



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

Pièce **PIÈCES ADMINISTRATIVES**

0.2 Examens Conjoints avec avis PPA,
MRAe et CDPENAF

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

Examen Conjoint du 10 juillet 2025

PV d'examen conjoint

Présentation projetée

Avis PPA

Avis MRAe

COMpte-rendu de réunion

OBJET RÉUNION	EXAMEN CONJOINT avec les PPA pour la Déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU de Vias	
DATE RÉUNION	10 juillet 2025	
LIEU RÉUNION	Mairie de Vias	
PARTICIPANTS	M. Jordan DARTIER : Maire Mme Muriel PRADES : 8^{ème} adjointe Mme Magali DONNADIEU : Chargée de mission PLU Mme Florence PENET : DGS Mme Hannelore MARTIN : DGA et urbanisme M. Laurent MONTEL : DDTM 34 Mme Oriane PRIETO : DDTM 34 Mme Magali PARIZEL : CAHM Mme Marine BODENANT : CAHM M. Jérôme CRAMER : CAHM M. Stéphane LAURET : SCoT du Biterrois Mme Charlotte MOISSON : SCoT du Biterrois M. Stéphane GAZABRE : UADG – Urbanisme	
EXCUSÉS	M. Bernard SAUCEROTTE : 1^{er} adjoint Mme Laure LOZANO : Responsable urbanisme Mme Marianne FABRE : Chambre d'Agriculture Mme Louise DIRAISON : Conseil départemental M. Marc COUSTOL : Directeur SBL	
ABSENTS		
DIFFUSION	Présents, excusés, absents	
INFORMATION	Présentation de la réunion jointe au présent compte-rendu	
RÉDACTEUR CR	Stéphane GAZABRE	DATE CR : 6 août 2025

Le but de cette réunion est la présentation du projet de DPMeC du PLU en continuité de la ZAC Fontlongue, dans le cadre d'un examen conjoint conformément à la procédure engagée.
Le dossier a été transmis à toutes les personnes publiques associées (PPA) 4 semaines avant la réunion.

La séance est ouverte par **M. DARTIER**, le Maire, qui remercie les personnes présentes avant de laisser la parole au bureau d'études UADG-Urbanisme, représenté par **M. Stéphane GAZABRE**.

UADG Urbanisme

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER
Tél. 06.12.17.70.29 – uadg.urbanisme@hotmail.com

COMpte-rendu de réunion

Le présent compte-rendu ne fait état que des questions/réponses et remarques posées lors de la réunion. La présentation est jointe au présent compte-rendu.

I. ÉCHANGES AVEC LES PPA SUR LES DOCUMENTS PRÉSENTÉS

■ La DDTM

M. MONTEL soulève plusieurs problèmes sur la procédure, notamment sur :

- L'intérêt général du projet ne peut se justifier par la nécessité de produire du logement social car selon lui, cette production aurait pu se faire au sein du périmètre initial de la ZAC Fontlongue et la commune répondrait aux objectifs triennaux. Ce projet doit être inclus dans la révision générale du PLU.
 - ↳ **M. le Maire** explique qu'il y a une nécessité à produire du logement social sur la commune au regard de la forte demande des administrés (attente estimée à 4-5 ans). Il poursuit en soulignant le problème de temporalité entre la DPMeC et la Révision Générale, qui permet de produire plus rapidement du logement social pour répondre aux objectifs triennaux.
- **Mme MARTIN** demande si l'intérêt général peut se justifier avec le problème de la carence de la commune ?
 - ↳ **M. MONTEL** explique que ce n'est pas possible car la trajectoire de la loi SRU doit être respectée depuis les années 2000 par les communes.
- Sur la continuité avec la ZAC : **M. MONTEL** explique que la ZAC n'est pas dans l'entité « village et agglomération ». La voie ferrée au sud sert de limite.
 - ↳ **M. le Maire** explique que l'on ne peut pas dire que la ZAC n'est pas urbanisée aujourd'hui et encore moins dire que l'on n'est pas en continuité. Pour la commune on est en continuité.
 - ↳ **M. MONTEL** précise que les communes littorales doivent respecter la loi et les extensions doivent se faire en continuité des villages et agglomérations.
 - ↳ **Les élus** expliquent que cela n'est pas entendable. La ZAC est quasi réalisée et il est rappelé que la commune encourt une pénalité financière de 350 000€ alors que l'on peut produire du logement social.
 - ↳ **M. GAZABRE** précise que la ZAC est constituée de 4 tranches et seule la tranche 4 présente un problème de dureté foncière alors que toutes les autres tranches sont en cours. La tranche 4 devait accueillir le plus de logements sociaux mais certains sont déjà réalisés ou en cours sur les autres tranches.
 - ↳ **Mme MARTIN** explique que la pénalité ne courra pas sur 1 mais au moins 2 bilans triennaux.
- Sur l'adéquation besoin/ressource, **Mme PRIETO** demande que le dossier soit complété et justifié sur ce point.

A la fin de la réunion, il a été remis l'avis de la DDTM avec une analyse plus détaillée et sur lequel est fait mention d'un avis défavorable.

→ La commune a décidé de répondre point par point à cet avis et transmettra une note complémentaire avant l'organisation d'une nouvelle réunion en septembre 2025.

COMpte-rendu de réunion

■ Chambre d'Agriculture

Bien qu'absente pour la réunion, **Mme FABRE** a tenu à faire part de son avis favorable sur le dossier transmis en indiquant « *sur la nécessité de traiter les franges urbaines des deux secteurs envisagés* », et elle invite la commune « *à intégrer, dans les OAP ainsi que dans le règlement, l'instauration d'un recul de 5 mètres en limite de la zone A0.* »

Mme FABRE indique également que « *la zone A0, située au Nord du projet IAU1 Ouest (parcelles CX 88, 89...) devra être préservée durablement de toute urbanisation.* »

■ CA Hérault Méditerranée

Mme PARIZEL interpelle l'assemblée en demandant si les 2 secteurs de la DPMeC se justifient sur le critère de continuité avec la ZAC de Fontlongue. La ZAC n'est pas considérée comme faisant partie de l'entité « village et agglomération » définie au SCOT du Biterrois. Elle conseille de reprendre les critères de définition du SCOT pour le justifier.

↳ **Les élus, Mme DONNADIEU et M. GAZABRE** expliquent que la ZAC de Fontlongue est construite à près de 60% et il paraît difficilement explicable de qualifier le secteur comme non urbanisé.

Elle poursuit en expliquant qu'une simple route, voirie ou chemin suffit à interrompre ce principe de continuité. C'est difficile de voir la continuité sur le secteur Ouest. La largeur de la voie peut être considérée comme une césure de la continuité (propos validé par **M. MONTEL**).

↳ **M. GAZABRE et Mme DONNADIEU** expliquent que le choix de cet aménagement a été fait afin de donner un peu de respiration et surtout ne pas avoir un immeuble de 4 étages donnant une vue directe sur les villas et logements en R+1 maxi. Le choix a été de reculer les bâtiments en mettant le stationnement arboré le long du chemin de Montblanc.

En conséquent, la réflexion d'un aménagement qualitatif et essayant de générer le moins de nuisances porterait préjudice au projet ?

Sur l'aspect environnemental, **Mme PARIZEL** rappelle l'analyse du service de l'agglomération en expliquant que le périmètre du secteur d'études est en zone Natura 2000 « Est et Sud de Béziers ». Pour le secteur Ouest, elle rappelle l'importance de protéger les arbres à proximité qui servent de nichoir à certaines espèces.

↳ **M. GAZABRE** précise que ces arbres sont hors périmètre d'implantation comme indiqué et une analyse écologique a été faite et jointe au dossier.

M. MONTEL, de la DDTM, rappelle l'obligation de réaliser une étude d'incidences environnementales.

↳ **M. GAZABRE** précise qu'elle est faite et jointe au dossier qui a été transmis aux PPA et à la MRAe (pièce 1.3 du dossier).

Sur la stratégie foncière, **Mme PARIZEL** rappelle que ce n'est pas un droit à construire et renvoie à la fiche multicritères que le service Stratégie Territoriale.

Elle demande ensuite où se situe le nouveau cimetière.

↳ **M. GAZABRE** le localise et le montre face au domaine de la Gardie et du chemin du même nom.

COMpte-rendu de réunion

Un mail a été transmis à la commune le 25 juillet en indiquant faire un retour technique et que l'avis officiel sera rendu après le nouvel examen conjoint :

- **Service archéologie** : parcelles CY389 et 392, situées en ZPPA, le dossier devra être transmis au SRA ;
- **Service environnement** :
 - parcelles en site Natura 2000 donc nécessité de renseigner un formulaire d'évaluation des incidences Natura 2000 (analyse faite et jointe au dossier de saisie MRAe et aux PPA. De plus, **M. PELLOLI**, BE Environnement, apporte une précision « une évaluation d'incidences Natura 2000, qui se substitue au formulaire éponyme, est produite et a été transmise dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas »).
 - Pour les linéaires arborés, il n'est pas prévu d'y toucher et ne sont pas dans le secteur d'études) ;
- **Service Urbanisme / aménagement** :
 - Rappel de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme et indication que la ZAC n'est pas identifiée comme villages et agglomérations mais comme « spatialisation des extensions à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle ». Elle explique que la ZAC puisse être indiquée comme village et agglomération, il faut que cela soit fait et démontré dans la révision du PLU.
 - Rupture de la continuité par la voirie car selon **Mme PARIZEL**, la non discontinuité n'est pas évidente.
 - Apporter des justifications du taux de réinvestissement et rappel que la stratégie foncière de la CAHM ne donne pas un droit à consommer : page 48 du RP à reformuler.
 - Sur le PADD (page 8), **Mme PARIZEL** indique que la partie relative aux risques et nuisances qui s'inscrit dans le plan guide de la CAHM n'est pas encore réalisé et ne peut être indiqué. → Juste pour rappel, le PADD a juste été modifié au niveau des orientations graphiques et sur la partie objectifs chiffrées. Le reste n'a pas été corrigé. Cette remarque concerne un document débattu et approuvé en 2017 pour lequel la CAHM a été associée et aucune remarque n'avait été faite en ce sens.
 - Faire une note d'adéquation besoins/ressources spécifique à la procédure pour compléter le dossier → le service Eau, Assainissement et pluvial a été consulté et aucune remarque n'a été faite mais les 2 opérations sont bien prises en compte. **Mme DONNADIEU** a ressaissit le service le 1^{er} août pour leur demander une analyse plus précise.

Pour le service Habitat de la CAHM, **Mme BODENANT**, explique que le projet répond aux objectifs du PLH en réalisant 50% de logements sociaux. Elle rappelle que la loi SRU pèse sur la commune de Vias comme sur d'autres communes de l'agglomération et qu'il y a un problème qui peut se poser, pour les communes, de répondre uniquement par du réinvestissement urbain.

Elle finit en expliquant que le projet permettra à la commune de se rapprocher de ses objectifs triennaux comme elle l'avait indiqué lors de la réunion d'échanges.

L'avis du service a été envoyé par mail à la commune le 31 juillet où il est indiqué que « *les 2 projets respectent l'objectif fixé par le PLH (50%) et qu'ils répondront à une part importante de demande de logement social (250 demandes enregistrées au 1^{er} janvier 2025) et, que les 2 opérations permettraient*

UADG Urbanisme

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER

Tél. 06.12.17.70.29 – uadg.urbanisme@hotmail.com

COMpte-rendu de réunion

à la commune de se rapprocher de son objectif triennal, voire de le dépasser (si les autres opérations sont bien agréées en 2025). » → l'avis est favorable.

