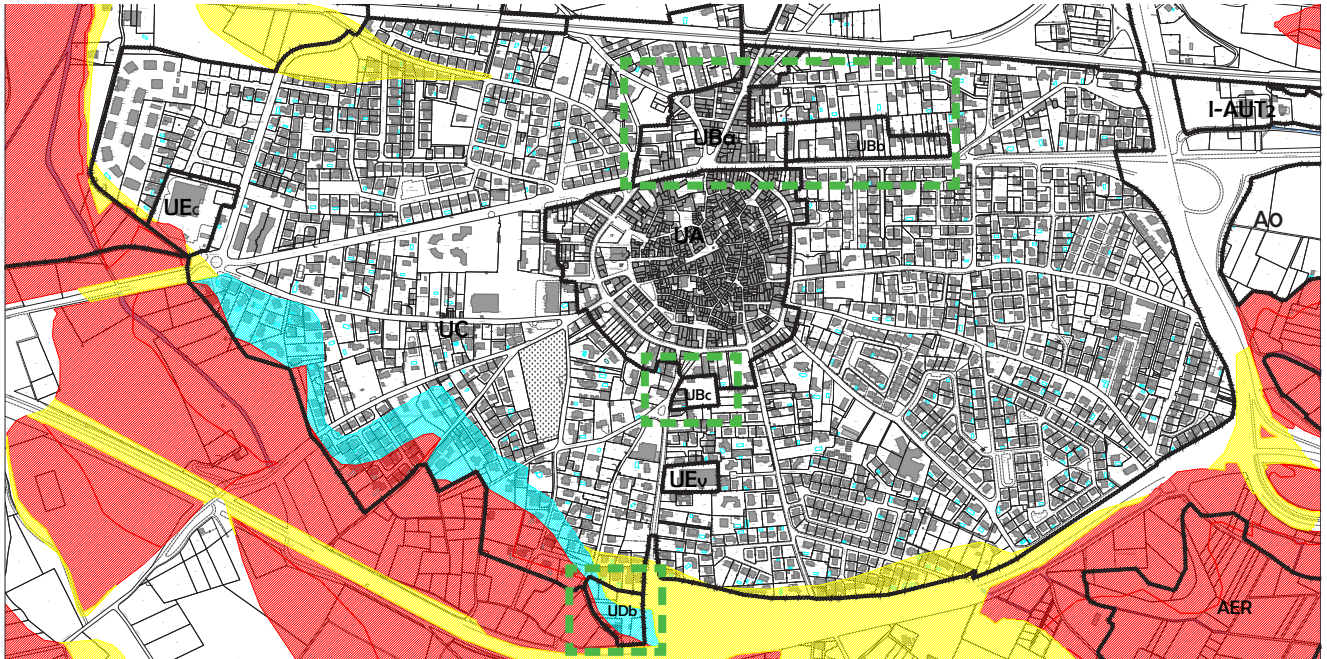


Illustration 26. Extrait du PLU projeté - Zoom sur les zones modifiées dans la ville de Vias

2. MODIFICATION D'UN SECTEUR DE CÔTE OUEST CLASSÉ EN ZONE NT DEVENANT NTCANC

Sur un secteur de Côte Ouest, des parcelles appartenant à un camping ont été classées en zone naturelle de camping NTCanc en substitution de la zone naturelle touristique NT. Cette évolution vient régulariser un état de fait, où une piscine de ce camping a été acceptée sur la base d'une autorisation d'urbanisme délivrée.

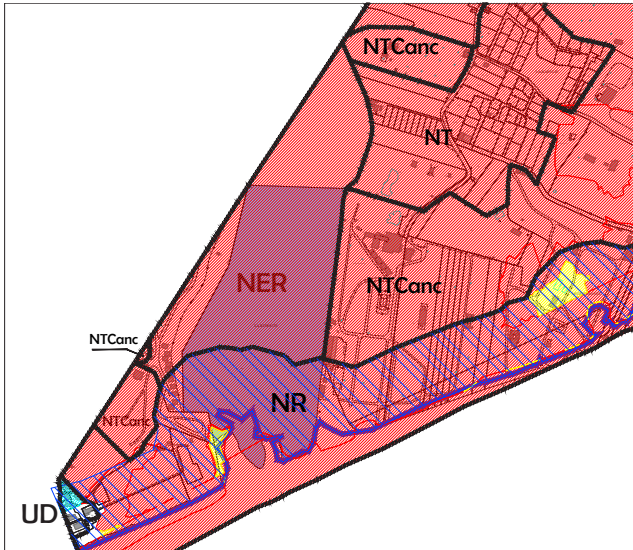


Illustration 27. Extrait du PLU en vigueur - Zoom sur un secteur de Côte Ouest

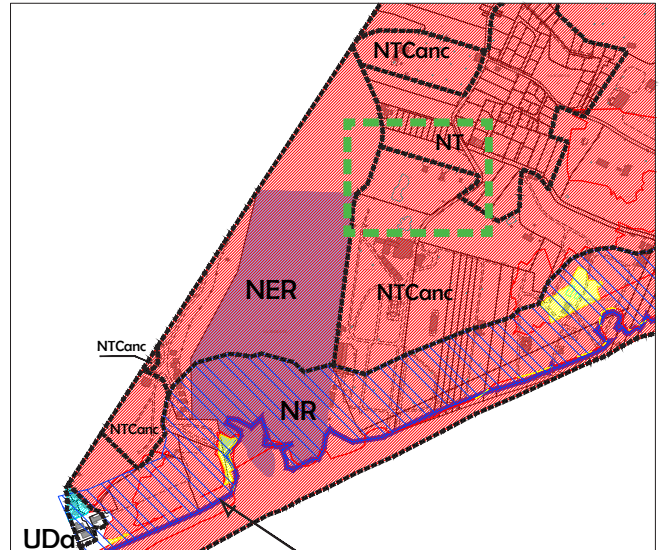


Illustration 28. Extrait du PLU projeté - Zoom sur un secteur de Côte Ouest

II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les tableaux suivants recensent les principales modifications apportées au règlement écrit, les expliquent et les justifient.

	Caractères des zones		
	Avant	Après	Commentaires
UA			
UB	Zone UB unique		=> Nécessité de redéfinir de nouvelles limites au sein de la zone UB pour déterminer des sous-secteurs et de leur associer des prescriptions mieux adaptées au tissu urbain et à la volonté communale
UBa		Distinction en sous-secteur UBa, UBb et UBc	
UBb			
UBc			
UC			
UD	Zone UD unique		=> Nécessité d'indicer la zone UD existante (devenant UDa) après avoir distingué un secteur présentant un potentiel constructible important, classé en zone urbaine UC (devenant UDb).
UDa		Distinction en sous-secteur UDa et UDb	
UDb			

	Art. 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
	Avant	Après	Commentaires
Règles et dispositions générales ou communes	Des implantations différentes sont admises pour assurer une unité architecturale, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.	Suppression du cas particulier d'une implantation différente pour les opérations d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.	=> Volonté d'avoir une uniformité dans les règles applicables quelque soit le projet à étudier (habitat individuel, opération d'ensemble) et d'enrayer les projets aux proportions non adaptées au contexte urbain
UA	Alignement à la voie	Alignement à la voie	=> En fonction du sous-secteur visé au sein de la zone UB modifiée, nécessité de déterminer des implantations de constructions par rapport aux voies et emprises publiques adaptées.
UB			
UBa		Alignement à la voie	
UBb		Soit : - alignement à la voie - recul minimal de 5m.	
UBc		Distance minimale de 5m.	
UC	Distance minimale de 5m	Distance minimale de 5m	=> Ajout d'une précision réglementaire lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies publiques pour éviter d'impacter trop fortement l'espace constructible dans ces sous-secteurs ou zones.
UD		Ajout de la dérogation : lorsqu'un terrain est bordé par deux voies publiques ou privées, la construction devra s'implanter à 5m de la voie d'accès et à 3m de la seconde voie	
UDa			
UDb			

Art. 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
	Avant	Après	Commentaires
UA	D'une limite latérale à l'autre en ordre continu	D'une limite latérale à l'autre en ordre continu	=> En fonction du sous-secteur visé au sein de la zone UB modifiée, nécessité de déterminer des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives adaptées.
UB			
UBa		<p><u>En 1er rang</u> (c'est-à-dire sur une profondeur maximale de 15m depuis la voie ou emprise publique) : d'une limite latérale à l'autre en ordre continu.</p> <p>Et <u>en 2ème et rangs suivants</u>, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite séparative si la hauteur des constructions $\leq 4m$ sur longueur cumulée $\leq 10m$, - à une distance minimale de la hauteur/2 sans pouvoir être inférieure à 3m, - accolées à un bâtiment de gabarit sensiblement identique. 	
UBb		<p>Soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 20m depuis la voie ou emprise publique, - à une distance minimale de la hauteur/2 sans pouvoir être inférieure à 3m. 	
UBc		À une distance minimale de la hauteur/2 sans pouvoir être inférieure à 3m.	
UC	<p>Soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de la hauteur/2 sans être inférieure à 3m, - en limites séparatives dans un ou plusieurs cas particuliers. 	<p>Soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de la hauteur/2 sans être inférieure à 3m, - en limites séparatives dans un ou plusieurs cas particuliers. 	<p>=> Volonté d'avoir une uniformité dans les règles applicables quelque soit le projet à étudier (habitat individuel, opération d'ensemble).</p> <p>L'ajout de la notion de «cumulé» permet d'éviter le détournement de la règle en fractionnant les bâtiments ne s'établissant pas sur une ligne droite (ex: bâti avec un angle).</p>
UD	Des implantations différentes sont admises pour assurer une unité architecturale, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.	Suppression du cas particulier d'une implantation différente pour les opérations d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.	
UDa		Modification de la dérogation pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4m et que leur linéaire cumulé total n'excède pas 10m.	
UDb			

