



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

Pièce	RAPPORT DE PRESENTATION
1.1	ADDITIF

Procédure prescrite par arrêté municipal le 18 février 2025
Procédure approuvée par DCM le :

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE VIAS
HOTEL DE VILLE 6 PLACE DES ARENES
34 450 VIAS

SOMMAIRE

1. CADRE REGLEMENTAIRE	Page 3
a. Contexte et objet	
b. La délimitation de l'espace aggloméré selon critères SCOT juillet 2023	
c. La procédure mise en œuvre – justification de la modification	
2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION	Page 11
a. Dans la bande des 100 mètres des secteurs non urbanisés hors agglomération	
b. Dans la bande des 100 mètres du secteur aggloméré	
c. Dans la zone NL	
3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	Page 18
a. Sur les milieux naturels, la biodiversité et les milieux humides	
b. Sur les risques naturels	
4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	Page 19
5. CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION	Page 19

1. CADRE REGLEMENTAIRE

a. Contexte et objet

Le Plan Local d'Urbanisme de VIAS a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 juillet 2017.

La procédure engagée depuis lors par la commune de Vias, a porté sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) de son territoire communal. Le POS de Vias approuvé le 28 août 1986 était composé de trois POS partiels :

- la partie concernée par le parc de loisirs, POS approuvé en date du 4 août 1992,
- la partie Nord du canal du Midi, POS approuvé en date du 30 juillet 1993 et qui a fait l'objet de huit procédures de modification, dont la dernière une modification simplifiée approuvée le 15 juin 2015,
- la partie Sud du canal du Midi, POS approuvé en date du 28 août 1986 et modifié le 31 octobre 1996 et le 26 février 2004.

Pour rappel, les objectifs du PADD de la révision du PLU du 24 juillet 2017 portaient sur :

- Le respect des dispositions réglementaires de la loi littoral,
- Le respect des enveloppes urbaines déterminées par le SCOT de 2013 et des densités minimales,
- La réalisation d'opérations de renouvellement urbain, correspondant à une centaine de logements,
- La création d'une seule opération d'aménagement, la ZAC Fontlongue sur un foncier de 15ha au nord du village, hors PPRI – 350 logements et 30 logements à l'hectare,
- L'offre d'hébergements touristiques sur une enveloppe de 5ha représentant environ 120 logements
- La requalification et l'extension mesurée de la zone d'activités La Source
- Le renforcement de l'armature commerciale dans sa configuration géographique actuelle
- L'aménagement d'équipements portuaires

Les décisions de justice :

Par ordonnance du 13 février 2018, le juge des référés du Tribunal Administratif de Montpellier a suspendu l'exécution de la délibération du Conseil municipal du 24 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, en tant d'une part qu'elle approuve les zonages I-AUT1, NTC et Nep en ce qu'ils permettent l'urbanisation dans la bande des 100 mètres et d'autre part qu'elle autorise les constructions en secteur NL.

Par ordonnance du 5 avril 2018, le juge des référés de la Cour d'Appel de Marseille a rejeté l'appel de la commune de Vias d'annuler l'ordonnance du 13 février 2018,

Par jugement du 24 janvier 2019, le Tribunal Administratif annule la délibération du 24 juillet 2017 en tant, d'une part qu'elle approuve les zonages IAUT1, NTC et Nep, en ce qu'ils

permettent l'urbanisation dans la bande littorale des 100 mètres, et en tant qu'elle autorise les constructions en zone NL.

La Cour Administrative d'appel de Marseille en date du **1^{er} juin 2021** confirme la décision du Tribunal Administratif et rejette la requête de la commune de Vias, soulevant paragraphe 6 de la décision que « ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des 100 mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions, à condition qu'ils n'entraînent pas une densité significative de ces espaces », paragraphe 7 que « ... Par suite, la compatibilité du PLU en litige doit être examinée, s'agissant de l'interdiction de construire dans la bande des 100 mètres, au regard des orientations du Scot du biterrois, lui-même compatible avec les exigences de la loi Littoral », et paragraphe 8 que « Par suite, le classement de ce secteur en zone I-AUT1 dont le règlement autorise notamment des constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et de tourisme et à usage d'habitation dans la bande des 100 mètres, méconnaît l'article L121-16 du code de l'urbanisme et le document d'orientation et d'objectifs du Scot qui en assure la mise en œuvre. »

Le Conseil d'Etat en date du **17 mars 2022** décide de ne pas admettre le pourvoi de la commune de Vias.

Les procédures engagées :

Le Conseil d'Etat a rendu (CE 16 juillet 2021, n°437562) une décision qui vient préciser les modalités à mettre en œuvre pour exécuter une décision prononçant une annulation partielle de son Plan Local d'Urbanisme. La collectivité doit élaborer de nouvelles dispositions en mettant en œuvre une procédure de révision ou de modification du plan.

La commune a engagé une procédure de **révision générale** de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du **24 mai 2022**. Les études sont en cours, la Loi littoral y sera expressément traduite et une évaluation environnementale sera réalisée pour le projet global de la commune.