■ Le SCoT du Biterrois

M. LAURET apporte des précisions et des réponses sur la définition des limites de village et agglomération. Il conseille à la commune d'apporter des plans, photos démontrant l'urbanisation de la ZAC, de faire apparaître l'ensemble des constructions et d'indiquer la densité observée pour démontrer que la ZAC peut être identifiée comme village et agglomération.

Il précise également que ce travail « d'anticipation » permettra de justifier aussi ce classement dans le cadre de la révision générale.

➔ A la fin de la réunion, il a été décidé de reprogrammer un examen conjoint à la rentrée de septembre en complétant le dossier.

II. ANNEXES JOINTES

- La présentation projetée et la feuille d'émargement
- Courrier DDTM du 10 juillet 2025 et note complémentaire de la commune.

III. PROCHAINES ETAPES

- Nouvel examen conjoint prévu le 11 septembre 2025 de 10h à 12h
- L'enquête publique envisagée entre octobre et novembre 2025
- Approbation envisagée en Décembre 2025



Commune de VIAS

*Hôtel de ville – 6, place
des Arènes*

*DPMeC n°1
du PLU*

Examen Conjoint

10 juillet 2025 à 10h00



Sommaire

1. Présentation et justifications de la déclaration de projet
2. Rappel de l'expertise écologique et des incidences environnementales
3. La mise en compatibilité du PLU avec le projet
4. La mise en compatibilité avec les documents supra communaux
5. Temps d'échange

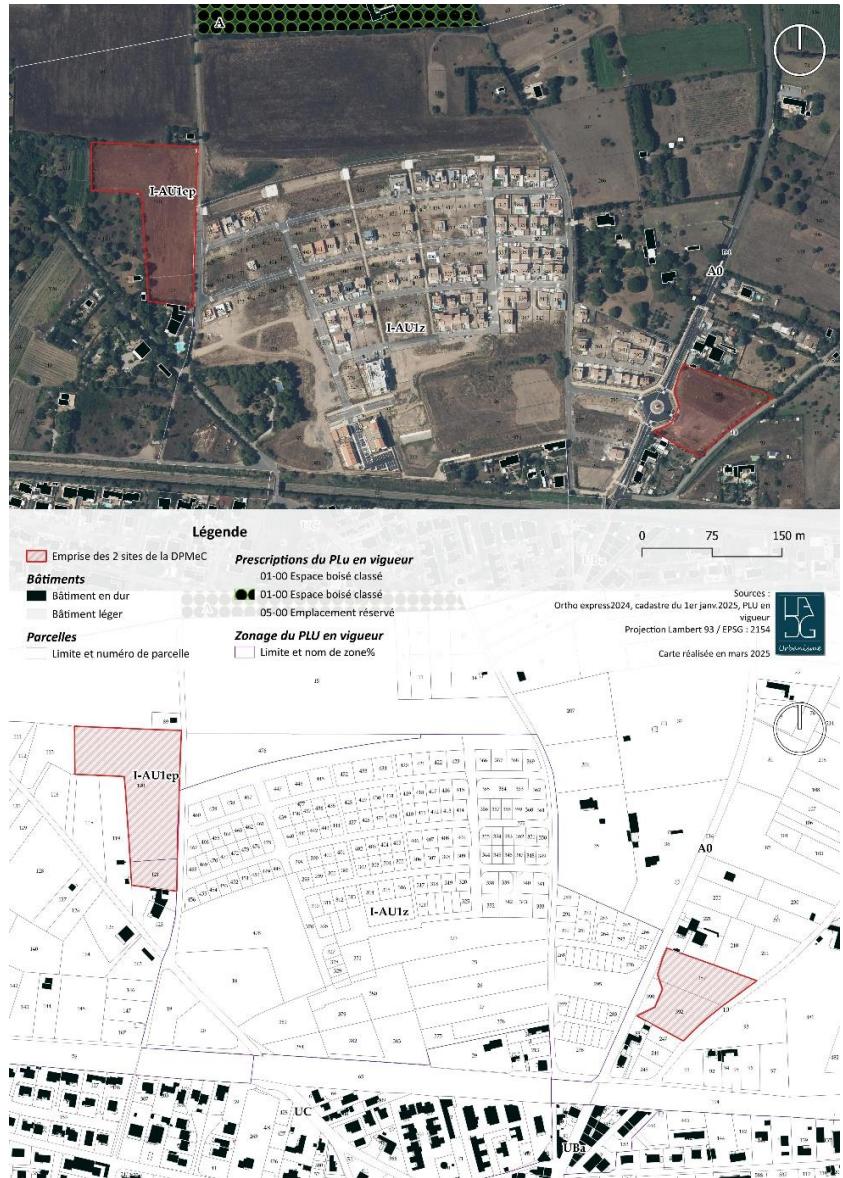
Partie 1 -

Présentation et justification de la Déclaration de projet



Objet de la procédure

- C'est un projet d'intérêt général visant à 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 → **151 logts dont 75 LLS pour 205 places de stationnement, 20 visiteurs et locaux vélos ;**
 - **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 → **72 logts dont 35 LLS pour 80 places de stationnement dont 9 visiteurs et 3 locaux vélos.**
- L'emprise totale du projet est de **1,82 ha** pour la réalisation de 223 logements dont 110 logements aidés.



Justifications de la procédure

- Ce projet permet **d'appliquer et de se rapprocher des objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi SRU et le PLHi de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.**
- Ces deux opérations se développent sur des terrains en **limite immédiate du quartier Fontlongue**. Ces deux programmes de logements se situent 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 Avenue de Bessan et par le nouveau pont route nouvellement mis en place Avenue de Montblanc.
- Initialement, la zone I-AU1ep était réservée au deuxième cimetière de la commune. Il 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 commune de VIAS est une commune particulièrement **attractive**.
- De plus, la cession des terrains communaux du secteur Ouest permettra, d'abonder le financement d'équipements publics et collectifs de la commune.

Le caractère d'intérêt général

- ***Une réponse 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 249 logements sociaux inventoriés au 1^{er} janvier 2024 soit un taux SRU de 8.05%.

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 besoins des habitants, la municipalité a décidé de compléter ses offres de logements en permettant aux viassois 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.

Le caractère d'intérêt général

- ***Une localisation proche du centre-ville et un bénéfice des infrastructures et équipements 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 projets 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.

Le caractère d'intérêt général

- ***Une maîtrise foncière 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.

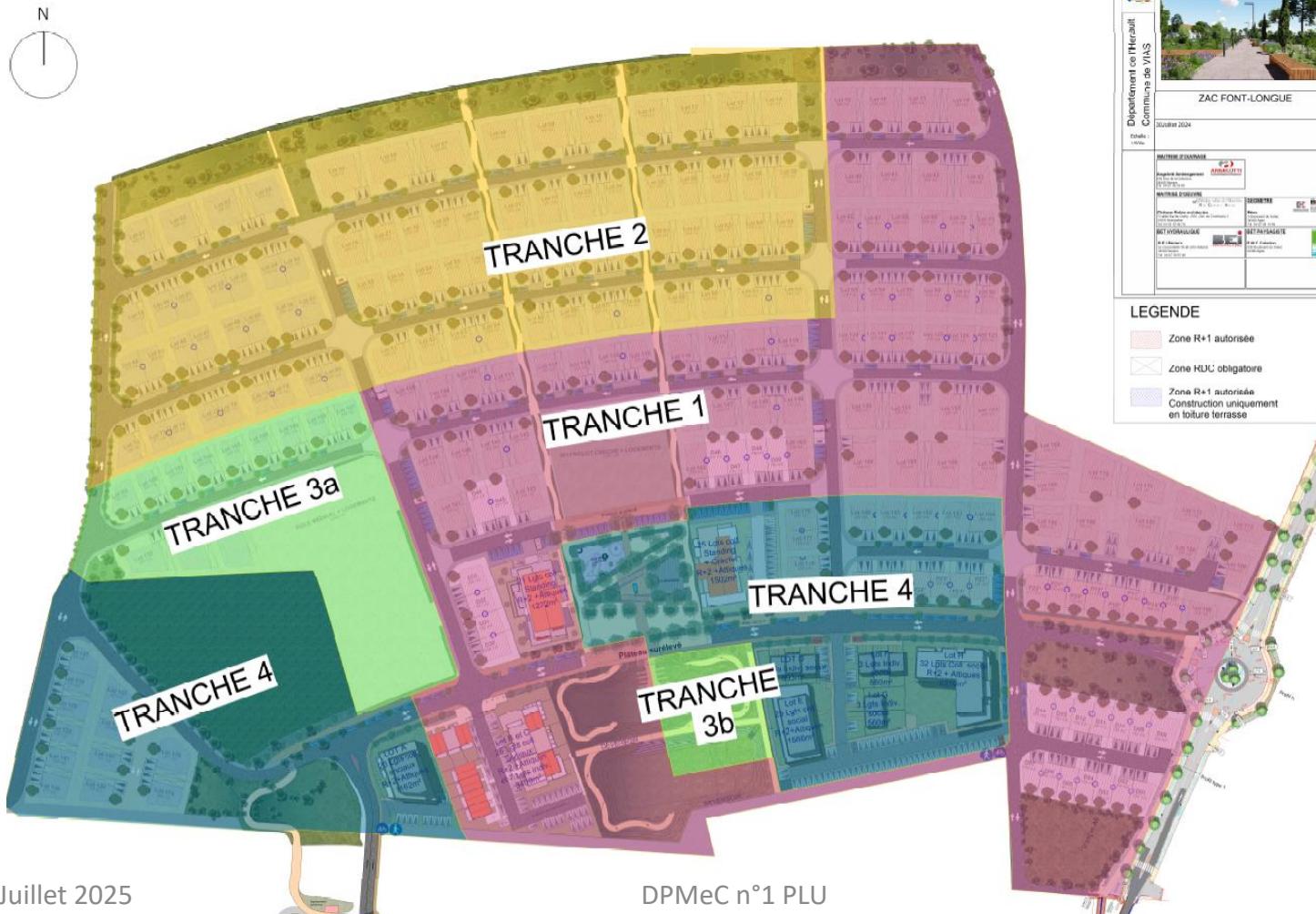
Le projet, objet de la présente procédure, présente donc un intérêt général en matière de gestion des finances publiques, permettant la réalisation d'autres équipements publics et d'intérêt général.

Les conditions 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 l'urbanisation actuelle conformément à la loi Littoral ;
5. Une absence de contraintes techniques ou environnementales qui contrarieraient la réalisation du projet ;
6. Des délais réduits de la procédure de Déclaration de projet : il serait irraisonnable de ne pas évoquer les délais d'études, de traitement des procédures d'évolution du document d'urbanisme, mais aussi les délais nécessaires aux montages des dossiers de cession, de mise au point des projets, d'instruction des autorisations d'urbanisme et de réalisation des opérations, sans oublier les délais de recours potentiels et d'en apprécier leurs conséquences sur la livraison d'un logement confortable et adapté à une famille en besoin.

A partir de tous ces éléments, le choix s'est porté sur ces parcelles et la procédure (Déclaration de projet) a été engagée par arrêté municipal en date du 5 mai 2025 pour répondre aux demandes de logements qui s'expriment et aux exigences règlementaires.