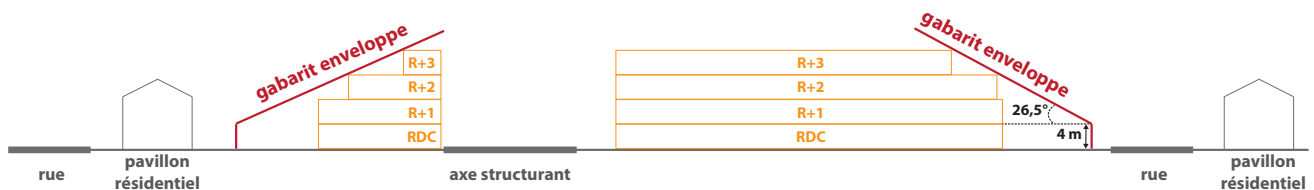
	Art. 4 : Implantation des constructions sur une même propriété		
	Avant	Après	Commentaires
Règles et dispositions générales ou dispositions communes		Mises à jour suivant les articles du Code de l’urbanisme Ajout de dérogations générales admettant des hauteurs différentes pour : - les annexes édifiées en rdc d’une hauteur ≤ 3m et d’une surface ≤ 10m², - les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.	=> En fonction des zones ou sous-secteurs, nécessité de réglementer les implantations des constructions sur une même propriété.
UA	Non réglementé	Non réglementé	
UB	Non réglementé		
UBa		Soit : - en contiguïté, - à une distance minimale de la hauteur/2 sans être inférieure à 3m.	
UBb			
UBc		À une distance minimale de la hauteur/2 sans être inférieure à 3m.	
UC	Non réglementé		
UD			
UDa			
UDb			

	Art. 5 : Emprise au sol des constructions		
	Avant	Après	Commentaires
Règles et dispositions générales ou dispositions communes		Mises à jour suivant les articles du Code de l'urbanisme Précision apportée à la définition de l'emprise au sol	
UA	Non réglementé	Non réglementé	=> Nécessité de réglementer l'emprise au sol des constructions au sein des zones UB, UC et UD (et le cas échéant leurs sous-secteurs), pour assurer une adéquation des emprises des projets en fonction de leur environnement urbain
UB	Non réglementé		
UBa		0,7 de l'unité foncière	
UBb		0,6 de l'unité foncière	
UBc			
UC	Non réglementé	Suivant la taille de l'unité foncière (uf) : - si uf < 600 m² => CES max. = 0,5 - si uf ≥ 600 m² => CES max. = 0,35	
UD			
UDa		Cas particulier : CES maximum de 0.5 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif	
UDb			

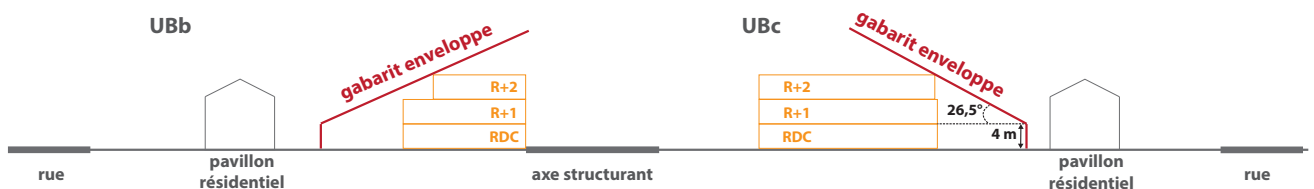
Art. 6 : Hauteurs à l'égout des constructions ou à l'acrotère			
	Avant	Après	Commentaires
Règles et dispositions générales ou communes		Ajout d'une dérogation générale admettant des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.	
UA	16 m	14 m (R+3)	=> Nécessité de modérer les hauteurs des constructions en zone UA et suivant les sous-secteurs de la zone UB.
UB			
UBa		14 m (R+3)	
UBb		11 m (R+2)	
UBc			
UC	7,5 m (R+1) Des hauteur différentes sont admises pour assurer une unité architecturale, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.	7,5 m (R+1) Suppression du cas particulier de hauteurs différentes pour les opérations d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux	=> Volonté d'avoir une uniformité dans les règles applicables quelque soit le projet à étudier (habitat individuel, opération d'ensemble) et d'enrayer les projets aux proportions non adaptées au contexte urbain. Volonté d'accepter sous certaines conditions garantissant l'intégration de projets dans leur environnement urbain, des bâtiments avec des hauteurs majorées et ceci jusqu'à 11m.
UD			
UDa		Ajout d'un cas particulier admettant une hauteur des bâtiments à 11m (R+1 avec attique) en coeur de projet ou en bordure de voie publique, sur des parcelles d'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 ² et garantissant une intégration du projet dans l'environnement bâti existant.	
UDb		7.5 m (R+1) Ajout d'un cas particulier admettant une hauteur des bâtiments à 11m (R+1 avec attique) en coeur de projet, sur des parcelles d'une superficie supérieure à 3 000 m ² et garantissant une intégration du projet dans l'environnement bâti existant.	=> Volonté d'accepter sous certaines conditions garantissant l'intégration de projets dans leur environnement urbain, des bâtiments avec des hauteurs majorées et ceci jusqu'à 11m.

	Art. 7 : Aspect extérieur et prescriptions particulières		
	Avant	Après	Commentaires
UA	Volumétrie : Non défini	Volumétrie : Définition d'un gabarit enveloppe imposant des décrochés permettant d'avoir une hauteur similaire à celles des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes	=> Nécessité d'apporter des compléments aux prescriptions de l'aspect extérieur des constructions en précisant la règle de volumétrie
UB			
UBa			
UBb			
UBc			
UC	Volumétrie : Non défini		
UD			
UDa			
UDb			

Gabarit enveloppe pour la zone UA et le sous-secteur UBa



Gabarit enveloppe pour les sous-secteurs UBb et UBc et les zones UC et UD :



	Art. 8 : Espaces libres et plantés		
	Avant	Après	Commentaires
Règles et dispositions générales ou communes		Ajout de la définition des espaces libres et plantés	=> En lien avec la réglementation de l'emprise au sol des constructions visant à assurer une insertion pérenne des projets dans leur environnement urbain, définition des espaces libres et plantés garantissant des emprises non bâties au sein du parcellaire urbain.
UA	Non réglementé	Non réglementé	
UB			
UBa		Espaces libres = 30% de l'unité foncière, dont 20 % au minimum végétalisés	
UBb		Espaces libres = 40% de l'unité foncière, dont 20 % au minimum végétalisés	
UBc			
UC	Non réglementé	Suivant la taille de l'unité foncière (uf) : - si $uf < 600 \text{ m}^2$ => espaces libres = 50% dont 30% espaces végétalisés	
UD			
UDa		- si $uf \geq 600 \text{ m}^2$ => espaces libres = 65% dont 30% espaces végétalisés	
UDb			

	Art. 9 : Stationnements		
	Avant	Après	Commentaires
Règles et dispositions générales ou communes		Ajout d'un tableau de stationnement + normes pour les vélo + possibilités de majorer en cas de besoin supplémentaires (cf. voir page suivante)	=> Nécessité d'apporter des compléments aux règles de stationnement.
UA	1 place de stationnement par nouveau logement	- Pour tout nouveau logement : 1 place de stationnement - Réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement	
UB			
UBa		- Pour tout nouveau logement : 1 place de stationnement - Réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement	
UBb		Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» imposée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble : création de 1 place de stationnement par tranche de 5 logements, entamée ou complète.	=> Nécessité de modifier la règle de stationnement pour les places visiteurs et celle pour les habitations collectives, difficiles à mettre en oeuvre et ne correspondant pas au besoin.
UBc			
UC	Pour la réalisation de places de stationnement «visiteurs» imposée dans le cadre d'opérations d'ensemble : création de ½ place de stationnement par logement envisagés.	Pour la réalisation de places de stationnement privatives : - Habitation individuelle : 2 places de stationnement dont au moins une ouverte sur la voie publique - Habitation collective : - 1 place de stationnement par logement < 45m ² de sdp, - 2 places de stationnement par logement ≥ 45m ² de sdp. - Changement de destination : 1 place de stationnement - Réhabilitation de logements existants : pas d'obligation	
UD	Pour la réalisation de places de stationnement privatives : - Habitation individuelle : 2 places de stationnement dont au moins une ouverte sur la voie publique - Habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de sdp - Changement de destination : 1 place de stationnement - Réhabilitation de logements existants : pas d'obligation		
UDa			
UDb			

Le tableau suivant recense le nombre minimal de places de stationnements nécessaires, sauf prescriptions particulières définies au sein des différentes zones.