La commune a également engagé les études en vue de **cartographier le trait de côte aux échéances 30 ans et 100 ans** dans son futur Plan local d'Urbanisme, suivant les dispositions du décret 2023-698 du 31 juillet 2023 modifiant le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

Depuis septembre 2024, la commune a cartographié les secteurs soumis au Règlement National d'Urbanisme concernés par les décisions de justice, conformément à l'article L174-6 du code de l'urbanisme, en témoigne le géo-portail de l'urbanisme.

b. La délimitation de l'espace aggloméré selon critères SCoT juillet 2023

En complément, le **Schéma de Cohérence Territoriale du biterrois** a été approuvé le 26 juin 2013 et sa révision prescrite dès 2013 a été **approuvée le 3 juillet 2023**.

La loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 confirme **le rôle du SCoT comme instrument de référence pour la mise en œuvre de la loi Littoral**. Le nouvel article L.121-3 dispose que le SCoT précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Le SCoT doit désormais déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 et en définir la localisation.

Dans son rapport de présentation n°2 page 107/145, est relevé le rôle majeur de cet outil de planification et d'urbanisme : « Enfin, dans le cadre du rôle intégrateur du SCoT vis-à-vis de la loi Littoral (rôle encore renforcé par la loi Elan), l'objectif B9.1 du **DOO** donne les critères d'identification des villages et agglomérations et va donc plus loin que le SCoT approuvé en 2013.

S'agissant du secteur de Vias-Plage, il ressort des travaux menés ci-dessus et de l'application des critères de définition et d'identification des villages et agglomérations que le secteur correspond bien à la définition de ces villages et agglomération, et ce jusqu'à la dune et la plage (**ensemble à caractère urbain, densité significative, continuité**). Les bâtiments et habitations le long de l'impasse La petite cosse réunissent les critères précédents. Ainsi, le camping compris entre ce secteur et l'avenue de la Méditerranée entrent dans la détermination des villages et agglomérations.

Le passif jurisprudentiel de ce secteur est intrinsèquement lié à l'application de la loi littoral du SCoT approuvé en 2013 qui n'en faisait pas une traduction territorialisée avec critères de définition et d'identification. Le juge n'a donc pu analyser la situation par le prisme d'une traduction locale.

Le contexte réglementaire ayant évolué, et par la même le rôle du SCoT pour proposer une déclinaison territoriale des sous-secteurs de la loi Littoral, c'est donc au regard des seuls critères et travaux d'identification du SCoT révisé de 2023, indépendamment de l'arrêt de la CAA de Marseille, qu'il convient de déterminer les périmètres précités. »

Ainsi, **l'espace urbanisé de la station balnéaire**, défini dans le SCoT en tant que village et agglomération est identifié.

Le SCoT de juillet 2023 définit donc les critères d'identification des villages et agglomérations que **les auteurs des documents d'urbanisme locaux doivent délimiter précisément à l'échelle de la parcelle**. Les critères permettant la qualification d'agglomération et village au regard des spécificités locales sont :

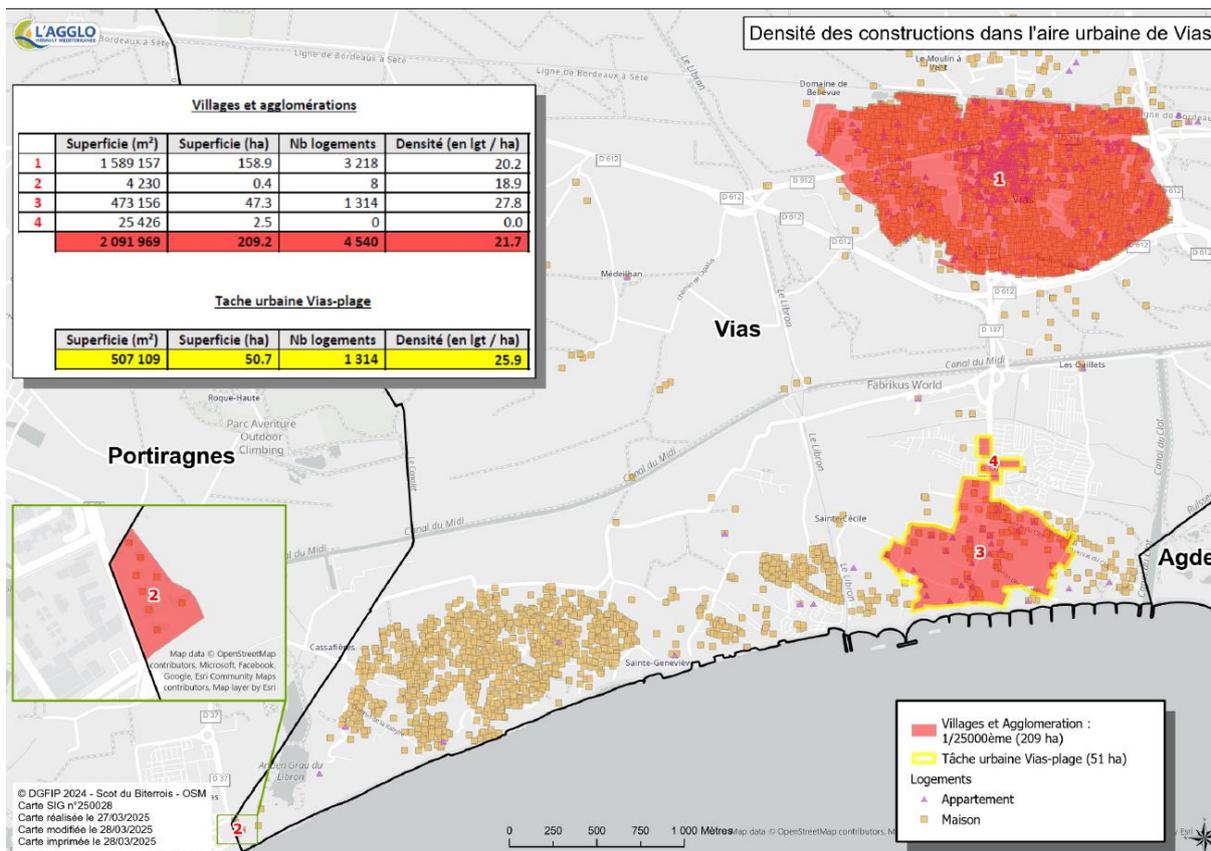
- La constitution d'un ensemble à caractère urbain, composé de quartiers centraux ;
- Une densité significative de constructions ;
- La présence d'un centre-ville ou d'un bourg ;
- La présence de quartiers ayant une densité moindre mais présentant une continuité au sein du tissu urbain. La continuité pouvant s'apprécier au regard des critères suivants :
 - o La distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local),
 - o Le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet,
 - o La configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique : route large, voie de chemin de fer, rivière, canal).
- Présence d'un noyau traditionnel pour les villages avec des éléments de vie collective ;
- Des équipements, services et /ou lieux collectifs.