ZAC FONTLONGUE – Réalisation par tranche



Programmation – Dossier de réalisation

Porté à 597 logements, il se répartit entre les types de logements comme suit :

ZAC DE FONTLONGUE - COMMUNE DE VIAS						
	NOMBRE DE LOGEMENTS	TRANCHE 1	TRANCHE 2	TRANCHE 3	TRANCHE 4	TOTAL
INDIVIDUELS	LIBRES	94	78	13	21	206
	PRIMO ACCEDANTS	8			7	15
	SOCIAL	7			8	15
COLLECTIFS	SOCIAL 1	25				25
	SOCIAL 2				20	20
	SOCIAL 3				45	45
	SOCIAL 4				75	75
	STANDING 1	75		96		171
	STANDING 2				25	25
MACRO LOTS	CRECHE	1				1
	LOCAUX D'ACTIVITE			1		1
TOTAL		210	78	110	201	597

Partie 2 -

Rappel de l'expertise écologique et les incidences environnementales



Conclusions de l'expertise écologique

Au regard de leur caractère exigu, de leur localisation en périphérie d'espaces anthropisés et de leur nature post-culturale ou anthropisée, les deux sites ne présentent que des potentialités écologiques relativement limitées.

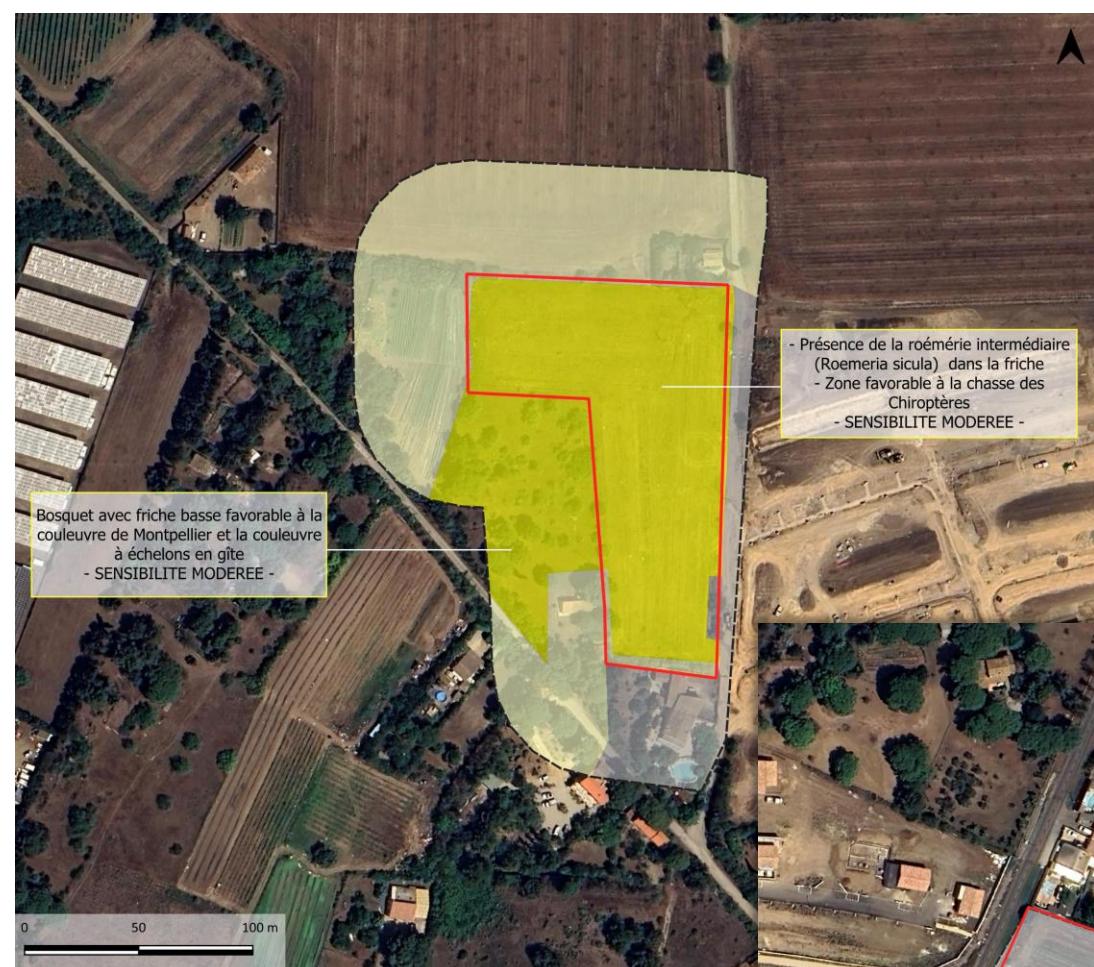
Le secteur I-AU1ep présente toutefois une sensibilité écologique modérée, en raison de la présence d'une espèce floristique d'enjeu modéré mais non protégée (la roémerie intermédiaire), et de la potentialité de présence de deux espèces d'Orthoptères d'enjeu modéré mais également non protégées et assez communes (decticelle à serpe et criquet cendré). Le niveau de sensibilité de cet espace reste donc à nuancer.

Le secteur Est AO présente de son côté une sensibilité faible au nord et très faible au sud, en raison de son caractère anthropisé, générant un très faible intérêt des espaces pour la faune, la flore et les milieux naturels.

Précisons enfin que trois mesures d'Evitement Réduction et Accompagnement (ERA) ont été retenues :

- La réalisation des travaux de libération des emprises en période de moindre sensibilité des espèces (réduction) ;
- La végétalisation des secteurs de projet par création de haies multi-strates diversifiées en essences locales (accompagnement) ;
- La récolte des graines de la roémérie siculaire et leurs semences.

L'application de ces mesures permettra la réduction des incidences du projet Ouest à un niveau à un niveau faible sur la faune, la flore et les milieux naturels, et à un niveau très faible pour le projet Est.



Expertise écologique du cas par cas PLU

Projet de logements sociaux sur la zone
IAU1ep

Commune de Vias (34)



Sensibilités écologiques

- Modérée
- Faible
- Très faible

Localisation du projet

- Périmètre de projet
- Aire d'étude



Expertise écologique du cas par cas PLU

Projet de logements sociaux sur la zone A0

Commune de Vias (34)



Sensibilités écologiques

- Faible
- Très faible

Localisation du projet

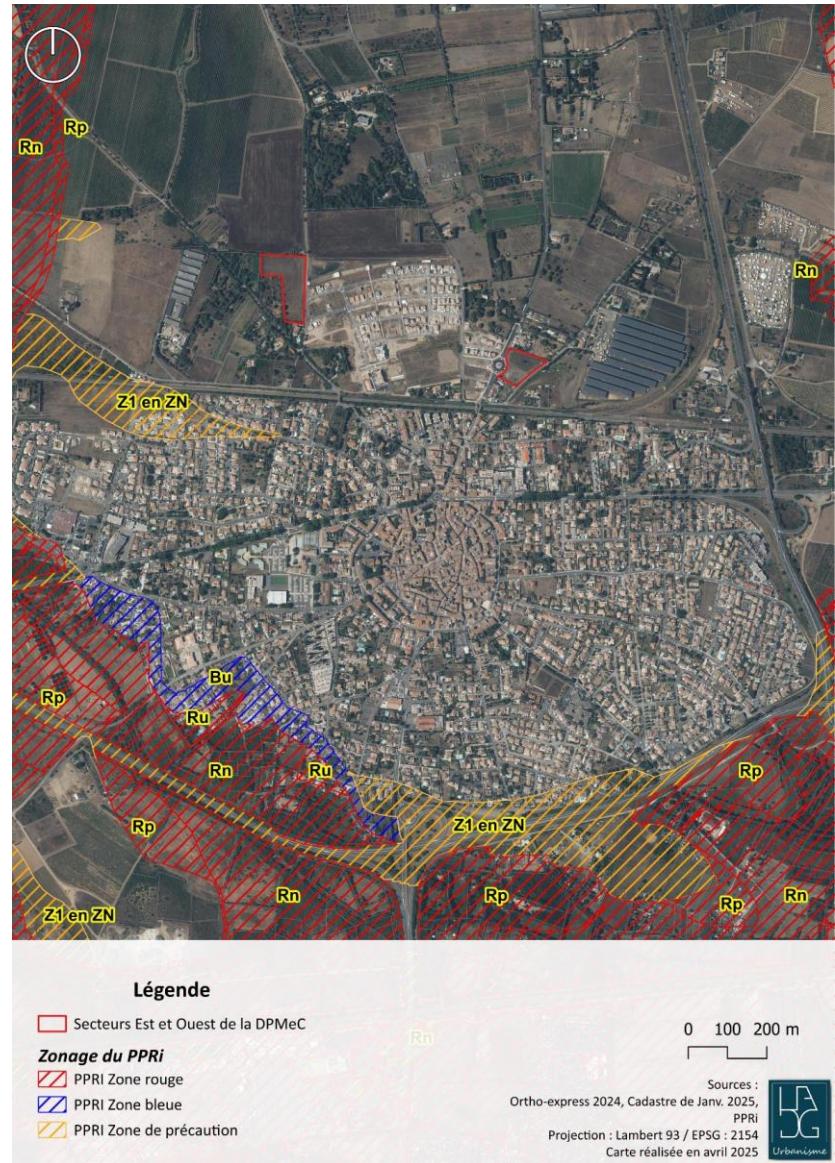
- Périmètre de projet
- Aire d'étude

Sources:
Périmètre de projet : Commune de Vias
Aire d'étude : PLU 2020
Sensibilités : Aternis
BD ORTHO (2021) : IGN-F
Projection : RGF Lambert 93 (EPSG 2154)
Cartographie réalisée par Aternis, juin 2024.