		Véhicules	Vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Voir prescriptions particulières définies au sein des différentes zones Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État.	
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour le public / 50 m ² sdp + 1 place par personnel	1 place / 100 m ² sdp
	Restauration	1 place / 20 m ² de sdp + places nécessaires pour le personnel	1 place / 100 m ² sdp
	Commerce de gros	si < 100 m ² commerciale : 2 places pour le public / 80 m ² sdp + 1 pour le personnel / 5 places destinées à l'accueil du public	1 place / 100 m ² sdp
		si > 100 m ² commerciale : 1 fois la surface affectée à la surface commerciale	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour le public / 50 m ² sdp + 1 place par personnel	1 place / 100 m ² sdp
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place / 2 chambres	1 place / 100 m ² sdp
	Cinéma	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
	Entrepôt		
	Bureau	1 place pour le public + 1 pour le personnel / 30 m ² sdp	1 place / 100 m ² sdp
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	1 place / 100 m ² sdp

III. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les évolutions des emplacements réservés apparaissent dans les tableaux comme suivant :

- en vert pour les emplacements réservés modifiés ;
- en bleu pour les emplacements réservés ajoutés.

Ils peuvent être regroupés en thématiques, qui sont présentés ci-après :

1. POURSUIVRE LA RÉSORPTION DE LA CARENCE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL PAR LA LOCALISATION DE SECTEURS PRÉSENTANT UN POTENTIEL

Au 1^{er} janvier 2019, le territoire de Vias dispose de 159 logements locatifs sociaux représentant un taux de 5,59% de son parc de 2845 résidences principales. Soumise à la loi SRU et n'ayant pas atteint le taux légal applicable de 25 % de logements sociaux qui lui a été fixé, la Commune de Vias a fait l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Afin de résorber progressivement ce déficit, il avait été **établi un contrat de mixité sociale, signé entre la commune, l'Agglomération Hérault Méditerranée, l'État, l'EPF Occitanie et qui a pris fin le 31 décembre 2019**. Celui-ci définit les actions entreprises par la commune, l'EPCI et l'État pour augmenter la production de logements sociaux sur un territoire et atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) pour les périodes 2014-2016, 2017-2019 et 2020-2022.

Aujourd'hui, la Commune reste déficitaire et carencée, malgré les programmes de logements sociaux qui ont été engagés et au respect partiel de ses objectifs de production fixés dans le contrat de mixité sociale avec l'État. C'est pourquoi la municipalité souhaite réserver des secteurs pour la réalisation de logements sociaux, en s'appuyant sur l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, qui dispose que le « règlement peut 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 ».

n°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire	Commentaires
4	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement logements sociaux - chemin de l'Estagnol	5 135 m ²	COMMUNE	Précision de la dénomination de l'ER pour retranscrire la volonté communale de poursuivre sa production de logements locatifs sociaux
41	Réservation en vue de la réalisation de logements sociaux - Avenue des Anciens Combattants	10 939 m ²	COMMUNE	Création d'un ER et affirmation de la politique communale en matière de production de logements locatifs sociaux
43	Réservation en vue de la réalisation de logements sociaux - Chemin de l'Estagnol	3 032 m ²	COMMUNE	Création d'un ER et affirmation de la politique communale en matière de production de logements locatifs sociaux
45	Réservation en vue de la réalisation de logements sociaux - Chemin de la Pue	2 108 m ²	COMMUNE	Création d'un ER et affirmation de la politique communale en matière de production de logements locatifs sociaux
46	Réservation en vue de la réalisation de logements sociaux - Chemin de la Pue	2 143 m ²	COMMUNE	Création d'un ER et affirmation de la politique communale en matière de production de logements locatifs sociaux
47	Réservation en vue de la réalisation de logements sociaux - Lotissement Valmijana - Chemin de la Pue	3 645 m ²	COMMUNE	Création d'un ER et affirmation de la politique communale en matière de production de logements locatifs sociaux
48	Réservation en vue de la réalisation de logements sociaux - Chemin de Coussergues	3 286 m ²	COMMUNE	Création d'un ER et affirmation de la politique communale en matière de production de logements locatifs sociaux
49	Réservation en vue de la réalisation de logements sociaux - Rue de l'Égalité	4 644 m ²	COMMUNE	Création d'un ER et affirmation de la politique communale en matière de production de logements locatifs sociaux
50	Réservation en vue de la réalisation de logements sociaux - Avenue de Béziers	3 596 m ²	COMMUNE	Création d'un ER et affirmation de la politique communale en matière de production de logements locatifs sociaux

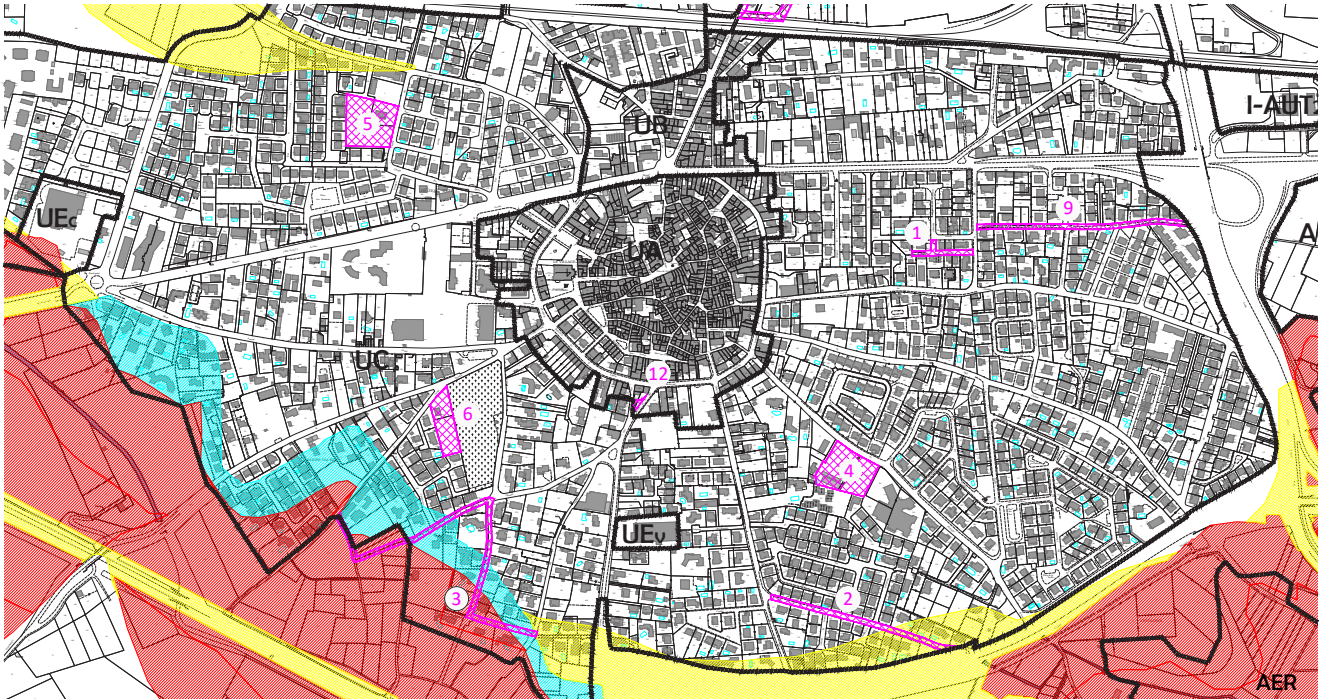


Illustration 29. Extrait du PLU actuel - Zoom sur la ville de Vias

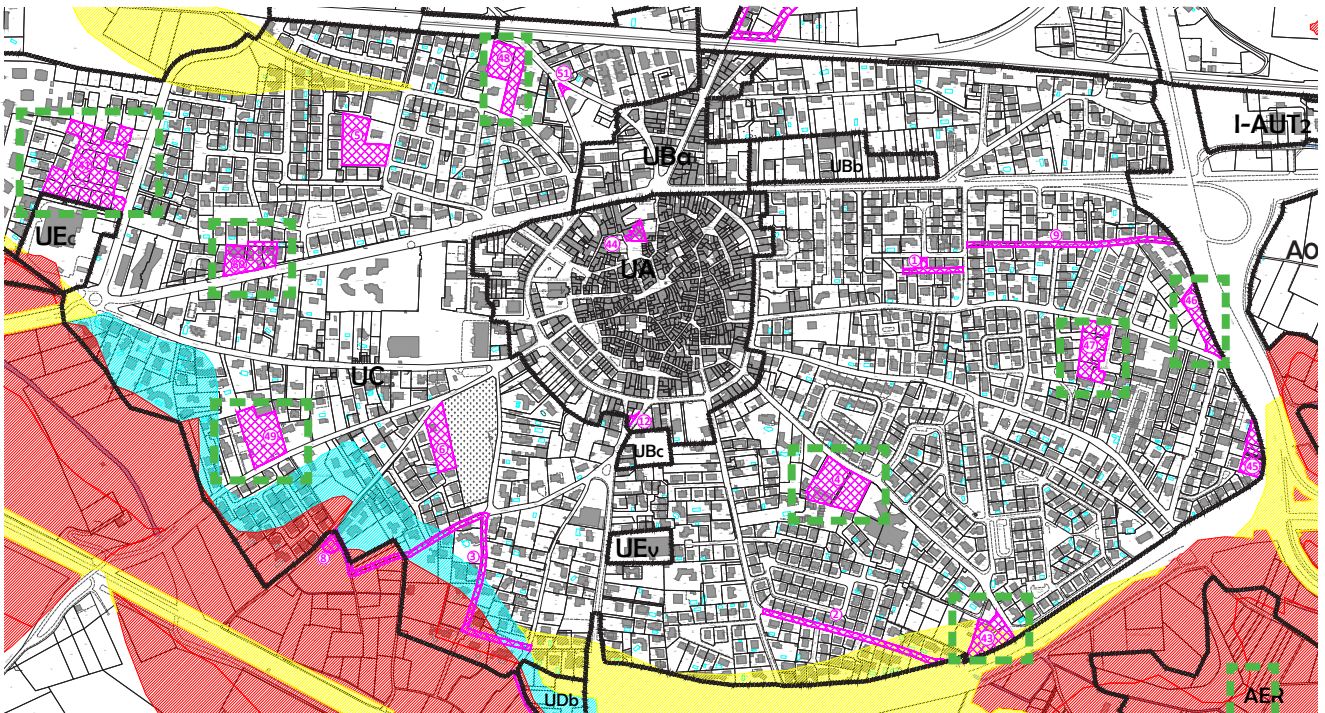


Illustration 30. Extrait du PLU projeté et localisation des emplacements réservés portant sur des opérations de mixité sociale - Zoom sur la ville de Vias