A travers cette modification du PLU, la commune applique les critères de définition du secteur aggloméré de Vias – Plage, et définit à la parcelle le secteur aggloméré de la station balnéaire de Vias-Plage.

La constitution d'un ensemble à caractère urbain :

Les avenues de la Mer puis de la Méditerranée depuis le rond-point des trois plages jusqu'au front de mer constituent l'axe majeur vitalisant de la station balnéaire. Outre sa fonction de pénétrante jusqu'à la mer, elle innerve le cœur de la station et dessert de nombreux commerces, restaurants, services à la population (office du tourisme, banques, gendarmerie, équipements sportifs...). Sa requalification a permis d'en renforcer la dimension urbaine en réduisant la place de la voiture au bénéfice des circulations piétonnes.

La densité des constructions : à l'évidence, la station balnéaire existe en tant que pôle urbain ; L'étude cartographique ci-après définit la densité de constructions de l'espace aggloméré de Vias-Plage, secteur 3 qui est de 27,8 logements à l'hectare, densité supérieure à celle de la Ville centre, dont l'espace aggloméré est de 20,2 logements à l'hectare.



Carte mars 2025 SIG CAHM Données DGFIP 2024

La configuration urbaine de la Commune de Vias est similaire à celle des autres communes de l'aire du SCoT : on distingue un centre-ville, ou centre-bourg, situé dans l'intérieur des terres et une station balnéaire développée en front de mer, non relié par l'urbanisation. Que ce soit Agde, Portiragnes, Sérignan, ou Vendres, toutes ces communes présentent la même silhouette urbaine.

