



Département de l'**HÉRAULT**
Commune de **VIAS**
Hôtel de Ville – 6, place des Arènes
34 450 Vias

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1

Dossier d'enquête publique

NOTICE NON TECHNIQUE

Procédure prescrite par arrêté le : **5 mai 2025**
Procédure approuvée par DCM le :
Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le :

Stéphane GAZABRE
UADG – URBANISME
73, allée Kléber
34 000 MONTPELLIER



Avec le concours de



ALTEMIS
49, rue Montmorency
34200 SETE

**Nikolay
SIRAKOV**

Géomaticien – Cartographe
59, Grand'Rue Jean Moulin
34 000 MONTPELLIER

Présentation du Projet

La présente notice s'inscrit dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMcC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vias en vue de la **réalisation de logements dont la moitié est à vocation sociale**. Le projet se déploie sur 2 sites d'implantation, de part et d'autre de la ZAC Fontlongue :

- Le **secteur Ouest** concerne les parcelles CX 120 et 121, propriétés communales, d'une superficie globale de 12 180 m² soit 1,22 ha. La parcelle CX120 (10 703 m²) est située en zone à urbaniser I-AU1ep au PLU en vigueur et la parcelle CX121 (1 477 m²) en zone agricole A0 ;
- Le **secteur Est** concerne les parcelles CY 389 (3 284 m²) et 392 (2 774 m²), classées en zone agricole A0 au PLU en vigueur. Sa superficie est de 6 058 m² soit 0,6 ha.
- **L'emprise totale du projet est de 1,82 ha pour la réalisation de 223 logements dont 112 logements aidés.**



Ce projet permet d'appliquer et d'anticiper les objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLHi de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée. De plus, la commune de VIAS est une commune particulièrement attractive.

Ces deux opérations se développent sur des terrains en limite immédiate du quartier Fontlongue. Ils sont en continuité de la zone urbaine telle que définie par la loi Littoral (*cf. la pièce 0.3 Note complémentaire de la commune*). Une demande d'étude de prise en compte du risque feux de forêts a également été menée par le BE MTDa sur le secteur Ouest pour lever le risque incendie (faible à très faible).

Ces deux programmes de logements se situent également à moins de 15 min à pied du centre-ville, qui offre les équipements sportifs, scolaires et de loisirs, administratifs et commerces de proximité. En effet, ils sont accessibles par la passerelle piétonne de l'avenue de Bessan et par le nouveau pont route nouvellement mis en place sur le chemin de Coussergues.

Initialement la zone I-AU1ep était réservée au deuxième cimetière de la commune. Ce dernier a été aménagé sur les parcelles cadastrées section CY45, 46 et 47 situés un peu plus au nord, chemin de la Gardie. Cette vocation d'urbanisation future identifiée initialement est maintenue, sa vocation se reporte sur une production de logements.

Le second site est particulièrement bien desservi par le nouveau giratoire créé à l'occasion de l'aménagement de la ZAC. Ces parcelles sont en outre comprises dans un secteur mité et partiellement bâti.



Ces 2 secteurs seront classés en zone à urbaniser à vocation d'habitat (I-AU1) avec l'obligation de réaliser à minima 50% de logements sociaux.

La réalisation de cette opération nécessite la modification des règles d'urbanisme en vigueur. Pour ce faire, la commune a choisi de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L300-6 et L153-1 et suivants du Code de l'urbanisme permettant la mise en compatibilité de ce document, et a mandaté des bureaux d'études spécialisés pour la constitution des pièces écrites et graphiques indispensables à la mise en œuvre de ce projet.

Le caractère d'intérêt général

Rappel : La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés. La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : *"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, **une politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels"*.

Les projets décrits ci-avant sont issus d'une logique d'intérêt général et permettront :

> UNE REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX

La commune de Vias est concernée par les obligations relatives à la loi SRU du 13 décembre 2000 et notamment les dispositions de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation sur l'obligation de recréer un équilibre social dans les territoires et répondre à la pénurie de logements sociaux. L'article 55 de la loi oblige les communes à disposer de 25% de logements sociaux, proportionnel à leur parc de résidences principales.

La commune n'est plus carencée selon le dernier bilan triennal mais reste fortement déficitaire avec 236 logements sociaux inventoriés au 1^{er} janvier 2023 soit un taux SRU de 7,85%. Ce taux est de 8,05% au 1^{er} janvier 2024 (249 logements sociaux inventoriés).