Prévention des risques

• Risques naturels

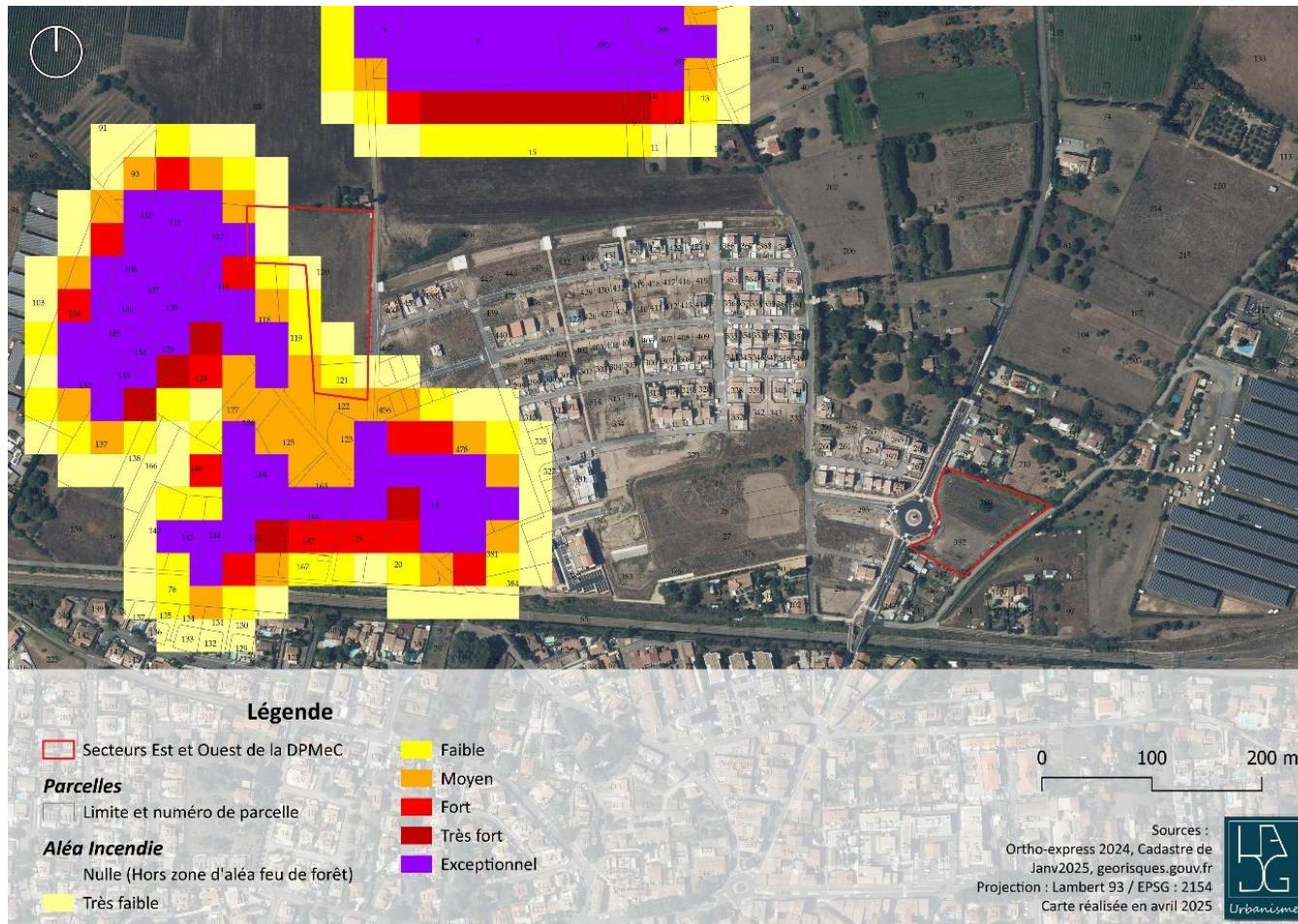
- Les deux secteurs d'extension de l'urbanisation ne sont pas concernés par le risque d'inondation défini par le Plan de prévention des Risques inondation.
- Le risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles : les 2 secteurs sont d'exposition moyenne. Une étude de sols sera réalisée par le porteur de projet qui en déduira la nature des fondations à réaliser.
- Le risque sismique : niveau faible
- Le risque lié au radon : risque faible



- **Risques naturels**

- **Le risque incendie** : le secteur Est d'étude n'est pas concerné mais le secteur Ouest est concerné par l'aléa très faible et faible ainsi que très légèrement par l'aléa moyen du risque incendie.

La présence d'un PEI au carrefour de la rue Lucie AUBRAC et du chemin de Montblanc permet de prendre en compte ce risque.



- **Risques sanitaires et technologiques**

- La zone d'étude se situe hors de toute zone de prévention des risques sanitaires.
- Concernant les nuisances sonores, le secteur Est est situé en entrée de ville, les nuisances seront générées par le bruit des véhicules à moteur la vitesse est cependant limitée à 50 km/h. Cette nuisance sera qualifiée faible à modérée.

Le secteur Ouest n'est pas concerné par un trafic routier important hormis celui des habitants du quartier.

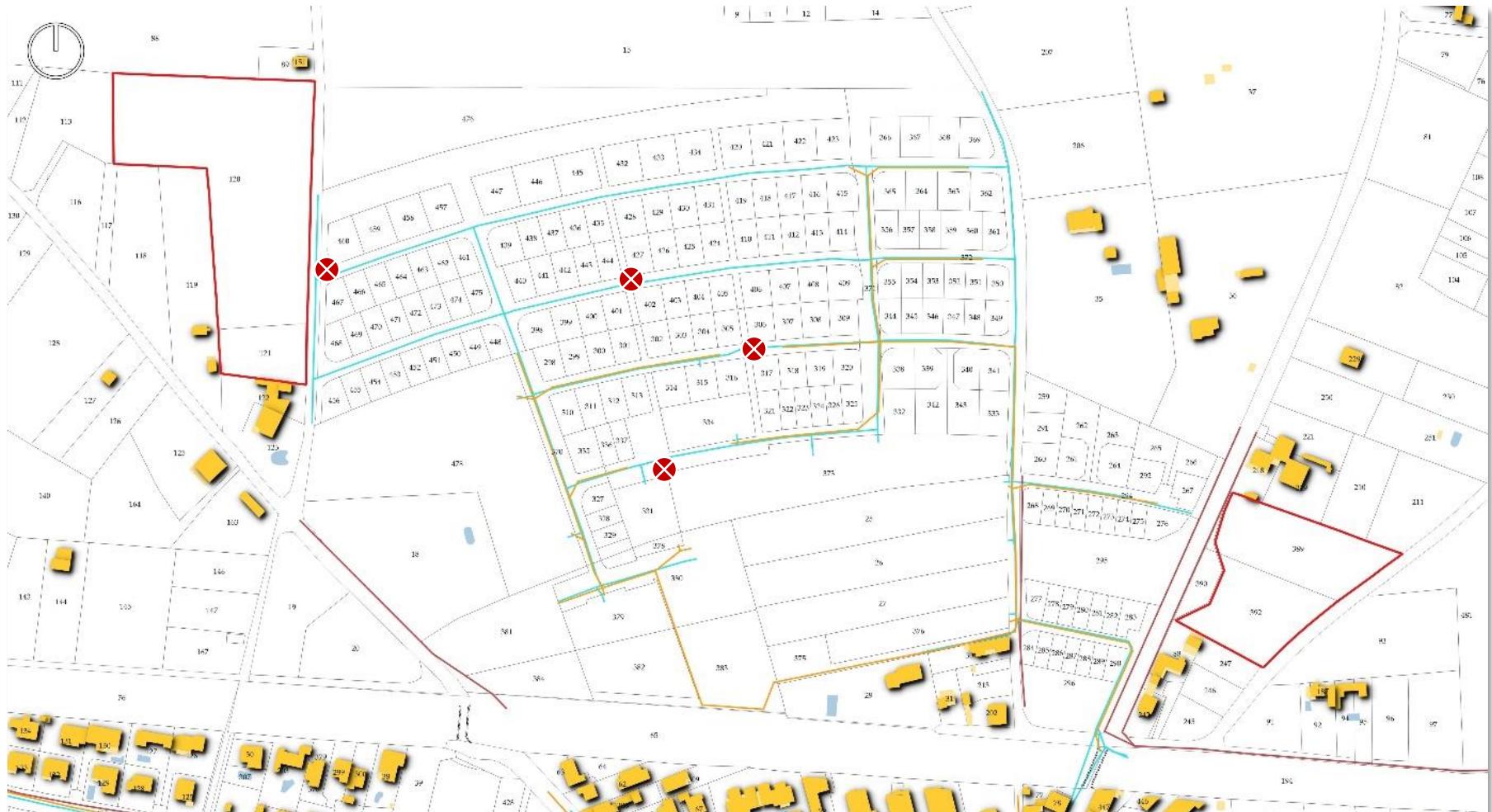
- **Les réseaux**

Les 2 secteurs d'études sont desservis par les réseaux d'eau potable, d'eau brute, et d'eaux usées nouvellement mis en place dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Fontlongue. L'aménageur Angelotti a remis les équipements à la CAHM.

Les points rouges correspondent aux PEI nouvellement installés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

L'ensemble des « réseaux secs » (électricité, télécommunication) se trouve également à proximité de la zone.

La future zone I-AU1 (secteur Est) est située dans le périmètre de protection éloignée du château d'eau P3 et du Secours P4.



Légende

■ Secteurs Est et Ouest de la DPMeC

□ Parcels

□ Limite et numéro de parcelle

Cadastr

Surfaces

□ limite surfacique ne format pas parcelle Réseau Eau usée

□ parapet de pont

■ piscine

Bâti

■ bâti dur

■ bâti léger

Réseau Eau pluviale

— 1W_RES_EPLINE

Réseau Eau potable

— Distribution_AEP

0 100 200 m

Sources :
Cadastre d'Avril 2025, CAHM
Projection : Lambert 93 / EPSG : 2154

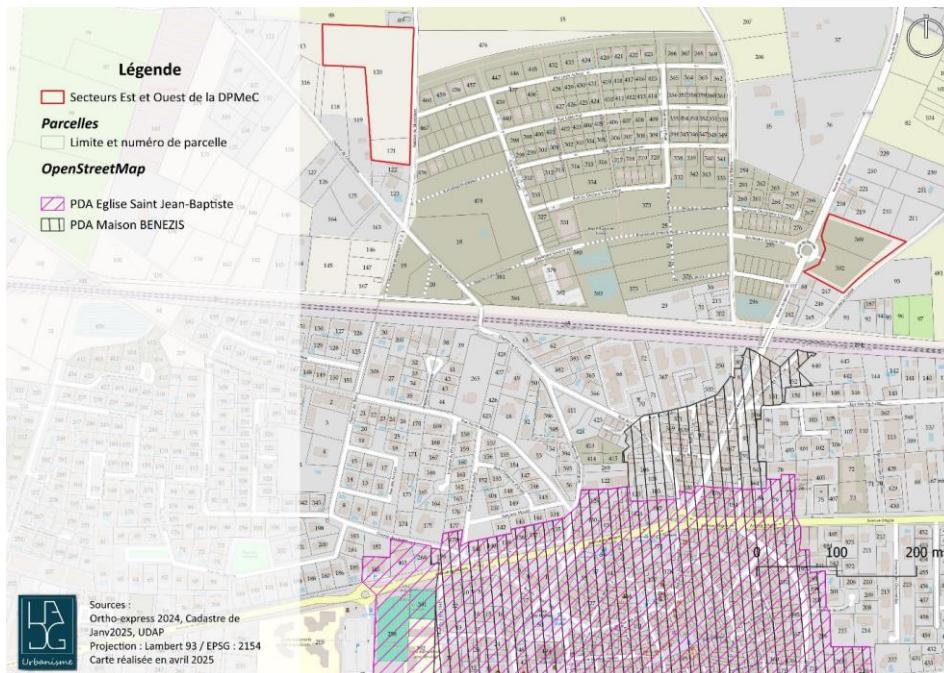
Carte réalisée en Avril 2025



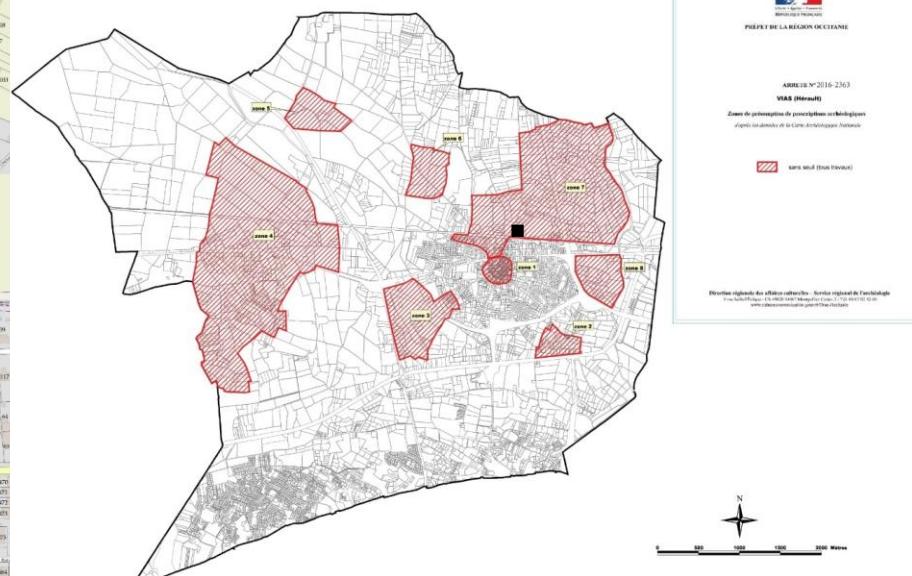
Impacts du projet sur le patrimoine et le paysage