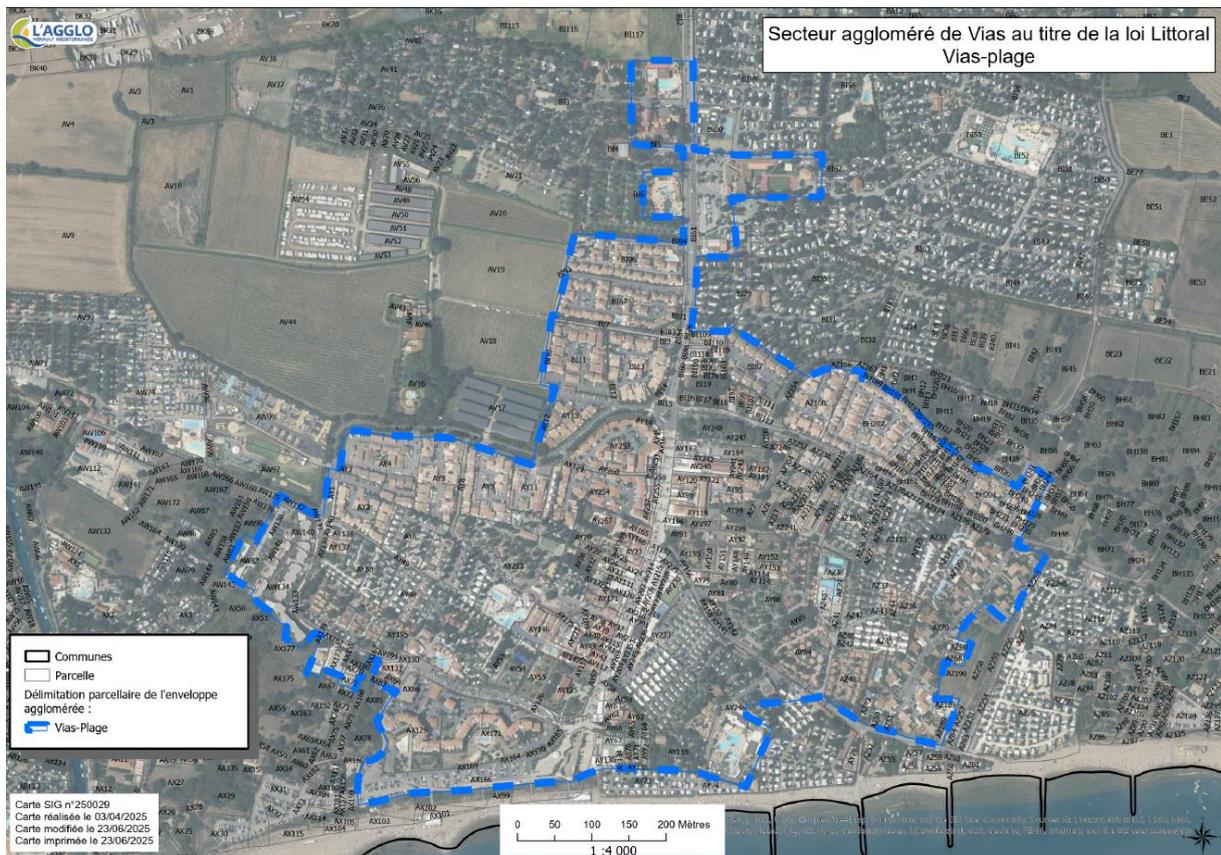
En ce qui concerne le territoire de la Commune de Vias, cette coupure urbaine tient de l'histoire agricole, présence de terres viticoles et maraichères, de la voie navigable du Canal du Midi et de sa conservation patrimoniale, des axes de communication, notamment la voie de chemin de fer, et dans une période plus récente la déviation de la RD612.

La station balnéaire regroupe de **nombreux services et équipements collectifs**.

Également les réseaux divers (fibre, adduction eau potable, assainissement d'eaux usées et pluvial, moyenne et basse tension) desservent la totalité des constructions. Pour faciliter l'accès en voitures, des parkings sont aménagés en différents lieux de la station balnéaire. Le plus ancien, situé en arrière du cordon dunaire a été réaménagé dans le cadre des travaux de requalification de l'Avenue de la Méditerranée.

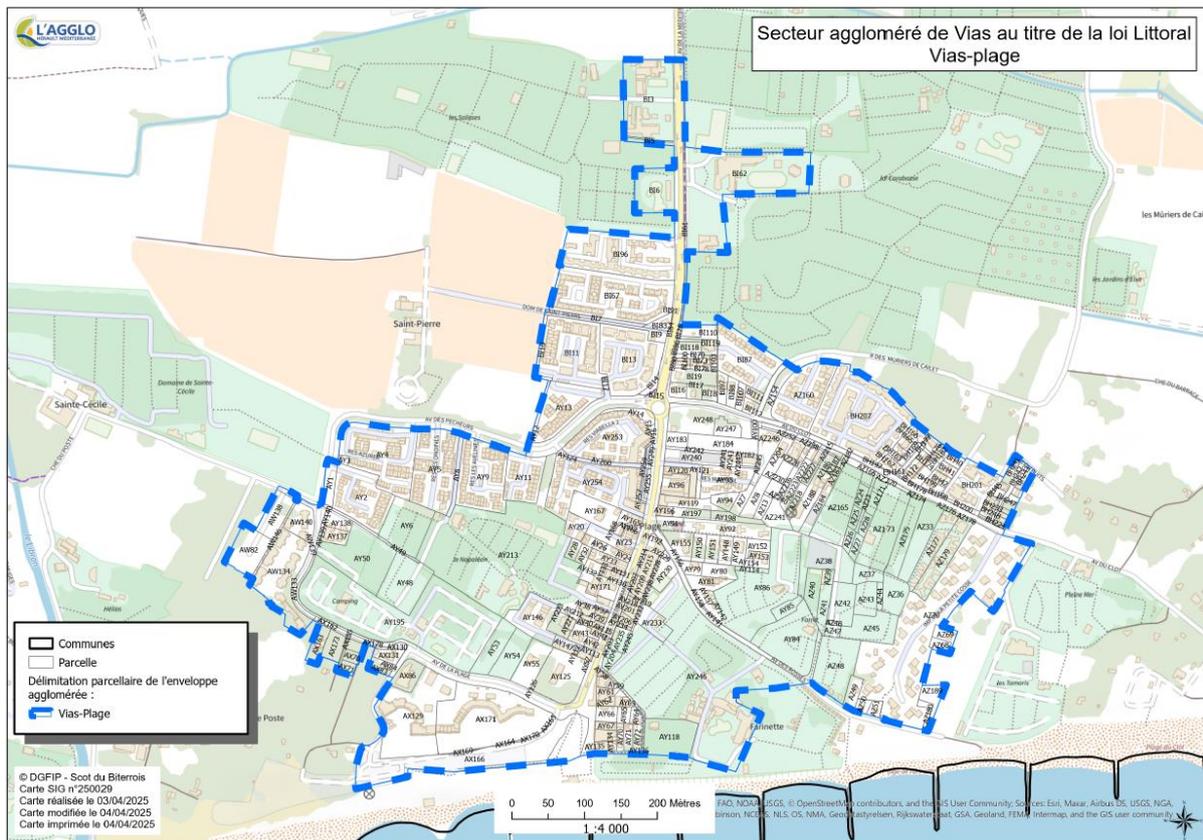
Plus récemment, le parking dit des trois plages a été totalement réaménagé et modifié, par la création de deux zones de stationnement l'une réservée aux commerçants de la place Viabella (devenue entièrement piétonne) et la seconde ouverte au public ; enfin un nouveau parking de 350 emplacements, ombragé par des ombrières solaires, a été aménagé Avenue des Pêcheurs.