La collectivité souhaite également poursuivre ses initiatives en facilitant la production de logements sociaux au regard des dispositions du Plan Local de l'Habitat intercommunal dont la révision vient d'être lancée.

Il s'agit également de répondre aux sollicitations des habitants, la municipalité a décidé de compléter l'offre de logements en permettant aux viassoises et viassoises de rester sur la commune et en permettant à un grand nombre d'accéder à des logements sociaux.

Ce sont 110 nouveaux logements sociaux sur 223 logements qui seront réalisés.

Le projet, objet de la présente procédure, présente donc un intérêt général en matière de production de logements sociaux.

> UNE LOCALISATION PROCHE DU CENTRE-VILLE et UN BENEFICE DES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS DE LA ZAC FONTLONGUE

Les secteurs d'implantation sont situés en continuité de la ZAC Fontlongue et surtout à moins de 15 minutes à pied du centre-ville de Vias qui offre tous les équipements scolaires, sportifs et administratifs aux futurs habitants.

Les déplacements sont et seront sécurisés pour traverser la voie ferrée et rejoindre le centre-ville par la passerelle piétonne, déjà en service sur l'avenue de Bessan et par la requalification du pont du chemin de Coussergues. Le nouveau pont routier vient d'être posé au-dessus de la voie ferrée, reliant

le centre-ville au secteur ouest de la ZAC Fontlongue. L'ancien pont servira aux cheminements vélos et piétons.

Également les programmes bénéficieront des réseaux mis en place dans le cadre de la ZAC Fontlongue. Ni extension, ni renforcement de réseaux ne seront nécessités.

Le projet, objet de la présente procédure, présente donc un intérêt général en matière de sécurité et déplacements. Le projet optimise, rationalise les équipements publics et les infrastructures.

> UNE MAITRISE FONCIERE COMMUNALE EN GRANDE PARTIE

Sur les 2 sites envisagés, la commune est propriétaire des parcelles CX120 et 121 qui représentent à elles-seules, 67% de la surface totale du projet (1,22 ha sur 1,82ha).

La vente de ces parcelles pour la réalisation de ce projet permettra de financer la réalisation d'équipements publics et d'intérêt général nouveaux nécessaires aux besoins de la population viassoise.

La justification du choix de ce secteur

La commune de Vias s'est engagée à répondre aux besoins en logements sociaux sur son territoire en proposant des projets viables économiquement et conformes aux dispositions réglementaires (PLU, PLH et Loi) :

- Le secteur de la zone I-AU1ep au PLU qui était initialement prévu pour la réalisation d'un nouveau cimetière (parcelle CX120) et la parcelle adjacente au Sud (CX121) en zone A0. Le projet a été abandonné car le cimetière a été réalisé chemin de la Gardie sur les parcelles cadastrées section CY n°44, 45 et 46 au nord du secteur.
- Le secteur desservi idéalement par le nouveau giratoire d'entrée de ville (avenue de Bessan) (parcelles CY 389 et 392), desservi par les réseaux et classé en zone A0 au PLU.

La contenance globale des deux secteurs est de 1,82 ha.

Les conditions prioritaires qui ont orienté ce choix :

- 1- Une volonté de poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux et ne pas attendre la maîtrise foncière de la dernière tranche de la ZAC Fontlongue ;
- 2- Une maîtrise foncière pour partie ;
- 3- Un foncier à proximité immédiate des équipements sportifs, scolaires et administratifs existants (moins de 15 minutes à pied du centre-ville) ;
- 4- Un foncier situé en continuité immédiate de la ZAC Fontlongue conformément à la loi Littoral;
- 5- Une absence de contraintes techniques ou environnementales qui contrarieraient la réalisation du projet ;

A partir de tous ces éléments, le choix s'est porté sur ces parcelles et la procédure (Déclaration de projet) a été engagée pour répondre aux demandes de logements qui s'expriment et aux exigences réglementaires.