• Patrimoine bâti

- Plusieurs vestiges archéologiques mais aucun ne se situe dans un secteur de la zone I-AU1
- Les Périmètres Des Abords de l'église St Jean-Baptiste et de la maison BENEZIS ne concernent aucun secteur.
- Présence d'1 Zone de Présomption et de Prescriptions Archéologiques qui concerne le secteur Est → consultation des services de l'archéologie préventive est requise pour tous types de travaux (permis de construire et d'aménager)



DPMec n°1 PLU



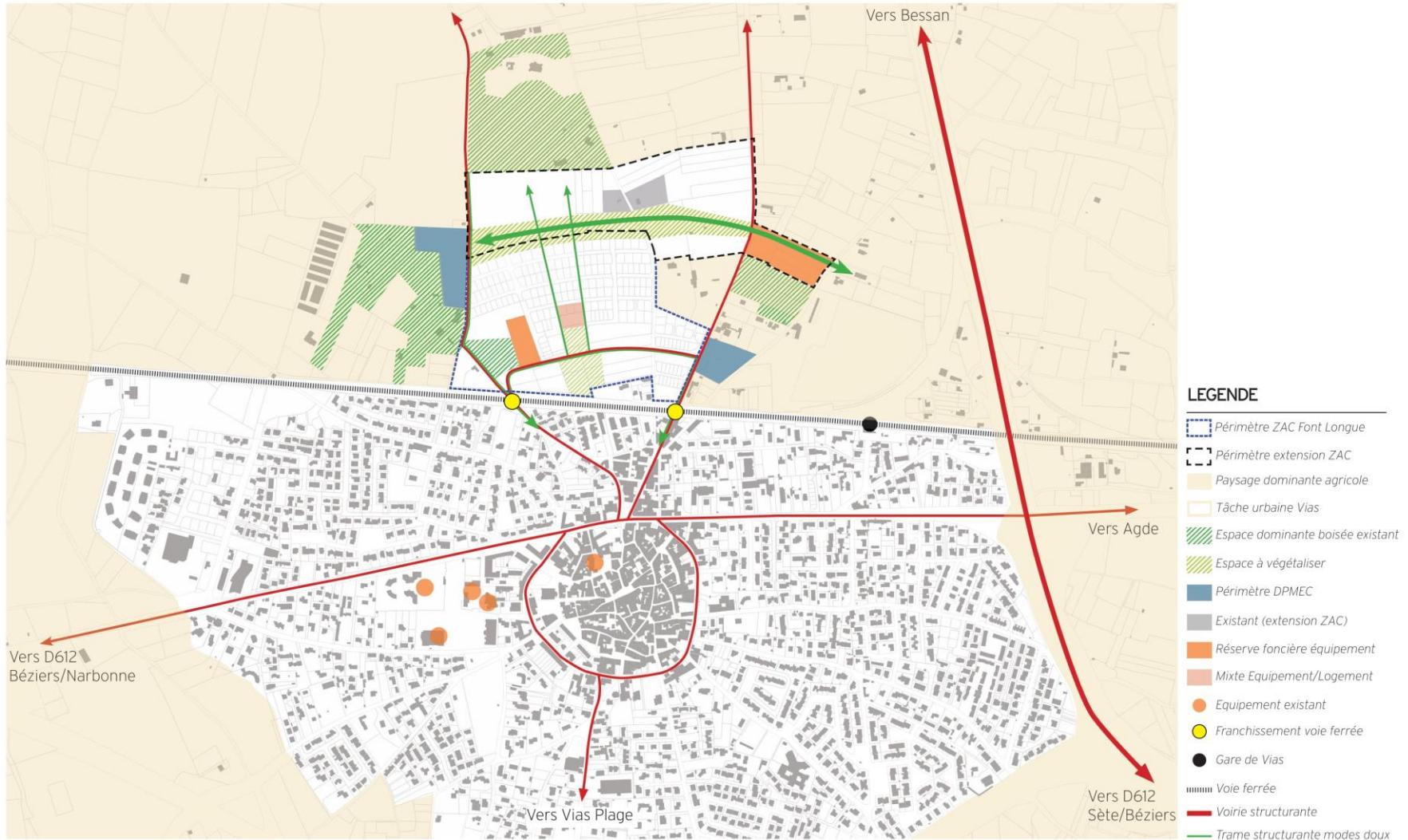
• Le Paysage

L'aménagement de cette zone s'inscrit dans une réflexion plus globale sur l'aménagement Nord de la commune, en lien avec la procédure de révision générale du PLU.

L'OAP prévue pour l'aménagement de ce secteur vient s'inscrire dans le développement à plus long terme, à échéance 2040 envisagé par la collectivité.

Les 2 secteurs se raccrochent à la ZAC Fontlongue au niveau du giratoire de la route de Bessan (secteur Est) et du chemin de Montblanc pour le secteur Ouest.

Les franges du projet seront traitées par la plantation d'espèces végétales en limite mais aussi en créant des ouvertures sur le grand paysage agricole.



Impacts du projet sur les espaces agricoles et naturels

- La réalisation du projet consommera à la marge des espaces agricoles.
- Bien qu'il s'agisse d'un espace pour la culture de légumes, les parcelles CX120 et 121 ne sont pas exploitées. Photos prises sur site (n°1 à 9).
- Pour rappel, la zone I-AU1ep, d'une surface de 1,07 ha est au PLU en vigueur destinée à l'accueil d'un cimetière.
- La future zone I-AU1 (secteur Ouest) comprend les parcelles CX 120 et 121, d'une superficie totale de 1,22 ha.
- Aux destinations des zones du PLU, seules les parcelles CX n°121, CYn°389 et 392 sont des espaces agricoles. Elles représentent 7 535 m² sur les 2 047,13 ha d'espaces agricoles que compte la commune, soit 0,04 % de la zone agricole.



Vue sur le secteur Ouest

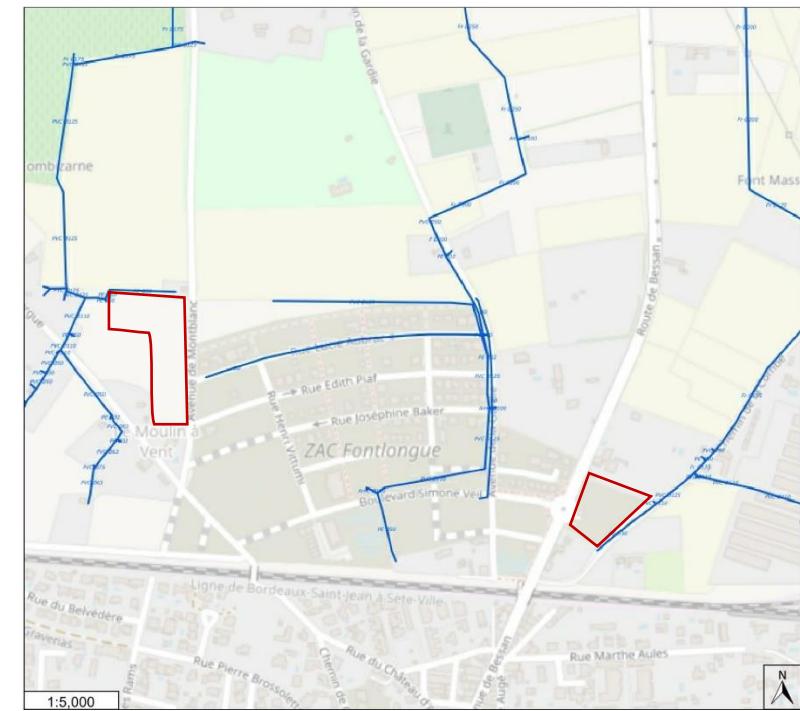
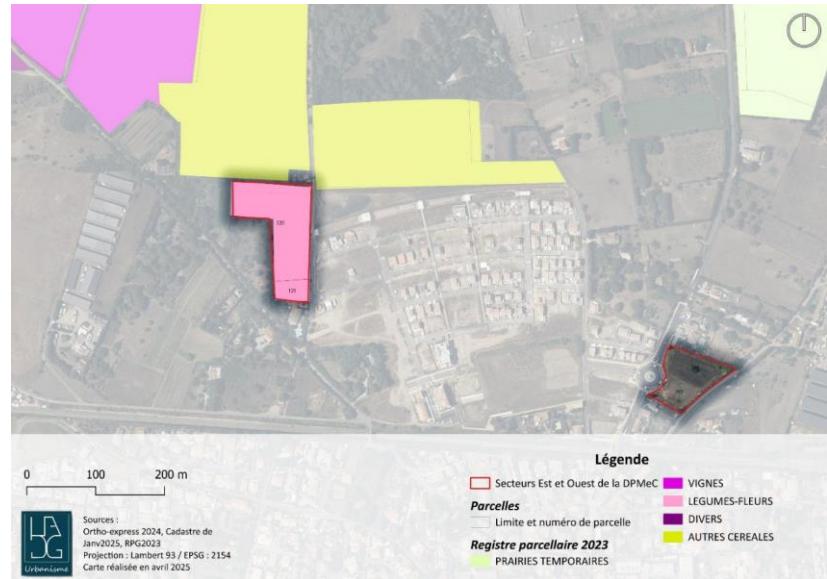


Vue sur le secteur Est

- **Les données du RPG 2023** précisent qu'aucune activité agricole n'est présente sur le secteur Est et qu'une culture de légumes et fleurs serait présente sur le secteur Ouest, ce qui n'est plus le cas.

- **La future zone I-AU1 est en limite du réseau BRL** qui passe le long des sites comme le montre l'export du réseau issu du SIG de la commune avec les données de la CAHM. Le site Est dispose d'une borne installée dans les années 1970, qui n'est plus utilisée.

- **Concernant la valeur agronomique des terres**, les parcelles qui composent la future zone I-AU1 a une faible valeur agronomique au regard de la classification de potentiel agronomique (gradient 6 sur 7).



Impacts sur la consommation énergétique et le climat

- Les constructions à venir se feront dans le respect des normes qui sont et seront en vigueur.
- Il est précisé que conformément aux dispositions réglementaires, le dossier de la DPMEC a été transmis à la MRAE le 13 juin 2025 pour un examen au cas par cas de soumission à évaluation environnementale.