Délimitation parcellaire de l'enveloppe agglomérée de la station de Vias-Plage, selon les critères définis par le SCOT de juillet 2023. Carte annexée avec photo aérienne juillet 2024.



L'enveloppe agglomérée de Vias Plage est délimitée :

- **au sud par** l'arrière du cordon dunaire au droit du promontoire et de l'aire de stationnement existante depuis plus de 40 ans, des ouvrages qui participent indéniablement au caractère urbain de cet espace,
- **à l'est par** les constructions nécessaires au fonctionnement des campings et les résidences immobilières de l'impasse de la petite Cosse, par la résidence les Alizées,
- **au nord par** la résidence le Clos Saint-Brice, la résidence la Baie du Soleil, les résidences du Parc, les constructions du camping La Carabasse, et les constructions du camping Les Salisses
- **à l'ouest par** la Résidence les jardins de Vias, les Bastides, les Romarines, Farinette, les Avelines, les Ondines, Azuréa, Marina Lodge, les Asterias en cours de construction.



Il importe de rappeler que Vias-Plage s’est développé autour d’un ensemble d’hébergements, de commerces et de services divers, rapprochant les résidents de la plage et constituant un noyau urbain.

Ce développement a été initié dans le cadre du schéma touristique du Littoral Languedoc-Roussillon dès 1970 (« Mission Racine ») et fait suite à la création, par arrêté du Ministre de l’Urbanisme du 4 janvier 1985, et la réalisation de la **ZAC initiale de Vias-Plage**, d’une superficie de 50 hectares, à usage d’habitation (plus de 1400 logements) et de campings.

Vias-Plage identifié sur l’annexe cartographique de l’orientation B9 reprend sensiblement le périmètre de la ZAC initiale de Vias-Plage.

Le Plan d’Aménagement de Zone, se substituant au Plan d’occupation des Sols prévoyait des aménagements indispensables à l’attractivité de la station balnéaire et notamment dans la bande des 100 mètres :

- les équipements dont l’utilisation est directement liée à la mer, les constructions ne faisant pas obstacle à la loi du 31/01/1986 précitée, les installations et constructions de surveillance de la plage, **les aires de stationnement, les aménagements réservés aux piétons, pour ses déplacements, ses loisirs, et sa sécurité**, les théâtres de verdure. - Annexe-PAZ et réglementation

Cet espace aggloméré répond en tout point aux critères d’identification retenus par le SCoT dès lors qu’il constitue un ensemble à **caractère urbain totalement aménagé**, qu’il relève du **noyau traditionnel** de la ZAC de Vias-Plage et que l’on y recense des **équipements, services et ou lieux collectifs**.

c. La procédure mise en œuvre - Justification de la modification -

Dès lors, et pour répondre à la régularisation de la situation, la commune de Vias engage une procédure de modification de son document d'urbanisme par arrêté municipal 2025-30 en date du 18 février 2025, réceptionné en préfecture le 21 février 2025, joint à la présente notice explicative. Celle-ci a donc pour objet de prendre en compte les décisions de justice en intégrant le contexte réglementaire actuel du SCOT du biterrois, approuvé le 3 juillet 2023.

Cette procédure d'évolution des règles d'urbanisme sera mise en œuvre dans des délais plus courts que celle de la révision générale du PLU.

Cette modification de droit commun aura pour conséquences la modification des règlements écrit et graphique des anciennes zones concernées du PLU, IAUT1, NTC, Nep et NL, en RNU actuellement.

La modification simplifiée a été écartée en raison de la nature des évolutions.

Cette modification peut être adoptée par une procédure de droit commun prévue aux articles L.153-36, L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme, articles en annexe de la présente notice.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les six 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, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'évolution du PLU répond à ces critères.