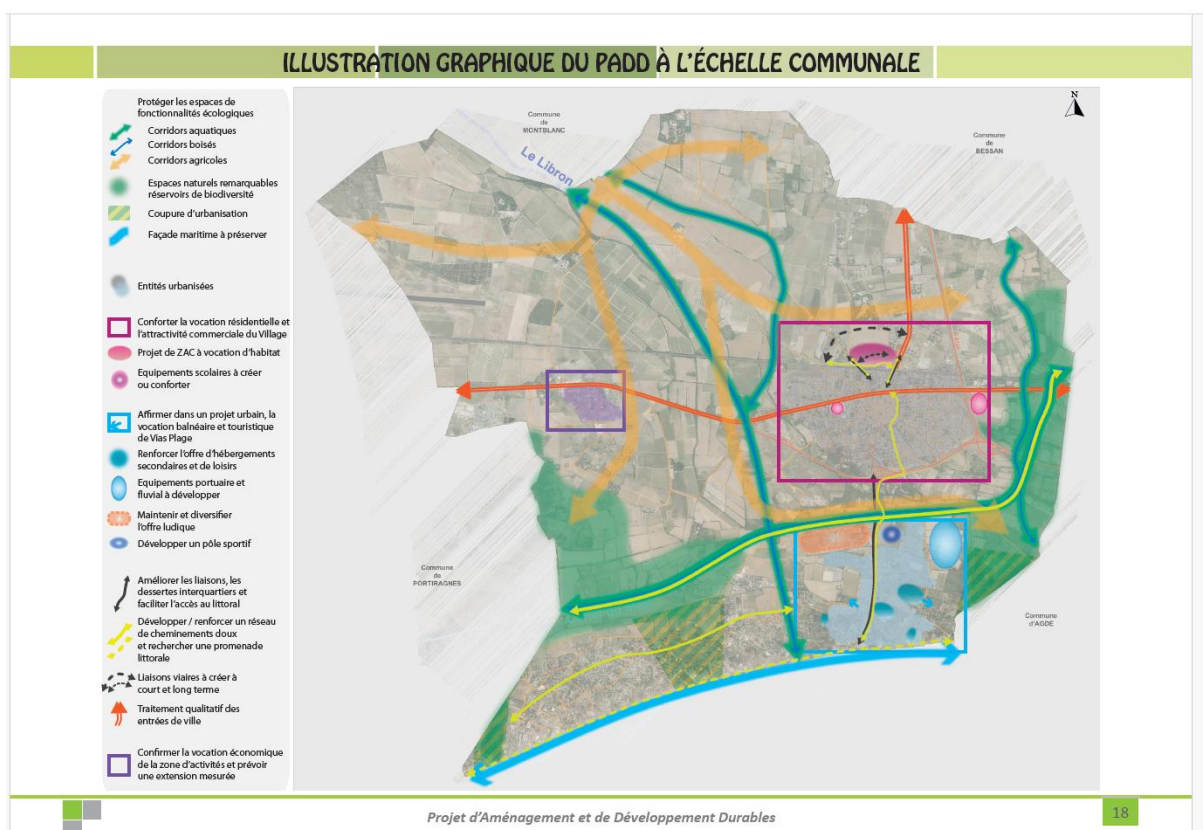
Modifications du PLU

A cet effet, le dossier de DPMeC se compose des pièces modifiées suivantes :

- **LES PIÈCES ADMINISTRATIVES** où l'on retrouve l'arrêté de prescription, la future délibération d'approbation ; les procès-verbaux des 2 examens conjoints qui se sont tenus les 10 juillet et 11 septembre 2025 ainsi que les éléments de la note complémentaire de la commune ayant justifié le projet au regard de la loi Littoral ;
- **RAPPORT DE PRÉSENTATION (additif)** qui se compose d'une partie relative à la déclaration de projet (*contexte règlementaire, la présentation du projet et son caractère d'intérêt général et les incidences environnementales*), une partie sur la mise en compatibilité du PLU (*déroulement de la procédure, la mise en compatibilité des pièces du PLU et la mise en compatibilité avec les documents supra communaux*) puis sur l'expertise écologique de la procédure ;
- **LE PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :**
 - ➔ Le projet de DPMcC de 1,82 ha s'inscrit dans le potentiel foncier à vocation d'habitat défini au PADD. Seule la surface dévolue à Vias-plage est réduite de 5 ha à 3 ha du fait de la réalité des projets réellement définis.

Les orientations graphiques ont été mises à jour pour correspondre au projet de la DPMc sur la base de la photoaérienne de 2024.