2. SÉCURISER ET AMÉLIORER LA CIRCULATION AUTOMOBILE, ACCROÎTRE L'OFFRE DE STATIONNEMENT ET METTRE À JOUR LES RÉSERVATIONS DE PROJETS VIAIRES

n°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire	Commentaires
8	Réalisation d'une aire de retournement - Chemin de la Cresse	498 m ²	COMMUNE	Création d'un ER pour assurer le retournement des véhicules de collecte d'ordures ménagères sur ce secteur en impasse
16	Élargissement à 8m d'emprise du chemin de la Redoute de Portiragnes	3 997 m² 3 115 m ²	COMMUNE	Mise à jour de l'ER excluant la partie située dans le périmètre d'un camping sur Côte ouest
26	Aménagement de l'Avenue de la Méditerranée	6 680 m² 2 530 m ²	COMMUNE	Mise à jour de l'ER en lien avec l'avancement des travaux par tronçon sur cette avenue
36	Élargissement à 11 m d'emprise de l'avenue des Pêcheurs	6 774 m² 6 466 m ²	COMMUNE	Mise à jour de l'ER en lien avec l'évolution du projet sur ce secteur, s'appuyant sur un tracé plus adapté à un schéma de circulation globale et de jonction entre le côté est (station balnéaire) et ouest (Côte Ouest) du Libron (projet de franchissement)
42	Extension du parking des trois plages	2 561 m ²	COMMUNE	Création d'un ER pour assurer le stationnement de véhicules sur un secteur en extension d'un parking existant et en coeur de la station balnéaire
51	Aménagement de l'intersection entre le Chemin de Coussergues et la Rue du Château d'eau	103 m ²	COMMUNE	Création d'un ER pour sécuriser la circulation à double sens et la giration des véhicules à une intersection en épingle
52	Élargissement à 7m d'une partie du chemin des Litanies avec aire de retournement	1 192 m ²	COMMUNE	Création d'un ER pour assurer la circulation des véhicules sur un chemin étroit destiné à desservir un secteur présentant un potentiel constructible Assurer le retournement des véhicules (camions de pompiers, ...) sur ce secteur

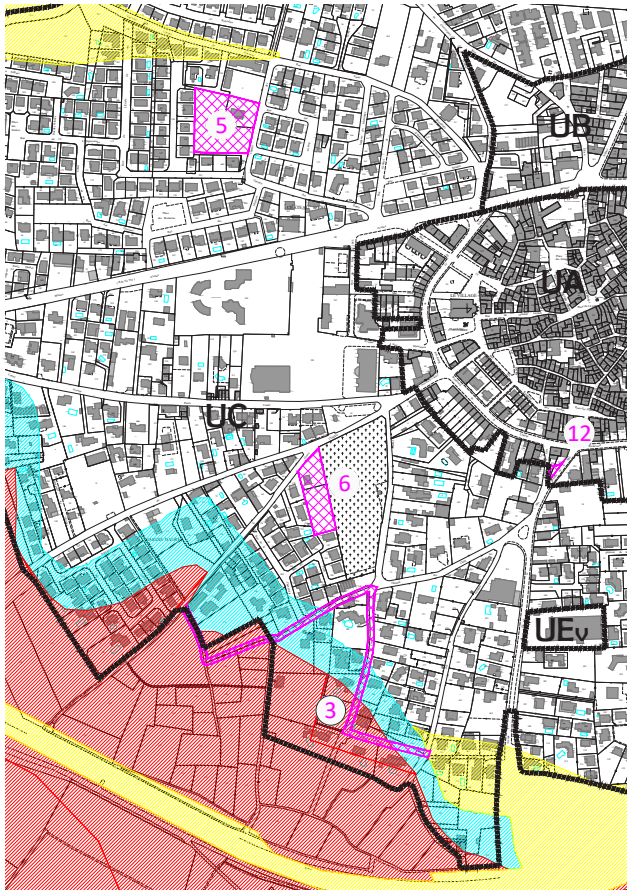


Illustration 31. Extrait du PLU actuel - Zoom sur la ville de Vias

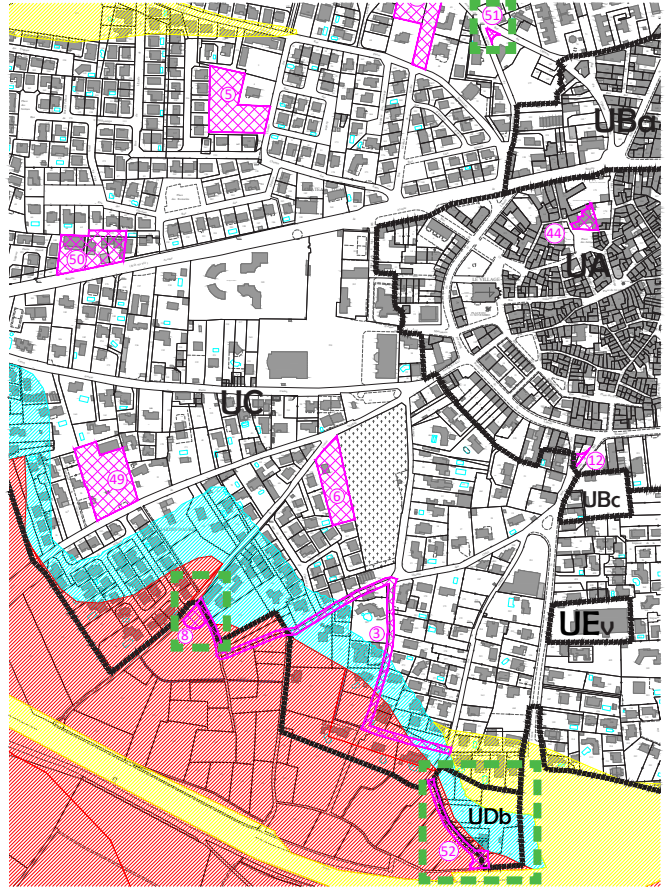


Illustration 32. Extrait du PLU projeté et localisation des emplacements réservés 8, 51 et 52 - Zoom sur la ville de Vias

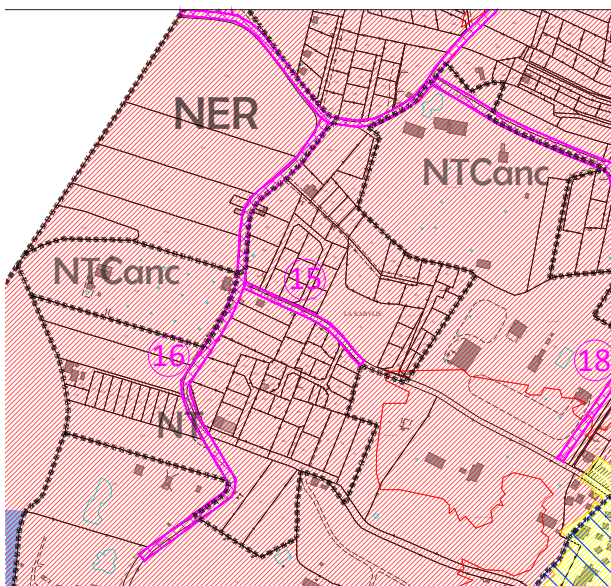


Illustration 33. Extrait du PLU actuel - Zoom sur un secteur de Côte ouest

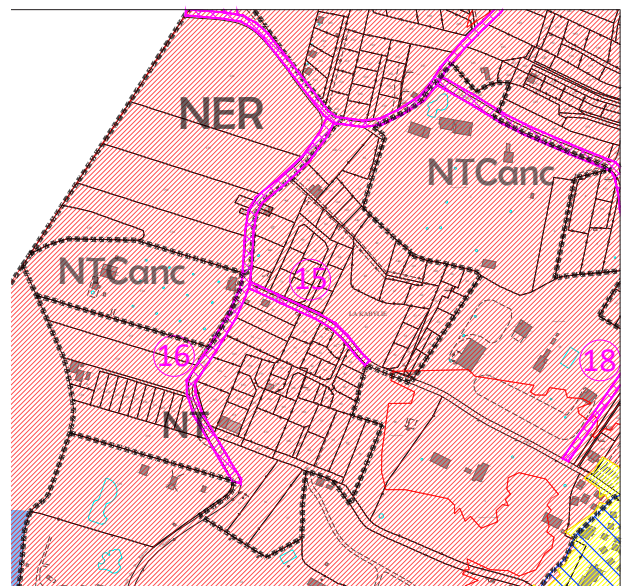


Illustration 34. Extrait du PLU projeté et localisation de l'emplacement réservé 16 - Zoom sur secteur de Côte ouest