2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification du PLU a pour objectif de prendre en considération la réglementation spécifique de la bande littorale des 100 mètres, de préciser les dispositions réglementaires des divers hébergements d'un camping mais aussi de réduire la constructibilité dans les secteurs urbanisés définis de l'agglomération, et de n'autoriser que les exceptions limitativement énumérées par les articles L.121-17, et L.121-4 dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

Ces nouveaux zonages et ces nouvelles règles ont vocation à clarifier auprès du public, des autorités, des porteurs de projets, le devenir de ce territoire.

a. **Dans la bande des 100 mètres des secteurs non urbanisés hors agglomération**

La collectivité a pris pour parti de représenter la bande littorale de 100 mètres sur le document graphique. Ainsi, conformément aux articles L.121-16 et L.121-17 et L.121-18 seront retraduits ainsi dans le PLU de la commune de Vias :



Légende : Réglementation d'urbanisme en vigueur – RNU

Délimitation sud du secteur Village-Agglomération en bleu

L'article L.121-16 dispose **qu'en dehors des espaces urbanisés**, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Ainsi **la bande des 100 mètres des espaces non urbanisés** est soumise à un principe d'inconstructibilité, qui se traduit par une réglementation adaptée :

Sont interdits :

- les constructions et installations nouvelles,
- les extensions des constructions et installations existantes (CE, 21mai 2008), et les changements de destination,
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes :
- toute implantation d'Habitation Légère de Loisir (HLL), de résidence mobile de loisirs (RML), de caravane,
- tout aménagement d'un emplacement pour tentes,
- tout bâtiment nécessaire au fonctionnement du camping,

Sont autorisés :

- **les travaux confortatifs**, les travaux mineurs d'entretien, de réfection, et de mise aux normes sans augmentation de surface de plancher
- le remplacement à l'identique ou à surface moindre des hébergements existants (hors Habitations Légères de Loisirs)
- les exceptions limitativement énumérés par les articles L.121-17, et L.121-4 dont la localisation répond à une nécessité technique impérative :
- **les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau**, notamment les installations et les constructions qui répondent à des impératifs de sécurité et de santé publique liés à la

fréquentation des plages (CE, 8 octobre 2008). L'article L.121-17 soumet la réalisation de ces constructions et installations à enquête publique.

- **les canalisations nécessaires au développement et à l'exploitation du réseau public de transport et de distribution d'électricité ou l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.** L'alinéa 2 de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme autorise explicitement l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque celles-ci sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du Code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles du moindre impact environnemental.

- **les installations, les constructions et ouvrages mentionnés à l'article L121-4 du code de l'urbanisme dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.**

La bande des 100 mètres est zonée sur la carte ci-après, NTCl et Nep2.



b. Dans la bande 100 mètres du secteur aggloméré

La bande des 100 mètres du secteur urbanisé comprend plusieurs secteurs distincts :



Carte SIG CAHM projet PLU zonage après modification PLU – en annexe -

La collectivité a identifié plusieurs secteurs d'occupation :

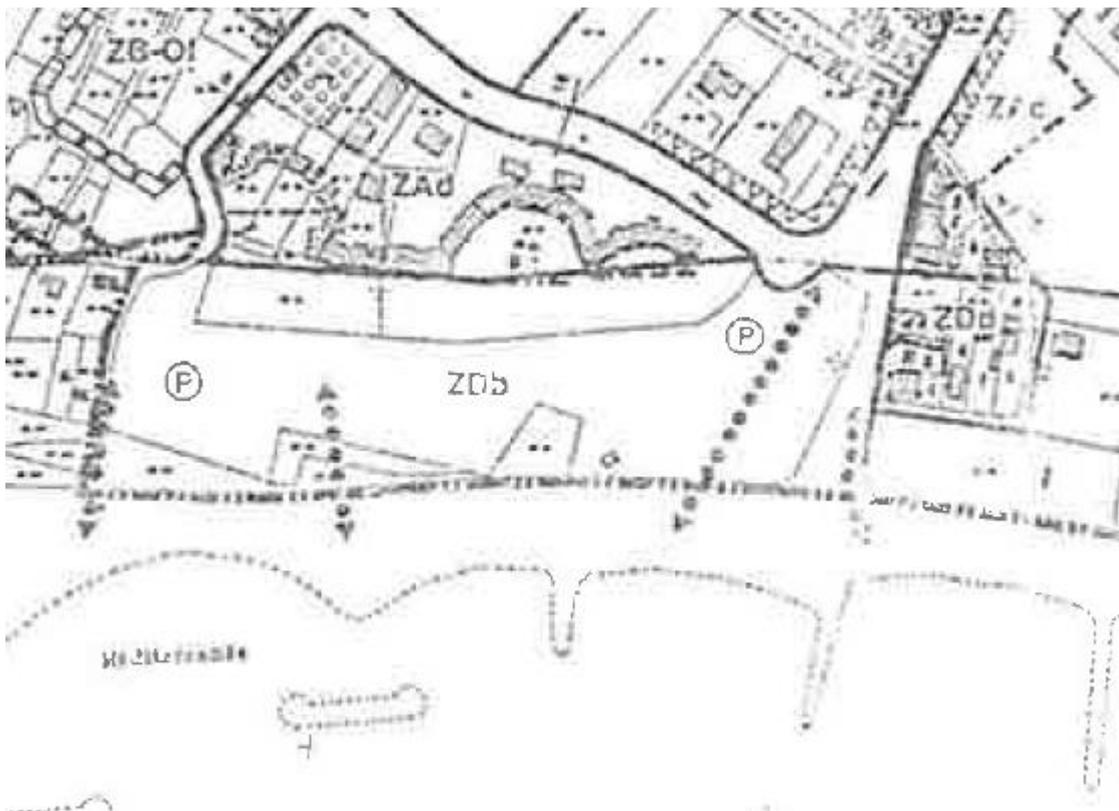
- Un espace public comprenant l'avenue de la Méditerranée, un lieu de déambulation, des espaces végétalisés et une aire publique de stationnement,
- Un secteur bâti – une résidence immobilière localisée à l'intérieur et hors de la bande littorale des 100 mètres, des maisons et des commerces au débouché de l'avenue de la Méditerranée,
- Plus à l'est la partie sud du camping le Farret,
- Encore plus à l'est, un secteur d'habitations.