Partie 3 -

Présentation de la mise en compatibilité du PLU



1/ Mise à jour du PADD

Au sein des objectifs chiffrés, il est indiqué à la page 16 que « *l'enveloppe maximale d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat, fixée par le SCoT du Biterrois, qui est de 20 hectares environ pour le territoire communal, parmi lesquels 5 hectares sont autorisés sur Vias-Plage.* »

Le projet de la présente procédure représente 1,82 ha qui s'intègre à l'enveloppe de 20 ha environ fixés par le SCoT. Relevant d'un rapport de compatibilité et non de conformité, le projet s'inscrit dans les objectifs du précédent SCoT.

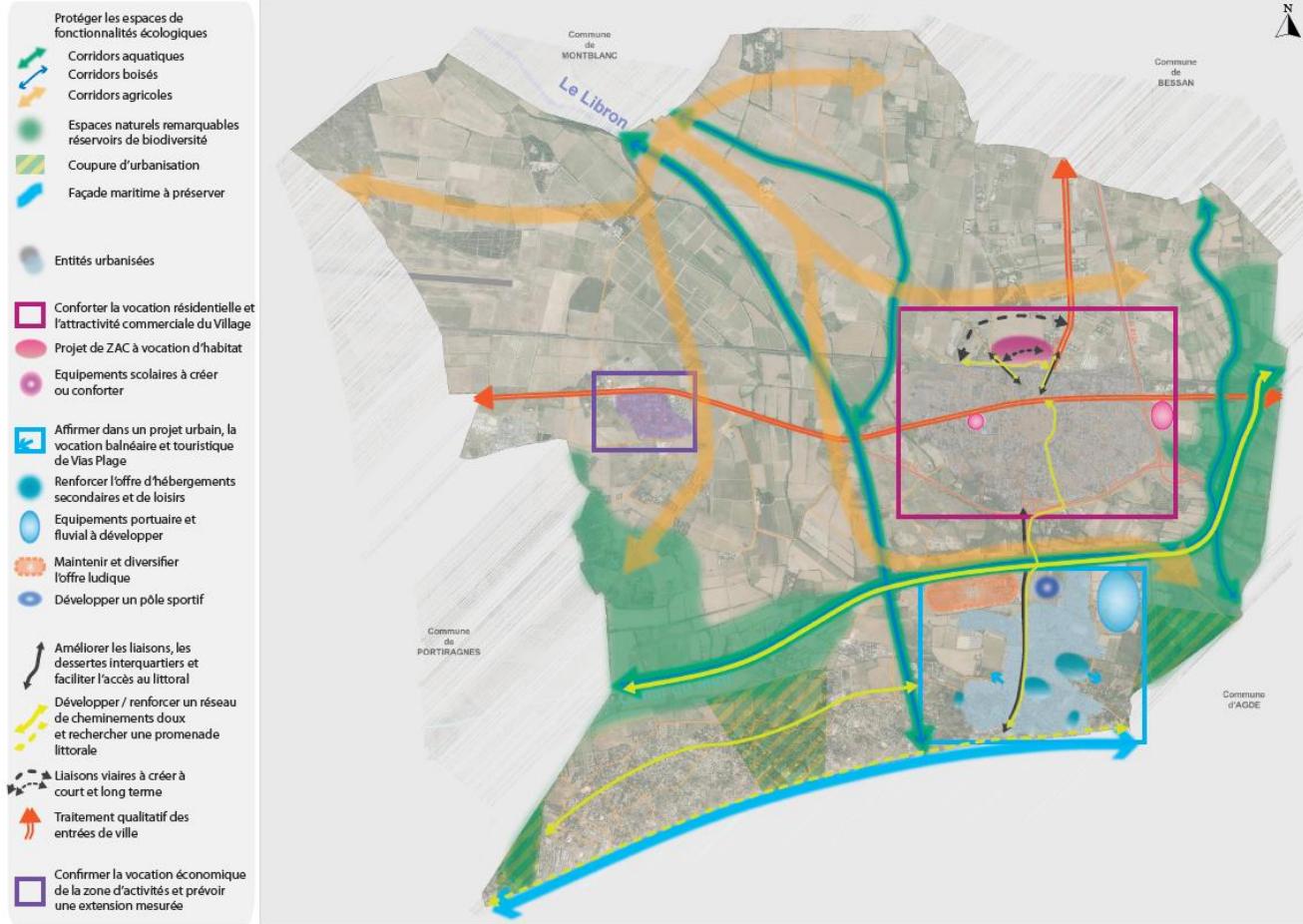
Les projets identifiés sur Vias-plage ne concernent uniquement que des projets à vocation d'hébergements secondaires ou de loisirs ou encore touristiques ou portuaire. Aucun projet à vocation d'habitat est identifié. Ils sont localisés sur Vias-ville.

Depuis, le projet de logements secondaires et touristiques sur le parking au croisement de l'avenue du clôt et de l'avenue de la Méditerranée a été abandonné au profit de l'agrandissement de l'aire de stationnement.

→ La nouvelle rédaction sera : « *l'enveloppe maximale d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat, fixée par le SCoT du Biterrois, qui est de 20 hectares environ pour le territoire communal, parmi lesquels 3 hectares sont autorisés sur Vias-Plage.* »

PADD avant

ILLUSTRATION GRAPHIQUE DU PADD À L'ÉCHELLE COMMUNALE



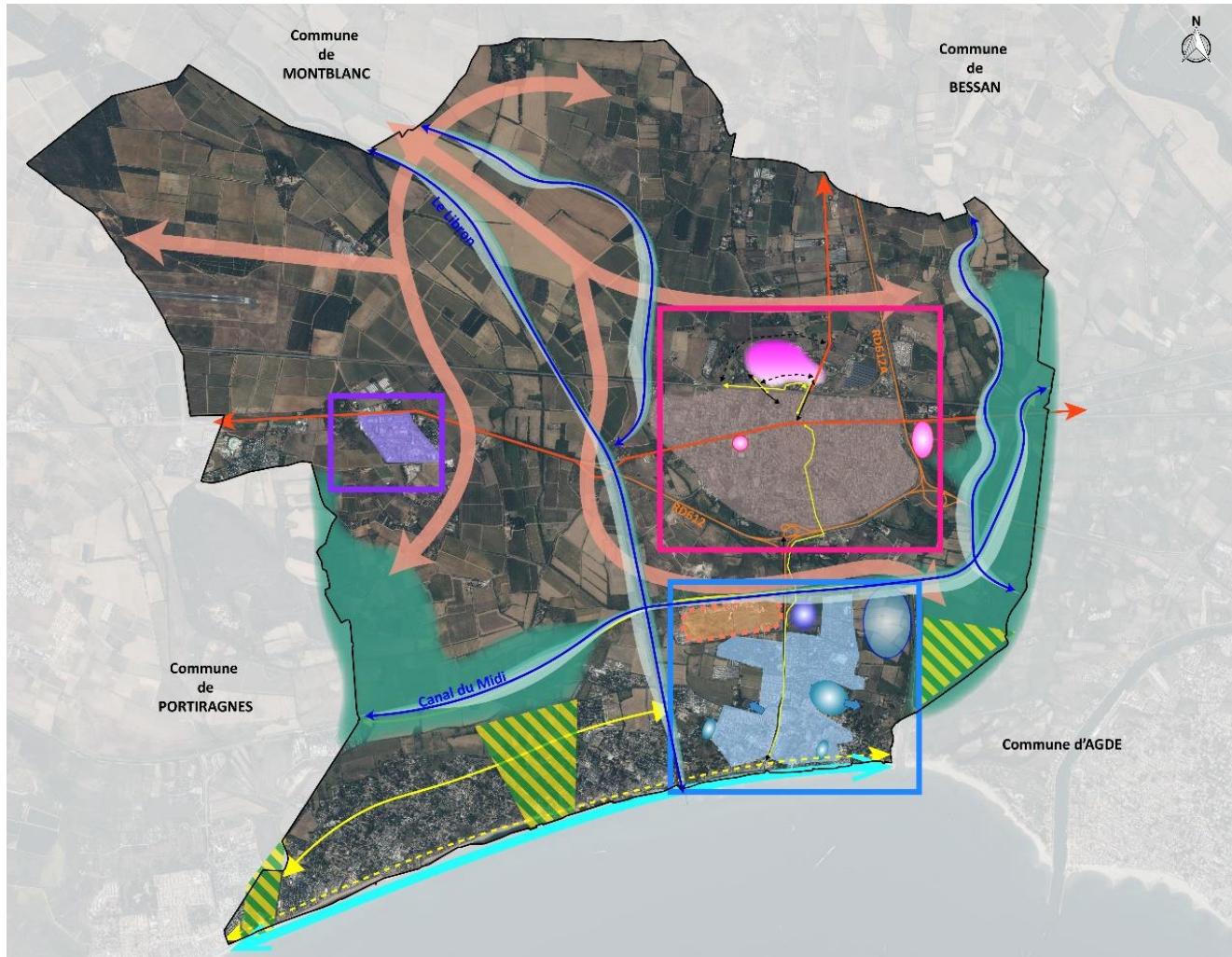
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

18

PADD après

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 chemnements 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



2/ Mise à jour du tableau des surfaces

Avant

Types de zones	Destination des zones	Superficie	
		Surface en ha	% de la commune
ZONES URBAINES		220,52	6,75%
UA	Espaces les plus anciens et les plus denses du territoire communal, à savoir la «circulade» de la ville de Vias	13,82	0,42%
UBa	Extensions denses du centre traditionnel de la ville de Vias au Nord de la ville	4,05	0,12%
UBb	Secteurs destinés à être densifiés le long de la route d'Agde	1,80	0,05%
UBc	Secteur partiellement construit et/ou à densifier offrant de grande parcelle	0,44	0,01%
UC	Extensions urbaines dans un tissu urbain moins dense avec quelques équipements publics autour du centre bourg	143,17	4,38%
UDA	Secteur d'habitation, situé en limite avec la commune de Portiragnes	0,30	0,01%
UDb	Secteur où les parcelles ont une superficie plus grande, faiblement bâtie et ayant un potentiel constructible important	0,87	0,03%
UE	Zone d'activités La Source	18,84	0,58%
UEa	Secteur de l'aéroport (Béziers-Cap d'Agde)	35,15	1,08%
UEc	Secteur d'activités commerciales de type supermarché, situé en entrée ouest de la ville	1,59	0,05%
UEv	Secteur de la cave coopérative, située au sud de la ville	0,52	0,02%

ZONES A URBANISER,		62,16	1,90%
I-I-AU1z	Zone d'urbanisation destinée à recevoir des habitations et des équipements publics, dénommée "Font Longue". Zone soumise à une OAP et à un Cahier de prescriptions architecturales et paysagères.	14,92	0,46%
I-AU1ep	Secteur d'équipements publics lié au projet urbain Font Longue et destiné à l'implantation d'un cimetière	1,07	0,03%
I-AUT1	Zone destinée à recevoir des hébergements hôteliers et touristiques. Zone conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensembles et à la compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement mené sur le littoral de Vias.	33,09	1,01%
I-AUT1 en RNU	Zone étant sous application du RNU	4,40	0,13%
I-AUT1i	Secteurs participant au projet d'ensemble de la station balnéaire mais impactés par le PPRi	6,53	0,20%
I-AUT2	Secteur d'habitat, et de valorisation touristique, en lien avec le développement d'activités d'hébergement et de restauration, de type gîtes, chambres d'hôtes, œnotourisme. Elle se situe à l'est de la ville de Vias.	2,15	0,07%