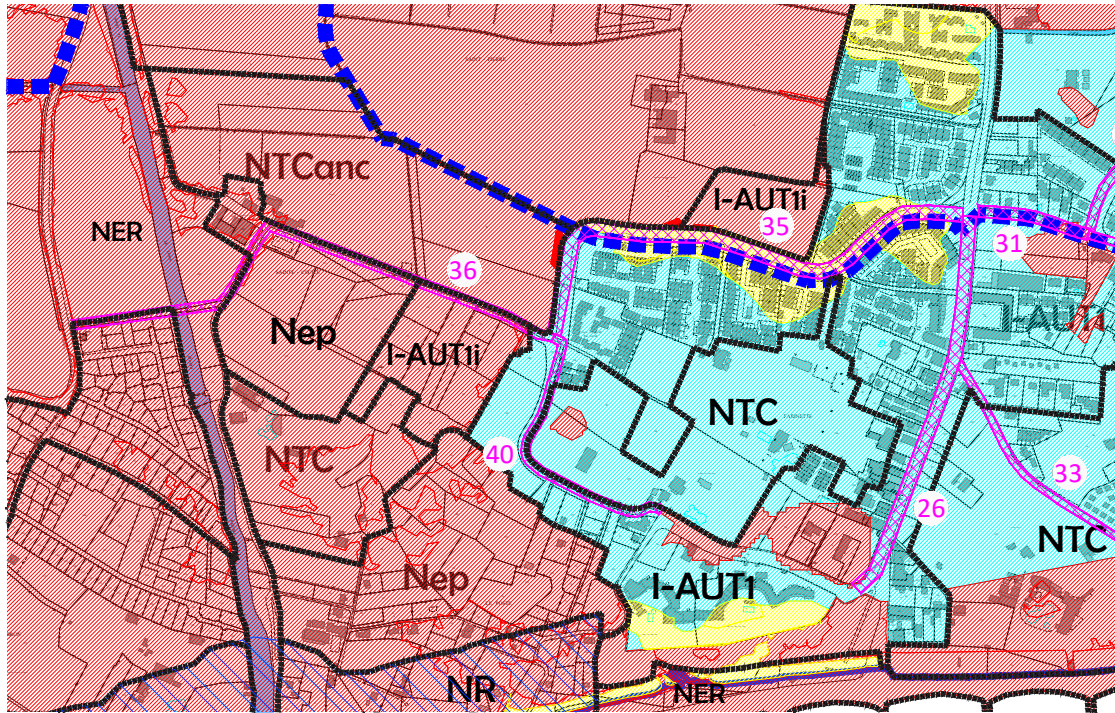


Illustration 35. Extrait du PLU actuel - Zoom sur la station balnéaire

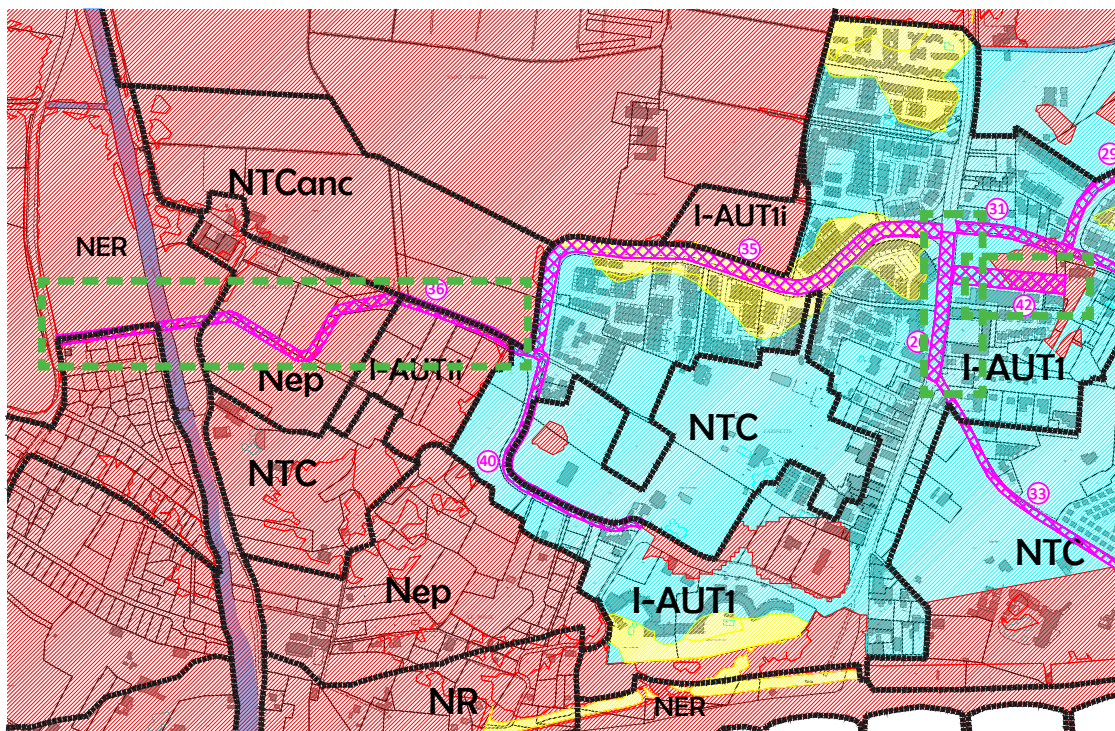


Illustration 36. Extrait du PLU projeté et localisation des emplacements réservés 26, 36 et 42 - Zoom sur la station balnéaire

3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET L'ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

n°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire	Commentaires
5	Réalisation d'un parc urbain, aire de jeux pour enfants et séniors chemin des Rams	5-663-m ² 4 232 m ²	COMMUNE	Précision de la dénomination de l'ER pour bien caractériser sa destination Réduction de l'ER pour enlever la parcelle bâtie
6	Réservation pour un équipement public ou parc urbain paysagé - chemin de la Cresse	2 928 m ²	COMMUNE	Précision sur le caractère paysager à assurer pour cet ER
7	Emplacement réservé pour la création d'un parc public espace de stationnement arboré et non imperméabilisé à l'angle de la R.D. 137 et du canal du Midi (parcelles BN 37,38,39,40,41)	3-007-m ² 544 m ²	COMMUNE	Précision sur la destination de l'ER et sur la volonté de conserver le caractère naturel et non imperméabilisé du secteur en bordure du canal du Midi, et de préserver les masses d'arbres en les excluant de cette réservation
44	Équipements administratifs	590 m ²	COMMUNE	Réservation pour l'aménagement d'équipements publics, en conservant la volonté communale d'offrir une proximité de ses équipements à ses administrés, en coeur de la ville de Vias