Seront ainsi créés :

- Un secteur Uep

Ce secteur urbain est compris dans le périmètre aggloméré de la station,

Pour rappel, le Plan d'Aménagement de Zone, se substituant au Plan d'occupation des Sols prévoyait des aménagements indispensables à l'attractivité de la station balnéaire dans ce secteur identifié ZDb. La réglementation permettait l'implantation d'équipements dont l'utilisation est directement liée à la mer, les constructions ne faisant pas obstacle à la loi du 31/01/1986 précitée, les installations et constructions de surveillance de la plage, **les aires de stationnement, les aménagements réservés aux piétons, pour ses déplacements, ses loisirs, et sa sécurité**, les théâtres de verdure. -



Extrait du PAZ

Dans ce secteur **Uep**,

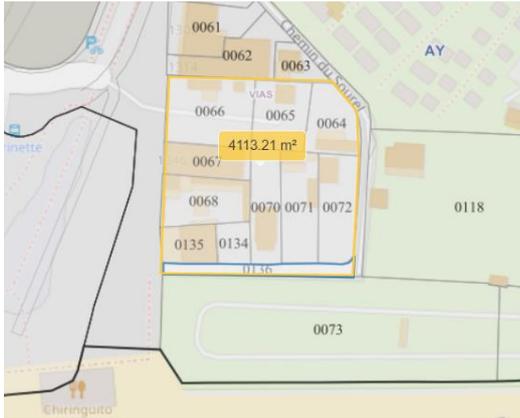
Sont autorisés exclusivement les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics.

Dans le cadre du réaménagement du parking existant, seules les voies circulées seront en enrobé, les places de stationnement seront en revêtement perméabilisé et des espaces de végétaux viendront largement embellir le site.

Sont interdits l'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes, et toutes constructions et installations nouvelles.

- Au nord, **un secteur bâti UT** – desservi par l'ensemble des réseaux, et caractérisé Urbain, occupé par une imposante résidence de tourisme avec jardins et piscine comprenant 110 appartements, et un secteur mixte avec de l'habitat et du commerce. D'après les données du cadastre, on relève dans ce secteur 4100m² (carte ci-après), 11 parcelles dont 10 ont une superficie comprise entre 150 et 450m². On relève 6 maisons, 3 appartements et 2 locaux commerciaux. Les maisons ont été édifiées entre 1951 et 1968.

En raison de la proximité du rivage, du caractère densément bâti des parcelles susvisées, seront interdits : toutes nouvelles constructions ou installations nouvelles, les extensions des constructions existantes, tout changement de destination et l'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes. Seuls **seront autorisés** les travaux confortatifs, d'entretien, de réfection et de mise aux normes sans augmentation de surface de plancher.



- un secteur **NTCI** qui comprend la bande des 100 mètres dans le camping existant Le Farret, dans lequel conformément à l'article L21-18 du code de l'urbanisme.

Sont interdits :

- les constructions et installations nouvelles,
- mais également les extensions des constructions et installations existantes (CE, 21 mai 2008), et les changements de destination,
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes :
 - toute implantation d'Habitation Légère de Loisir (HLL), de résidence mobile de loisirs (RML), de caravane,
 - tout aménagement d'un emplacement pour tentes,
 - tout bâtiment nécessaire au fonctionnement du camping.

Sont autorisés :

- **les travaux confortatifs**, les travaux mineurs d'entretien, de réfection, et de mise aux normes sans augmentation de surface de plancher,
- le remplacement à l'identique ou à surface moindre des hébergements existants (hors Habitations Légères de Loisirs)
- les exceptions limitativement énumérés par les articles L.121-17, et L.121-4 dont la localisation répond à une nécessité technique impérative :
- **les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau**, notamment les installations et les constructions qui répondent à des impératifs de sécurité et de santé publique liés à la fréquentation des plages (CE, 8 octobre 2008). L'article L.121-17 soumet la réalisation de ces constructions et installations à enquête publique.
- **les canalisations nécessaires au développement et à l'exploitation du réseau public de transport et de distribution d'électricité ou l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques**. L'alinéa 2 de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme autorise explicitement l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque celles-ci sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du Code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles du moindre impact environnemental.