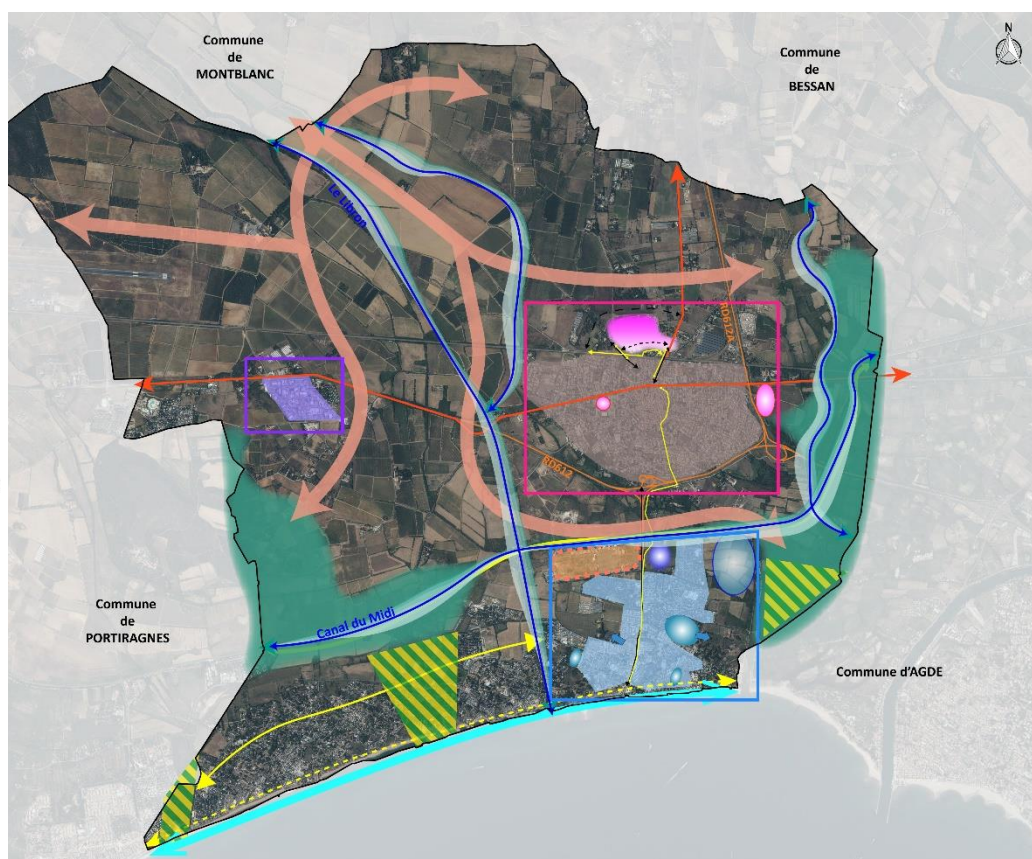
PADD du PLU AVANT



PADD du PLU APRES

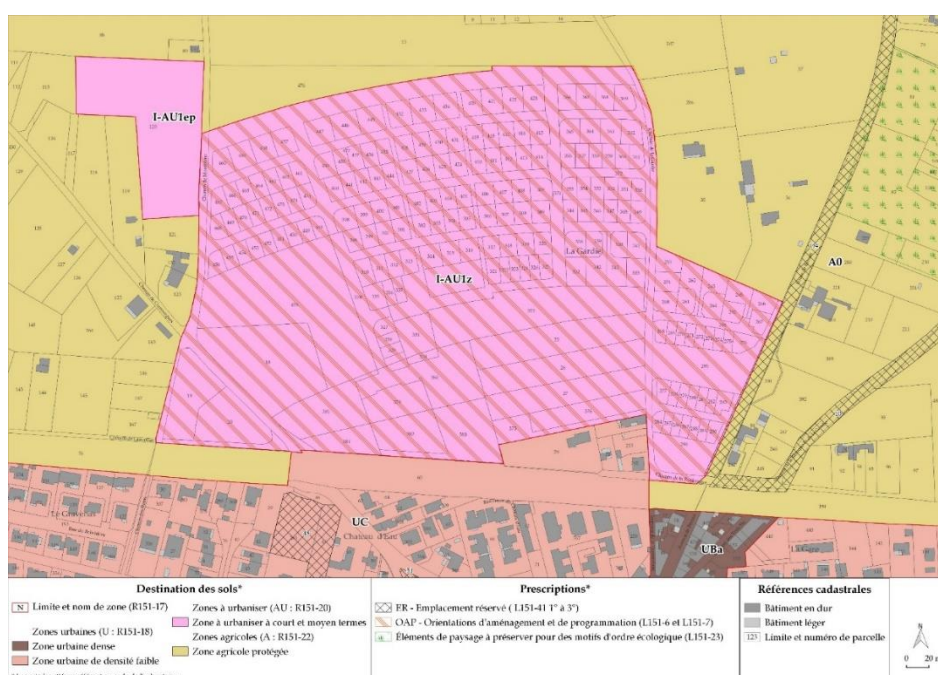
Protéger les espaces de fonctionnalités écologiques