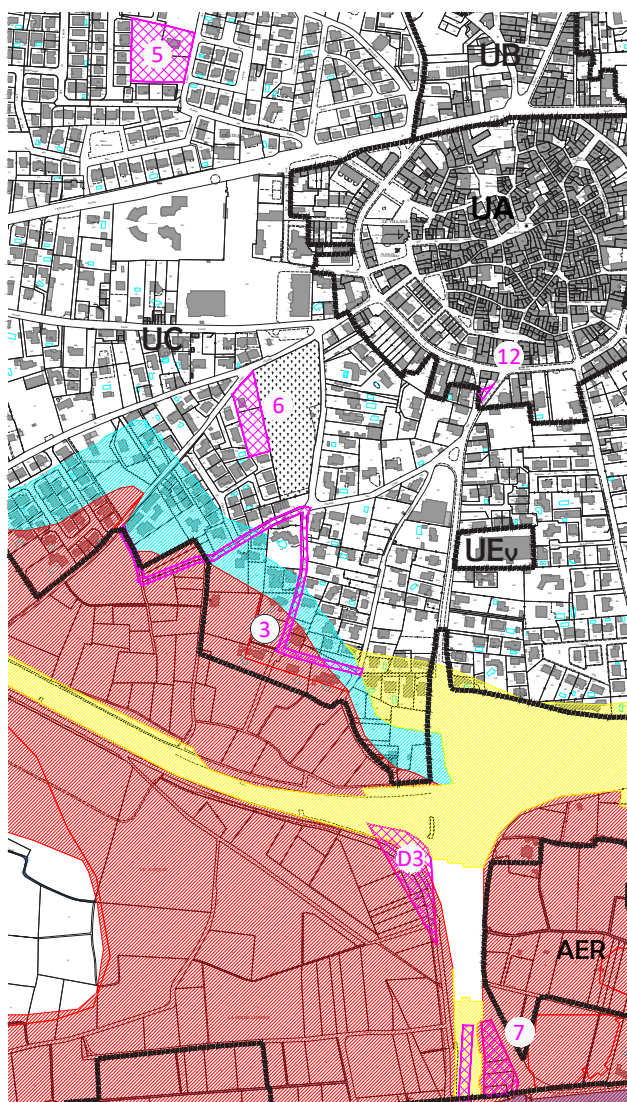


Illustration 37. Extrait du PLU actuel - Zoom sur la ville de Vias

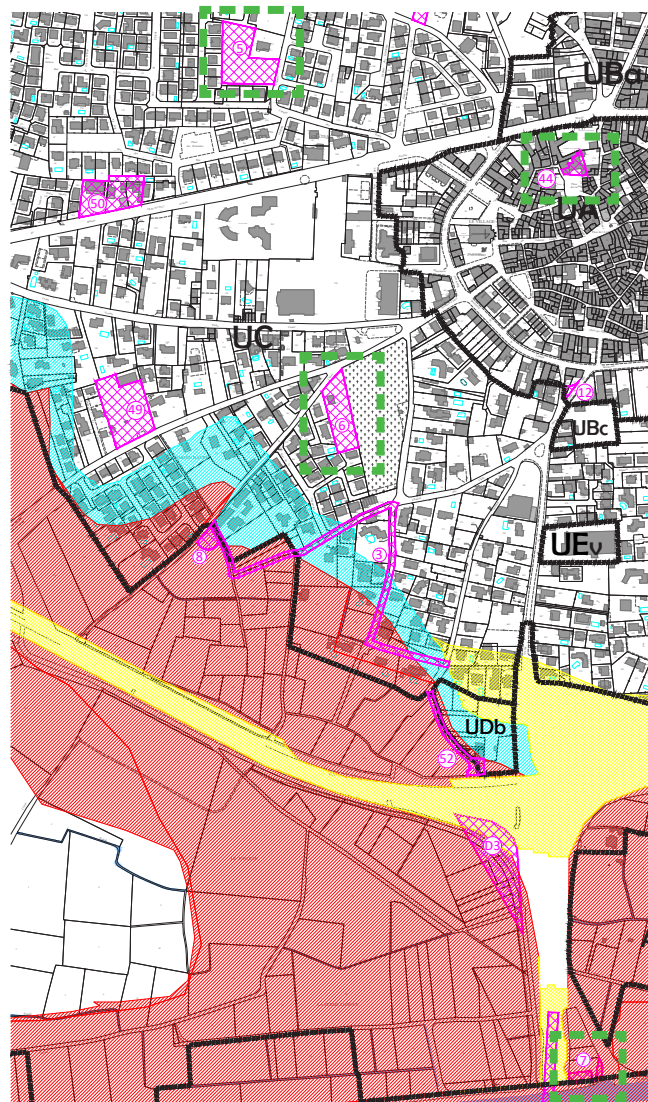


Illustration 38. Extrait du PLU projeté et localisation des emplacements réservés 5, 6, 7 et 44 - Zoom sur la ville de Vias

IV. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont modifiés pour prendre en compte les périmètres de protection retravaillés et proposés par la DRAC pour l'Église Saint-Jean-Baptiste et la Maison Bénézis, respectivement monument historique classée et inscrit.

La liste des servitudes fait apparaître pour chaque monument historique l'existence d'un périmètre délimité des abords (anciennement appelé périmètre de protection modifié).

Les images suivantes font apparaître le périmètre de 500 m autour des monuments historiques visés et un extrait du plan des servitudes après la modification.

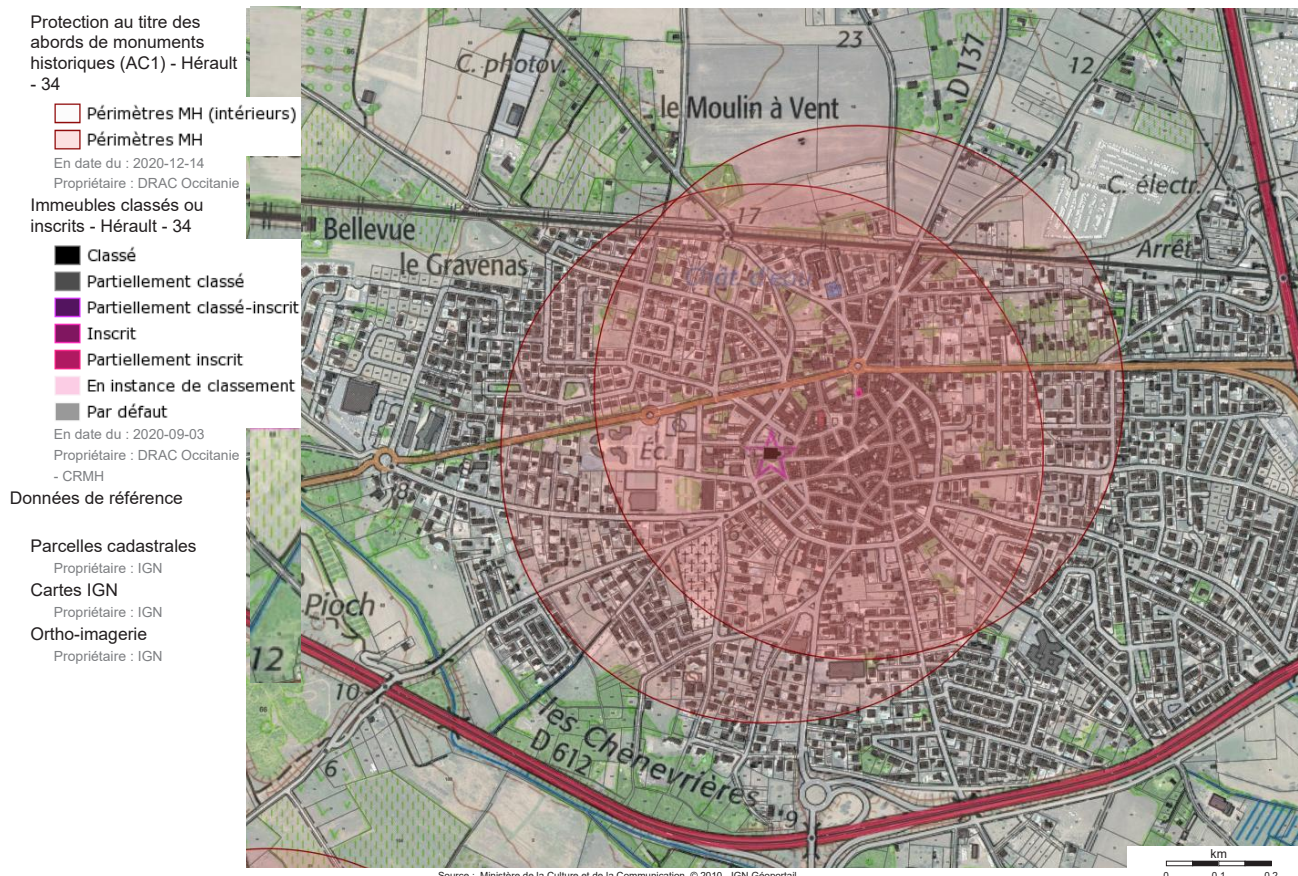


Illustration 39. Périmètres de 500 m autour de monuments historiques. Source : Atlas des patrimoines