- les installations, les constructions et ouvrages mentionnés à l'article L121-4 du code de l'urbanisme dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

En pièce complémentaire au dossier, un tableau synthétique détaille les réglementations actuelles et les réglementations projetées de la bande littorale dans les secteurs urbanisés et non urbanisés de la station balnéaire de Vias.

c. Dans la zone NL

La modification portera sur le zonage de l'espace de loisirs situé au sud du Canal du Midi. Ce secteur reprendra le zonage NL.

Sont interdits :

- les constructions et installations nouvelles,
- ainsi que les extensions des constructions existantes.

Sont autorisés :

- les travaux confortatifs, travaux mineurs d'entretien, de réfection et de mise aux normes.



En annexe, la réglementation applicable à ce secteur.

La révision générale du PLU étudie l'évolution de ce parc de loisirs pour une meilleure intégration dans l'environnement, et son maintien en tant que pôle économique attractif. Tous les partenaires sont associés, y compris le porteur de projet, à travailler sur le devenir de ce site.

3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La mise en place d'une réglementation stricte d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres aura sans conteste un impact positif sur l'environnement.

a. Sur les milieux naturels et la biodiversité, et sur les zones humides

Dans le cadre de cette procédure, la collectivité a fait appel à un Bureau d'Etudes environnementales afin d'établir une auto-évaluation des incidences du projet de la modification sur les milieux naturels et la biodiversité, et sur les zones humides.

« Au regard de la localisation de la zone, sur des espaces anthropisés et altérés par l'activité humaine, le site ne présente que des potentialités écologiques relativement limitées.

Les potentialités les plus importantes se situent au niveau de quelques petits secteurs de milieux arrières dunaires, avec la présence connue sur la commune du psammodrome d'Edwards, une espèce de Reptile d'enjeu fort. La strate arborée sur le périmètre de projet peut également accueillir la nidification d'espèces d'oiseaux et de Chiroptères à enjeu, ainsi qu'au niveau des friches et des zones sableuses, où une flore à enjeu pourrait se rencontrer. Les zones buissonnantes et les haies présentent également un intérêt pour d'autres espèces de Reptiles, d'enjeu modéré.

La modification du PLU vise à établir les dispositions réglementaires de la bande des 100 mètres, tant dans les secteurs urbanisés que non urbanisés de la station balnéaire, conformément aux principes de la loi Littoral. À ce titre, une zone Uep (équipements publics) est créée dans un secteur aggloméré. De nouveaux secteurs, classés NTC1 et Nep2, sont également définis, induisant une restriction des possibilités d'aménagement. Ces dispositions reposent sur un principe d'inconstructibilité assorti d'exceptions ciblées, afin de concilier la préservation des milieux naturels avec les usages littoraux. Cette évolution s'inscrit dans le respect des orientations du SCOT et des principes de la loi Littoral.

Ainsi, la modification du PLU ne génère que des incidences réduites sur les espèces de faune ou de flore, potentielles ou avérées, présentes sur le périmètre du projet. »

b. Sur les risques naturels

Les secteurs concernés par la modification du PLU sont situés au Plan de Prévention des Risques Inondations et littoraux, approuvé le 3 avril 2014 en :

Rn : secteurs inondables soumis à un aléa fort pour la submersion marine où les enjeux sont modérés.

Rp : secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés.

Z1 : secteur non inondé par l'aléa de référence composé de la zone Z1 potentiellement inondable par une crue exceptionnelle.

Des clauses réglementaires s'appliquent pour chacune de ces zones. Il sera demandé dans la **zone Uep** : une étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval, leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur

les crues et les conditions de mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1.8 fois le débit centennal).

L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres dans les secteurs non urbanisés diminue les risques et la vulnérabilité de ces secteurs.

4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- La procédure de modification est engagée par arrêté municipal n°2025-30 en date du 18 février 2025, transmis au contrôle de légalité le 21 février 2025.
- Etudes environnementales et d'urbanisme
- Une réunion avec les services de la DDTM-SCOT-DREAL et CAHM est organisée le 17 avril 2025
- Le projet est soumis à un examen au cas par cas auprès de la MRAE – transmis le 14 avril 2025 – Avis de la MRAE de soumission d'une évaluation environnementale en date du 5 juin 2025. Recours gracieux émis par la commune transmis le 17 juin 2025 et réceptionné par l'Autorité Environnementale le 20 juin 2025.
- Le projet est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (Conseil Régional d'Occitanie, Conseil Départemental de l'Hérault, SCOT du biterrois, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture, Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, DDTM, DREAL...)
- Avis des Personnes Publiques Associées
- Le projet sera soumis à enquête publique
- Le Commissaire enquêteur remet son avis et ses observations.
- Le projet est alors soumis pour approbation au Conseil municipal

5. CONTENU DU DOSSIER

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation à travers l'ajout de la présente notice explicative au terme de la procédure
- Le règlement écrit
- Le zonage
- Ces pièces sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

Contenu du dossier de la modification :

- La présente notice explicative
- L'arrêté municipal de prescription de la procédure
- Le règlement écrit avant et après modification
- Le règlement graphique

Annexes réglementaires :

L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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.

L153-41

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.

L153-43

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 ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

Article L121-16

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au [1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement](#).

Article L121-17

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 224

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article **L121-18**

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.