ZONES AGRICOLES			2 047,13	62,69%
A	Secteurs au sein desquels le développement de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires et liées à des exploitations agricoles, ...) est admis sous conditions		1 847,91	56,59%
A0	Secteurs où le foncier agricole doit être conservé pour des motifs paysagers, et pour lesquels les occupations et utilisations du sol pouvant être admises, sont restreintes.		60,48	1,85%
AER	Espaces remarquables à protéger et à sauvegarder situés dans des secteurs à dominance agricole. Il s'agit des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral		138,73	4,25%

ZONES NATURELLES			935,47	28,65%
N	Espaces présentant un caractère naturel, détenant un intérêt paysager à préserver		188,44	5,77%
Nep	Secteurs présentant un caractère naturel, destinés à recevoir des équipements publics d'intérêt collectif (équipement sportif) ou visant à gérer la fréquentation par le public de ces espaces ou l'accès du public au littoral		24,38	0,75%
Nep en RNU	Secteur étant sous application du RNU		0,68	0,02%
NER	Espaces remarquables à protéger et à sauvegarder situés dans des secteurs à dominance naturelle. Il s'agit des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral		386,90	11,85%
NL	Secteur de loisirs, offrant des activités touristiques et ludiques, situé au sud du canal du Midi et sous application du RNU		20,31	0,62%
NP	Secteur destiné à la création d'infrastructures portuaires et pouvant accueillir des équipements et activités liées à la navigation et à l'exploitation de port. Obligation d'être compatibles avec le Schéma directeur d'aménagement.		11,00	0,34%
NR	Secteur de la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, prévue à l'article L. 121-16 du Code de l'Urbanisme		67,34	2,06%
NT	Secteur naturel touristique, concerné par le mitage et des développements urbains non structurés.		92,60	2,84%
NTC	Secteurs d'hébergements touristiques de type camping. Situés dans des espaces concernés par des enjeux littoraux, des périmètres différents sont proposés pour les campings existants, sans augmentation de leur capacité d'accueil ou nombre d'emplacements.		61,74	1,89%
NTC en RNU	Secteur étant sous application du RNU		4,47	0,14%
NTCanc	Secteurs d'hébergements touristiques de type camping mais en assainissement non collectif		77,60	2,38%

2/ Mise à jour du tableau des surfaces

Après

Types de zones	Destination des zones	Superficie	
		Surface en ha	% de la commune
ZONES URBAINES		220,52	6,75%
UA	Espaces les plus anciens et les plus denses du territoire communal, à savoir la «circulade» de la ville de Vias	13,82	0,42%
UBa	Extensions denses du centre traditionnel de la ville de Vias au Nord de la ville	4,05	0,12%
UBb	Secteurs destinés à être densifiés le long de la route d'Agde	1,80	0,05%
UBc	Secteur partiellement construit et/ou à densifier offrant de grande parcelle	0,44	0,01%
UC	Extensions urbaines dans un tissu urbain moins dense avec quelques équipements publics autour du centre bourg	143,17	4,38%
UDA	Secteur d'habitation, situé en limite avec la commune de Portiragnes	0,30	0,01%
UDb	Secteur où les parcelles ont une superficie plus grande, faiblement bâtie et ayant un potentiel constructible important	0,87	0,03%
UE	Zone d'activités La Source	18,84	0,58%
UEa	Secteur de l'aéroport (Béziers-Cap d'Agde)	35,15	1,08%
UEc	Secteur d'activités commerciales de type supermarché, situé en entrée ouest de la ville	1,59	0,05%
UEv	Secteur de la cave coopérative, située au sud de la ville	0,52	0,02%

ZONES A URBANISER		62,91	1,93%
I-I-AU1z	Zone d'urbanisation destinée à recevoir des habitations et des équipements publics, dénommée "Font Longue". Zone soumise à une OAP et à un Cahier de prescriptions architecturales et paysagères.	14,92	0,46%
I-AU1	Secteur d'urbanisation à vocation d'habitations dont à minima la moitié est à vocation sociale. Secteur soumis à une OAP	1,82	0,06%
I-AUT1	Zone destinée à recevoir des hébergements hôteliers et touristiques. Zone conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensembles et à la compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement mené sur le littoral de Vias.	33,09	1,01%
I-AUT1 en RNU	Zone étant sous application du RNU	4,40	0,13%
I-AUT1i	Secteurs participant au projet d'ensemble de la station balnéaire mais impactés par le PPRI	6,53	0,20%
I-AUT2	Secteur d'habitat, et de valorisation touristique, en lien avec le développement d'activités d'hébergement et de restauration, de type gîtes, chambres d'hôtes, œnotourisme. Elle se situe à l'est de la ville de Vias.	2,15	0,07%

ZONES AGRICOLES			2 046,37	62,67%
A	Secteurs au sein desquels le développement de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires et liées à des exploitations agricoles, ...) est admis sous conditions		1 847,91	56,59%
A0	Secteurs où le foncier agricole doit être conservé pour des motifs paysagers, et pour lesquels les occupations et utilisations du sol pouvant être admises, sont restreintes.		59,73	1,83%
AER	Espaces remarquables à protéger et à sauvegarder situés dans des secteurs à dominance agricole. Il s'agit des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral		138,73	4,25%

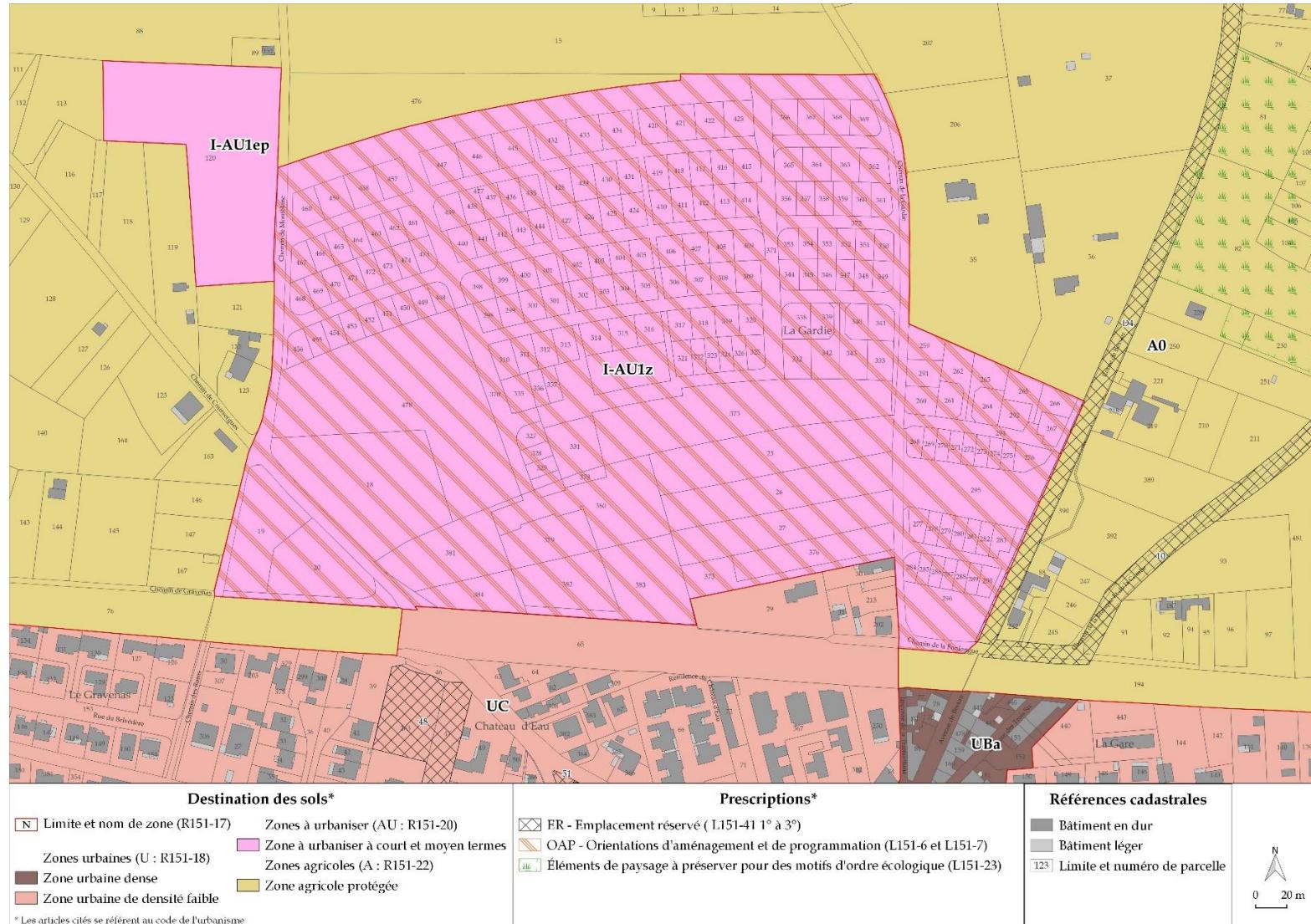
ZONES NATURELLES			935,47	28,65%
N	Espaces présentant un caractère naturel, détenant un intérêt paysager à préserver		188,44	5,77%
Nep	Secteurs présentant un caractère naturel, destinés à recevoir des équipements publics d'intérêt collectif (équipement sportif) ou visant à gérer la fréquentation par le public de ces espaces ou l'accès du public au littoral		24,38	0,75%
Nep en RNU	Secteur étant sous application du RNU		0,68	0,02%
NER	Espaces remarquables à protéger et à sauvegarder situés dans des secteurs à dominance naturelle. Il s'agit des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral		386,90	11,85%
NL	Secteur de loisirs, offrant des activités touristiques et ludiques, situé au sud du canal du Midi et sous application du RNU		20,31	0,62%
NP	Secteur destiné à la création d'infrastructures portuaires et pouvant accueillir des équipements et activités liées à la navigation et à l'exploitation de port. Obligation d'être compatibles avec le Schéma directeur d'aménagement.		11,00	0,34%
NR	Secteur de la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, prévue à l'article L. 121-16 du Code de l'Urbanisme		67,34	2,06%
NT	Secteur naturel touristique, concerné par le mitage et des développements urbains non structurés.		92,60	2,84%
NTC	Secteurs d'hébergements touristiques de type camping. Situés dans des espaces concernés par des enjeux littoraux, des périmètres différents sont proposés pour les campings existants, sans augmentation de leur capacité d'accueil ou nombre d'emplacements.		61,74	1,89%
NTC en RNU	Secteur étant sous application du RNU		4,47	0,14%
NTCanc	Secteurs d'hébergements touristiques de type camping mais en assainissement non collectif		77,60	2,38%