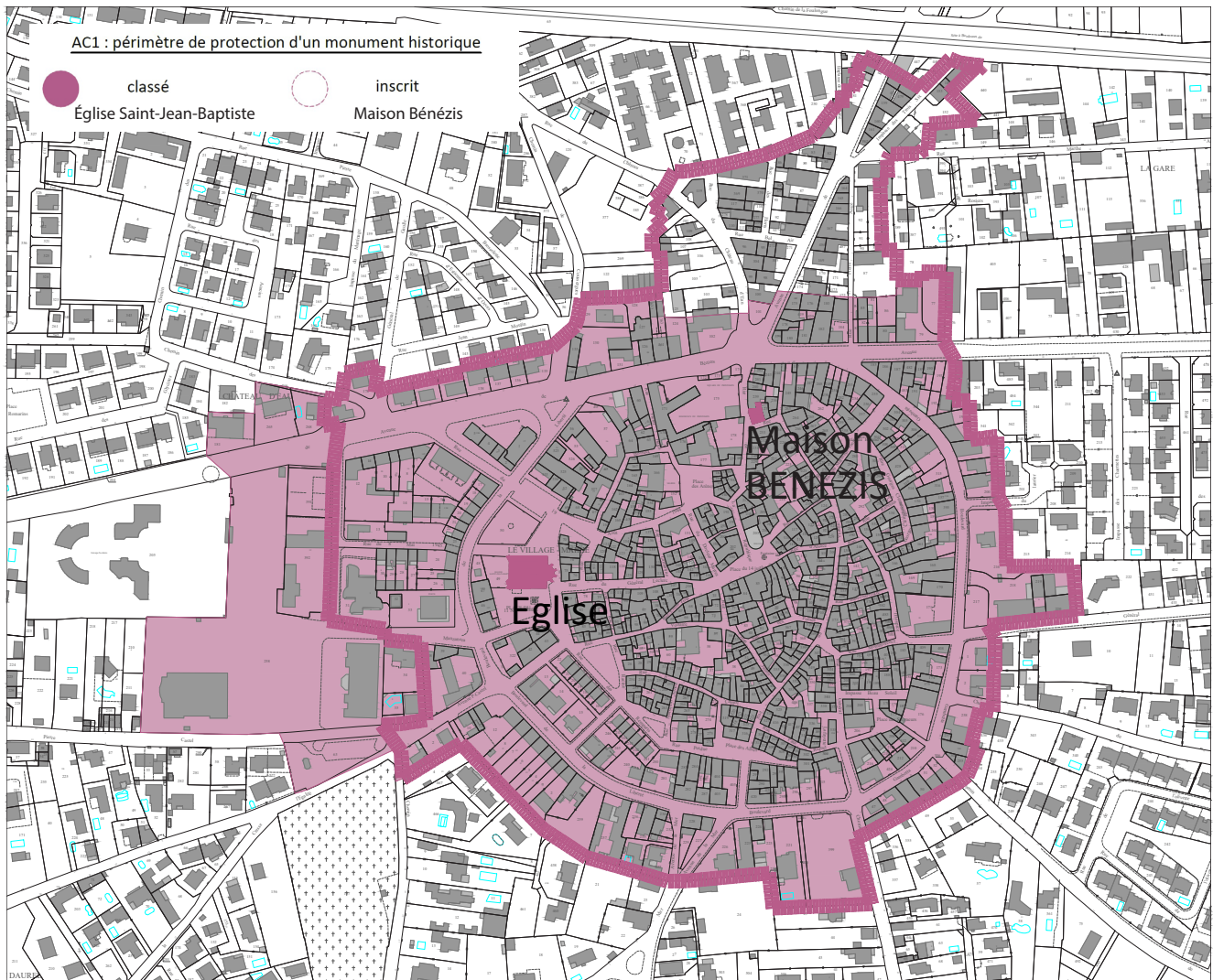


Illustration 40. Proposition de périmètres de protection modifiés (devenant périmètres délimités des abords) autour des monuments historiques de l'Église Saint-Jean-Baptiste et de la Maison Bénézis

PARTIE 6. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA COMMUNAUX

Les SCoT et les PLH, documents de planification supra communaux, fixent, lorsqu'ils existent, des objectifs de production de logements et de densité urbaine pour les communes incluses dans leur périmètre.

I. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS

1. QU'EST CE QUE LE SCoT DU BITERROIS?

Vias est l'une des 87 communes intégrant le SCoT du Biterrois, le Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT est un outil de planification qui a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Le SCoT du Biterrois retranscrit notamment dans son DOG, le Document d'Orientations Générales, un programme ambitieux de production de logements, de développement économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renfonçant les principes d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Une ligne de conduite reprise et développée au travers de 5 axes du DOG et qui s'applique au territoire selon les enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme. Élaboré pour une période de 13 ans, de 2012 à 2025, le SCoT 1 du Biterrois a été approuvé en 2013. Une procédure de révision du SCoT a été engagée en 2014. Le nouveau SCoT du Biterrois est aujourd'hui élaboré. Actuellement en phase de concertation, le second SCoT devrait être abouti et entrer en application en 2021.

Le SCoT s'impose ainsi au PLU de Vias dans un rapport de compatibilité.

Les 6 grands axes du Document d'Orientations Générales (DOG)

Le document d'orientations générales du SCoT du Biterrois, qui précise et traduit les principes énoncés dans le PADD, est décliné en 6 grands axes.

Les deux premiers axes visent à structurer l'organisation générale de l'espace en précisant les objectifs et les rôles respectifs de la trame naturelle et agricole d'une part (axe 1) et de la trame de l'occupation humaine, d'autre part (axe 2), dans un objectif d'équilibre et d'économie des ressources. Les trois axes suivants définissant les objectifs d'aménagement, selon les trois éléments constitutifs du développement durable : social, économique et environnemental. Le dernier axe, l'axe 6, constitue une feuille de route à destination du syndicat mixte pour l'application du SCoT.

«L'axe 1 - Préserver le socle environnemental du territoire - considère l'ensemble des espaces non artificialisés – naturels et agricoles – comme l'armature de la biodiversité et du paysage et le réservoir des ressources naturelles du territoire. Il précise les moyens de préserver cette armature, mais aussi de la valoriser, en particulier par la pérennité économique de l'agriculture.

L'axe 2 « Urbaniser sans s'étaler » définit les moyens de maîtriser l'urbanisation dans un contexte de forte croissance démographique. Il s'appuie sur le renforcement de l'armature territoriale, permettant de faciliter l'accès aux équipements, aux services et aux transports, et limitant ainsi les déplacements motorisés. Il définit les principes d'un urbanisme durable, limitant la consommation foncière et rapprochant les distances.

L'axe 3 « Habiter, relier, vivre au quotidien » précise la manière de répondre à deux grandes fonctions que le territoire doit assurer aux habitants : se loger et se déplacer. Il prévoit de développer une offre diversifiée de logements permettant de satisfaire les besoins et de faciliter les parcours résidentiels. Il définit un système de déplacements permettant de renforcer la mobilité alternative : transports en commun et modes doux.

L'axe 4 « Renforcer l'attractivité économique du territoire » a pour objectif de créer les conditions de développement économique. Il définit une stratégie pour l'offre d'accueil des entreprises à travers une hiérarchie de zones d'activités. Il favorise un redéploiement de l'activité touristique. Enfin, il précise la localisation préférentielle des commerces ainsi que celle des futurs grands espaces de développement commercial.

L'axe 5 « Développer un urbanisme durable et de projet » définit les principes selon lesquels le développement et l'aménagement du territoire doivent en conforter la qualité environnementale: prise en compte des risques, insertion réciproque entre la nature et la ville, gestion économe des ressources.»

L'axe 6 « Accompagner la mise oeuvre et le suivi du SCoT » décrit les modalités et les moyens d'accompagnement que le syndicat mixte doit mettre en place pour évaluer la pertinence du SCoT et pour assurer sa déclinaison et de sa traduction au sein des documents d'urbanisme.» Il s'agit là d'une feuille de route propre au SCoT.»

2. LES PRESCRIPTIONS DU SCoT DU BITERROIS POUR VIAS EN LIEN AVEC LE PROJET DE MODIFICATION

Préserver la qualité environnementale du territoire

Afin de préserver son socle environnemental, le SCoT prescrit :

- D'établir un maillage écologique du territoire pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité,
- De préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire,
- De pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles,
- De conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité.

Respecter les principes et prescriptions de la Loi Littoral

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi Littoral », est une loi française qui vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. La loi comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants.

Commune riveraine de la mer Méditerranée, Vias est une Commune littorale au sens des articles L. 321-2 et R. 321-1 du Code de l'Environnement. Par conséquent, elle est soumise aux dispositions de la Loi Littoral, codifiées aux articles L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La Loi Littoral a défini des principes directeurs et espaces à identifier dans les documents d'urbanisme, dont l'enjeu est d'assurer un équilibre entre l'aménagement, la protection et la valorisation des communes littorales. Ils trouvent une application pertinente à l'échelle intercommunale, qui est relayée au niveau local.

Par conséquent, la **planification pour un aménagement durable du territoire littoral de Vias, doit s'appuyer sur les orientations et prescriptions du SCoT du Biterrois, qui définit et cartographie l'ensemble des espaces mentionnés dans la Loi Littoral.**

Structurer le territoire

Le SCoT structure le territoire biterrois autour de centralités (villes ou bourgs prédominants) et de leur bassin de proximité. Le SCoT du Biterrois a défini la ville de Vias et Vias-Plage comme «centralité secondaire». La Commune fait partie du bassin de proximité «Agde, Florensac, Bessan, Vias» qui englobe en plus de ces Communes, celles de Pomérols et Pinet.

Ce classement implique notamment des prescriptions et des recommandations en matière de croissance démographique, de densité d'habitat, de production de logements, de mixité sociale, de consommation foncière, de cohésion urbaine, de répartition des services, de développement des transports et des mobilités alternatives...

Répondre aux besoins en logements

Dans son orientation 3.1.2 «Cadrage de la production globale de logements», le SCoT précise: **«Afin de satisfaire à l'accueil de 58 300 habitants à l'horizon 2025, le territoire doit s'engager dans une logique de développement importante de l'habitat.»**

«Sur ces bases, le SCoT définit les objectifs de production de logements à atteindre dans le Biterrois à l'horizon 2025 par centralité urbaine et bassin de proximité.»

Ainsi, pour la période 2012-2025, le SCoT a fixé un objectif de production de 3050 logements neufs pour le bassin de proximité qui intègre «Bessan, Florensac, Vias, Pomérols et Pinet», et pour lesquels 80% doivent être réservés aux centralités. Pour favoriser la reconquête des espaces déjà urbanisés et éviter une consommation excessive de l'espace, il fixe aussi un taux minimal de 21% de renouvellement urbain pour produire une partie de ces logements neufs.

Réaliser du logement social

Pour ce qui concerne la production de logements, le SCoT se positionne pour une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins.

En matière de logements sociaux, le SCoT demande aux communes de se fixer un objectif minimal de production de logements aidés pendant la durée d'application du SCoT. Les communes soumises aux lois SRU doivent respecter des objectifs minimums de logements sociaux, compatibles avec les prescriptions de ces lois.