- Corridors aquatiques
- Corridors boisés
- Corridors agricoles
- Espaces naturels remarquables réservoirs de biodiversité
- Coupure d'urbanisation
- Façade maritime à préserver
- Entités urbanisées
- Conforter la vocation résidentielle et l'attractivité commerciale du Village
- Projet de ZAC et sites à vocation d'habitat
- Équipements scolaires à créer ou conforter
- Affirmer dans un projet urbain, la vocation balnéaire et touristique de Vias plage
- Renforcer l'offre d'hébergements secondaires et de loisirs
- Équipements portuaire et fluvial à développer
- Maintenir et diversifier l'offre ludique
- Développer un pôle sportif
- Améliorer les liaisons, les dessertes interquartiers et faciliter l'accès au littoral
- Développer / renforcer un réseau de cheminements doux et rechercher une promenade littorale
- Liaisons viaires à créer à court et long terme
- Traitement qualitatif des entrées de ville
- Confirmer la vocation économique de la zone d'activités et prévoir une extension mesurée

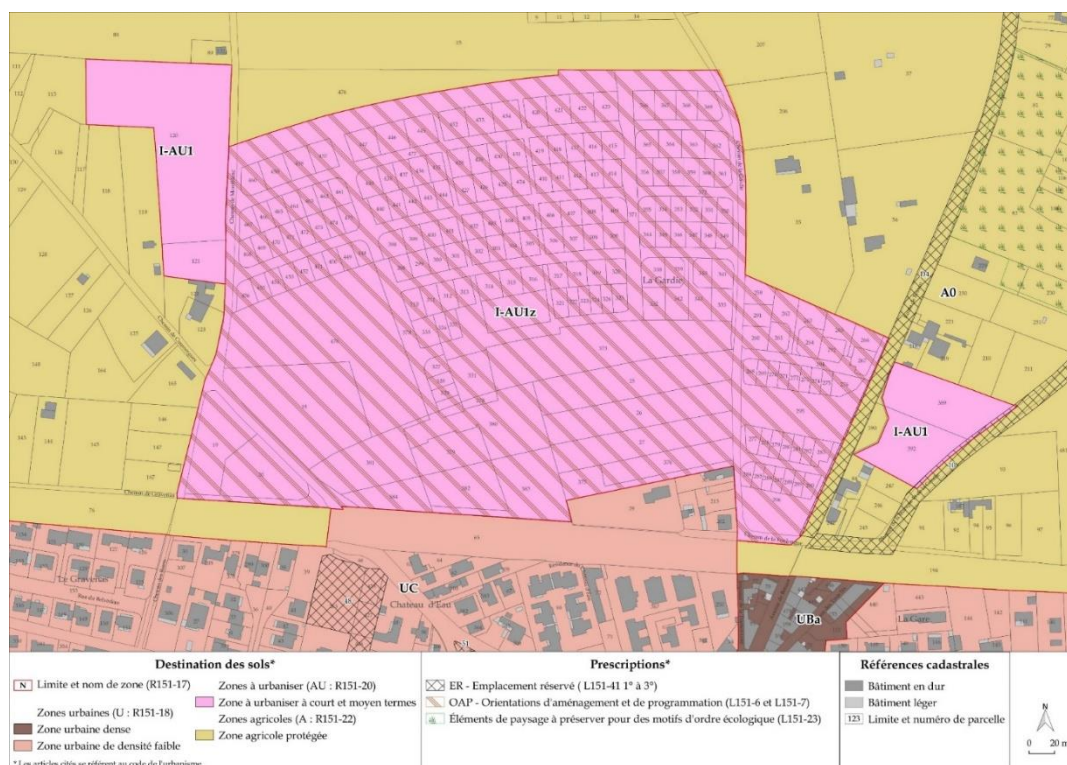


- **LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES** avec le règlement écrit et le zonage modifiés ;
 - ➔ Les zones à urbaniser augmentent de 0,75 ha tandis que la zone agricole diminue d'autant. Les 0,75 ha correspondent aux 3 parcelles (CX120, CX389 et 392) initialement en zone agricole (A0) devenant I-AU1.

Zonage du PLU AVANT



Zonage du PLU APRÈS



- **L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)** qui reprend le projet d'aménagement sur les 2 sites d'implantations **calés sur les limites parcellaires et cadastrées** :



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

Secteur Ouest



Secteur Est



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.