Le SCoT incite également les communes comptant plus de 3500 habitants, c'est le cas de Vias, à disposer d'un taux de 15% de logements aidés en 2025 et les encourage à produire un minimum de 1 logement aidé sur 3 construits dans les opérations neuves.

Urbaniser sans s'étaler

Le dessein de renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation est retranscrit dans le document d'orientation générale du SCoT au travers du respect des principes suivants :

- **Urbaniser prioritairement les dents creuses et reconquérir les centres anciens :** la réduction de l'étalement urbain passe par une optimisation des espaces déjà bâtis. Les projets doivent donc en priorité investir les dents creuses et les friches urbaines.
- **Respecter la continuité et la compacité urbaines :** Les zones d'urbanisation doivent être positionnées de façon à garantir la continuité du tissu urbain. Afin de lutter contre l'étalement de la tache urbaine, la zone d'urbanisation future doit être en contact avec l'urbanisation existante sur plus d'un tiers de sa longueur.
- **Objectifs de densité d'habitat :** Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCoT demande le développement de formes urbaines denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable. **Pour la Commune de Vias qui est identifié comme une centralité secondaire, il est requis une densité moyenne minimale d'habitat de 20 logements par hectare de « surface propre de l'opération*».**

3. LES PRESCRIPTIONS DU SCoT DU BITERROIS POUR VIAS EN LIEN LE PROJET DE MODIFICATION

Avec l'axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire »

L'essentiel des évolutions apportées au PLU de Vias, que ce soit le règlement écrit, le zonage ou les emplacements réservés, **concernent les zones urbaines de la ville ou de la station balnéaire. L'ambition communale globale est de poursuivre la production de logements sociaux tout en remédiant aux absences ou insuffisances de règles d'urbanisme dans le règlement, pour assurer l'intégration de projets d'habitat dans leur environnement urbain.** Il n'est pas prévu d'extension urbaine et par conséquent, les sites de biodiversité et espaces agricoles sont conservés par le maintien des zones et prescriptions du PLU en vigueur, en la matière. **L'une des modifications doit permettre de fixer un pourcentage minimal d'espaces libres et plantés.**

La présente procédure s'inscrit donc dans cet axe visant à préserver le socle environnemental du territoire.

Avec l'axe 2 « Urbaniser sans s'étaler »

Le projet de modification comportant la définition de réservation en vue de réaliser notamment des opérations de logements sociaux, répond à l'orientation 2.1.2 du DOG du SCoT «reconquête des espaces déjà urbanisés, notamment les centres-villes et centres des villages». Il s'inscrit aussi dans une démarche plébiscitée par le SCoT : réduire l'étalement urbain et travailler sur la qualité des espaces urbanisés.

En conservant l'architecture globale du zonage des PLU, le projet de modification conserve les délimitations qui avaient été et restent fixées pour respecter les principes et prescriptions de la Loi Littoral.

Avec l'axe 3 « Se loger, se déplacer et vivre au quotidien »

La Commune est soumise aux dispositions de la loi SRU qui impose aux communes de plus de 3500 habitants de porter le nombre de logement social à 25 % du nombre de résidences principales.

La définition d'emplacements réservés pour réaliser des projets d'habitats de mixité sociale permettra à Vias de poursuivre la production de logements locatifs sociaux, afin de résorber une partie de la carence en la matière.

L'implantation de ces projets dans les espaces urbanisés de la ville de Vias, à proximité des services, commerces et des transports en commun, répond bien à l'objectif d'une offre de services et d'équipements diversifiés facilement accessibles par la population.

Avec l'axe 5 « Développer un urbanisme durable et de projet »

Par l'optimisation et la reconquête de la ville, le projet de modification renforce l'offre d'habitat et de services de proximité sans étalement urbain. Il s'inscrit dans une dynamique de mixité sociale par la volonté de créer des logements locatifs sociaux.

Le projet s'inscrit dans un objectif d'urbanisme durable et de valorisation paysagère urbain.

Avec l'axe 4 « Renforcer l'attractivité économique du territoire » et l'axe 6 «Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCoT»

Ces deux axes ne sont pas en rapport avec le projet de modification.

* La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

II. COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

Le Programme local de l'habitat est un document supra-communal qui définit au sein du territoire d'une intercommunalité la conduite d'une politique de l'habitat. Il fixe, en concertation avec les différents acteurs, les objectifs quantitatifs, qualitatifs et indique les moyens qui seront mis en oeuvre pour les atteindre.

Le PLH (appelé aussi PLHi) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Le PLH ne peut donc pas être contraire aux options fondamentales du SCoT.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) dispose d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal élaboré pour la période 2011-2016, en cours de révision.

1. PRODUIRE ET RÉHABILITER

Pour mener à bien cette mission, la **CAHM a adopté pour une durée de 6 ans (2011/2016), son second PLHi**. Il définit de façon concertée la politique « Habitat » sur le territoire en fonction de l'évolution démographique et sociétale de son territoire. Il traduit ainsi la volonté de poursuivre et de renforcer les actions déjà engagées dans le cadre du premier PLH, notamment en terme d'action foncière et d'appui financier et technique à la production de logement social et de logement abordable. Elles visent également à affirmer la contribution de chaque commune aux objectifs de production fixés, en déclinant ces objectifs à l'échelle communale.

Le PLHi 2011 - 2016 étant en cours de révision, ce document a donc servi de base pour s'assurer de la compatibilité du projet de modification de Vias.

La principale problématique de ce PLHi était de comprendre pourquoi les objectifs de production de logement social sont si complexes à atteindre et de proposer les outils opérationnels qui permettront une réelle amélioration de la situation.

Les orientations stratégiques du PLH :

- Poursuivre une offre de logements suffisante
- Développer une offre de logements abordables
- Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière
- Remplacer la notion de qualité de vie au centre des projets
- Apporter une réponse aux publics spécifiques
- Répondre à des problématiques spécifiques au contexte local
- Disposer d'un outil efficace de suivi et d'animation

Le programme d'actions du PLHi

Les objectifs de production du PLHi et un programme d'action ciblé par commune

Le PLH a pour ambition non seulement d'assurer une production quantitativement suffisante pour faire face aux objectifs de développement de l'agglomération, mais aussi d'assurer une meilleure répartition spatiale de cette production. Il fixe les objectifs de production correspondants, tant en matière de logement familial que de logement et hébergement spécifiques, déclinés à l'échelle de chacune des communes de la communauté d'agglomération. Il définit également les outils et moyens à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs de production fixés (outils réglementaires, opérationnels et financiers).

A l'horizon du PLH, l'objectif était notamment d'atteindre environ 5 167 logements dont 1 740 logements sociaux. Pour atteindre ces objectifs, le PLH a fixé un nombre global de logements à produire par commune.

Pour la Commune de Vias, ce sont 134 logements sociaux (soit environ 40% de la production de résidences principales) qui sont prévus.

2. ADÉQUATION AVEC LE PLH DE L'AGGLO

En 2011, la Commune de Vias comptait 68 logements sociaux (soit 3,01% de ses résidences principales). En 2019, elle dénombre 159 logements sociaux sur ses 2 845 résidences principales, représentant un parc social de 5.59 %. **Sur la période 2011-2019, ce sont donc 91 logements sociaux qui ont été produits.**

La **municipalité de Vias a prévu de produire environ 120 logements sociaux au sein de l'opération de ZAC «Font Longue»**, située au nord de la ville et de la voie ferrée.

Elle **poursuit ses efforts en la matière à travers la présente procédure de modification. En effet, elle s'inscrit dans un objectif de résorber sa carence en matière de logements locatifs sociaux. À ce titre, elle a déterminé des emplacements réservés destinés à des opérations sociales.**

III. COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI ALUR, LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

1. LA LOI ALUR DANS SES GRANDES LIGNES

Cette loi fait de l'intercommunalité l'échelon de référence de la politique du logement et de l'urbanisme. Elle porte plusieurs dispositions très importantes pour les collectivités : dans le volet logement, la réforme de l'attribution des logements sociaux, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ; dans le volet urbanisme, le transfert du plan local d'urbanisme (PLU) à l'intercommunalité, le renforcement des schémas de cohérence territoriale (SCoT), le renforcement du droit de préemption.

Le volet «Urbanisme» de la loi : Éviter l'étalement urbain

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement.

La lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles. Sur ces derniers points, plusieurs mesures importantes ont été prises. La loi entend donner un coup d'arrêt à l'artificialisation anarchique des sols et tend vers une consommation modérée des espaces agricoles et naturels.

Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi ALUR impose notamment à une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone AU bloquée de produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;

Le volet «immobilier» de la loi ALUR

La loi ALUR a aussi pour objectif de réduire le coût du logement pour les locataires, de développer l'offre de logements locatifs et de réformer la gestion des copropriétés.

2. ADÉQUATION AVEC LA LOI ALUR

La présente procédure d'urbanisme s'inscrit dans la loi ALUR :

- en œuvrant pour une mixité sociale dans la ville de Vias,
- en s'engageant dans une démarche de reconquête d'espaces libres de son tissu urbain,
- en valorisant la qualité du cadre de vie par l'ajout de prescriptions participant à une architecture réglementaire plus aboutie et plus exigeante,
- en prévoyant des emplacements réservés pour sécuriser et améliorer la circulation et la valorisation des déchets.

La modification du PLU s'inscrit au coeur des objectifs de la loi Alur.