3/ Mise à jour du Zonage

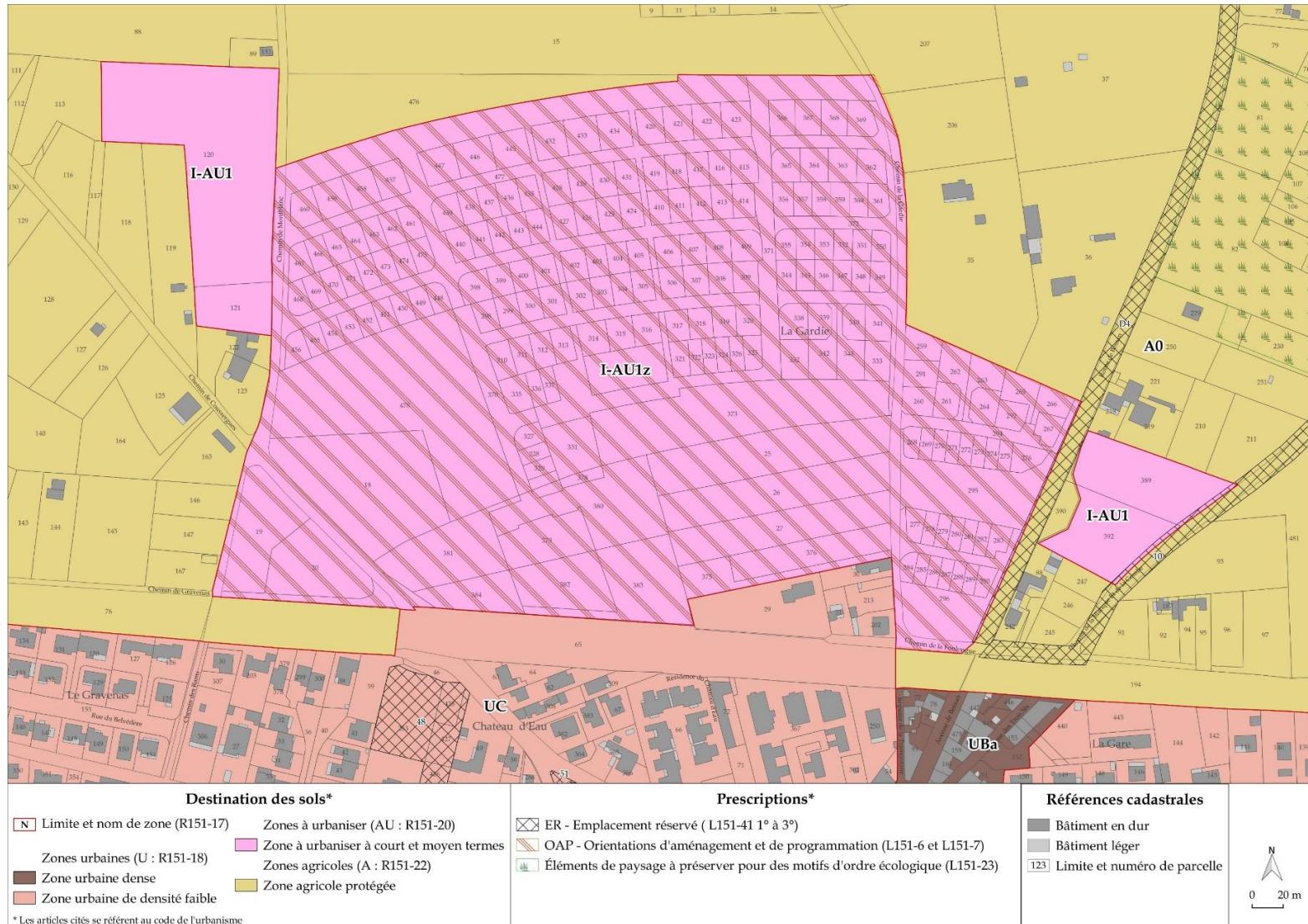
Le zonage de la zone agricole et de la zone I-AU1ep sont revus pour autoriser le projet présenté dans ce présent dossier. Les modifications apportées sont les suivantes :

- Création d'une zone I-AU1 ;
- Ajustement de la zone A0 sur la partie restante

Zonage avant



Zonage après



4/ l'OAP de la zone I-AU1

- Rédaction d'une OAP sur les 2 secteurs sur la base des projets retenus par la commune.
- 1 secteur Ouest en limite des espaces naturels et agricoles le long de l'avenue de Montblanc
- 1 secteur Est accessible depuis le nouveau giratoire d'entrée de la ZAC Fontlongue Avenue de Bessan.

Occupation du sol



1



4



7



10



2



5



8



11



3



6



9



12

Source : photos prises le 18 mars 2025, UADG-Urbanisme

Occupation du sol



Orientations générales d'aménagement

1) Vocation future de la zone

La zone I-AU1 est à vocation exclusive d'habitations dont la moitié du programme sera à vocation sociale. Les futures constructions seront intégrées dans leur environnement et connectées aux aménagements existants de la ZAC Fontlongue.

2) Conditions d'ouverture à l'urbanisation

En l'état actuel, la zone I-AU1 sera ouverte du fait de la proximité immédiate de tous les réseaux. Elle pourra être urbanisée dès lors que les études et procédures opérationnelles prévues à cet effet auront été conduites et validées.

3) Les objectifs

- **DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ASSURER UNE MIXITE**

223 logements répartis sur 2 secteurs entre logements intermédiaires et logements sociaux

- **ASSURER LA CONTINUITÉ URBAINE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT FUTUR COMMUNAL**

L'aménagement devra être en continuité des voies existantes suivantes de manière à garantir une bonne insertion urbaine et sociale du futur quartier.

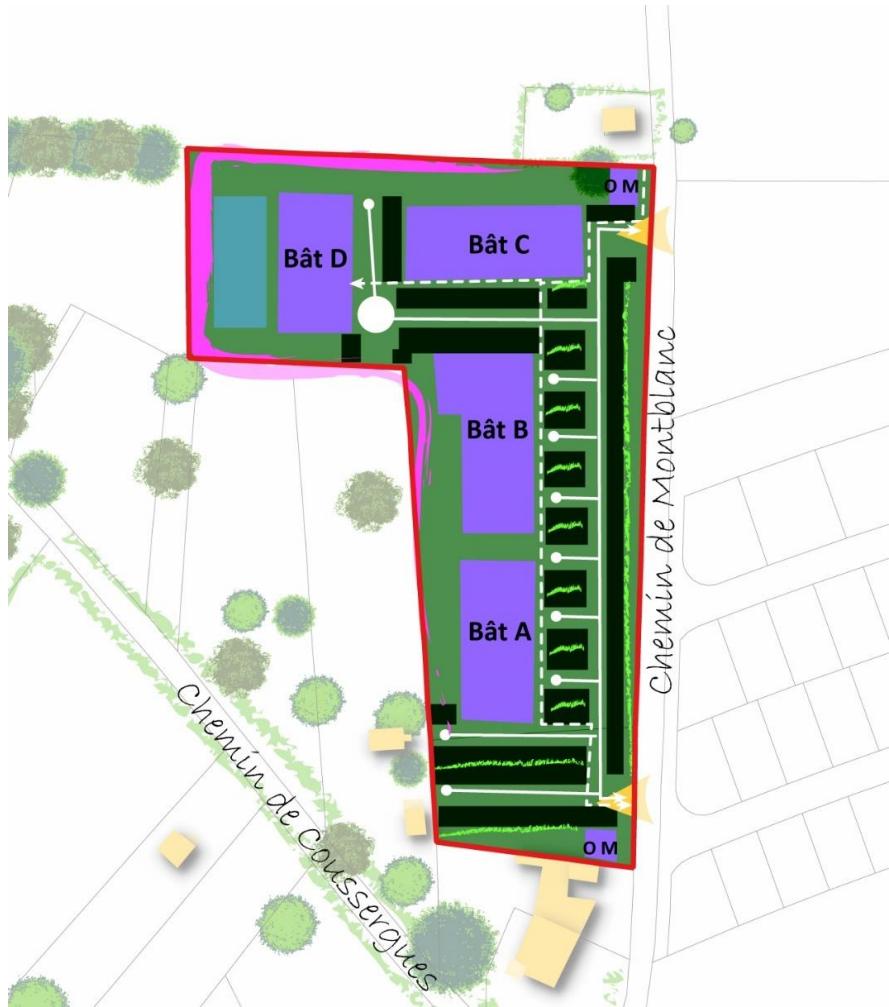
- Respect des dispositions de la loi littoral

- **GARANTIR L'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'opération doit garantir la transparence visuelle existante sur un Axe Est/Ouest et vers le Nord pour le secteur Ouest (chemin de Montblanc).







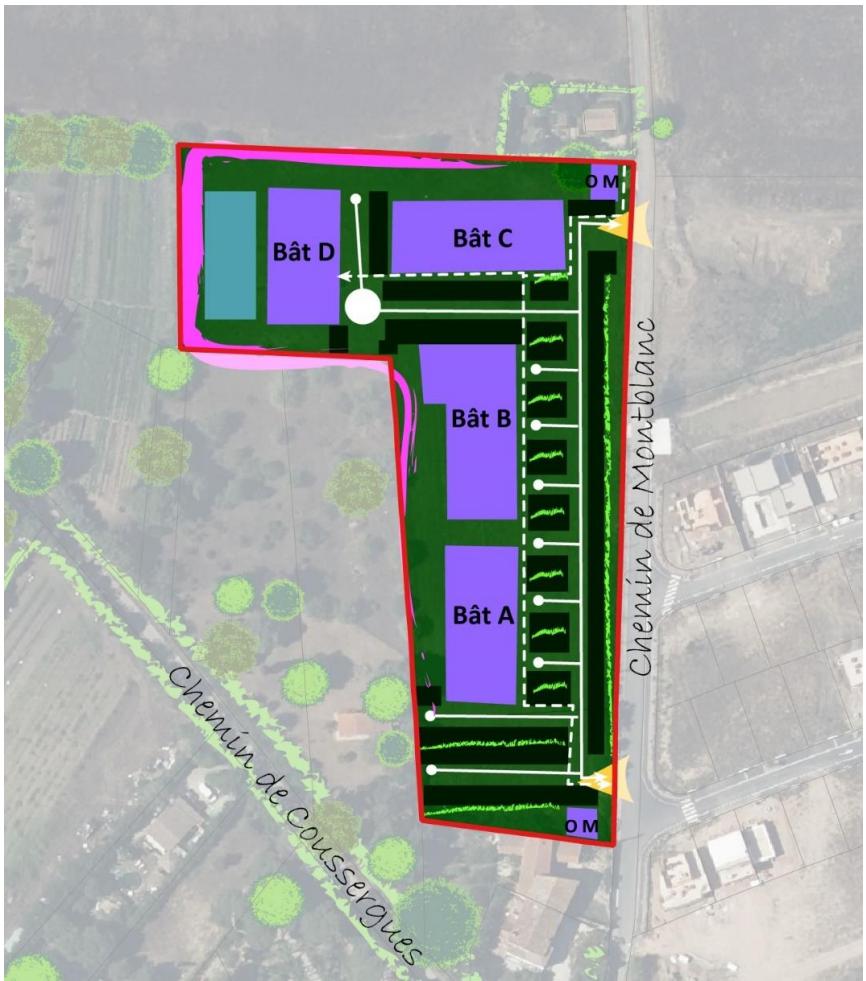
Secteur Ouest

Juillet 2025



Secteur Est

DPMec n°1 PLU



Secteur Ouest

Juillet 2025

DPMec n°1 PLU



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

Secteur Est

Exemple de principes d'aménagement



PM avec ZAC

CX n°120 et 121 commune de Vias
Mairie, Chemin de Montblanc, Vias 34450

Avant Projet Sommaire N°341291

ECHELLE DATE
1:1500 03/06/2025



Rendus 3D

Bâtiments logements libres et/ou intermédiaires



34

Rendus 3D

Bâtiments logements sociaux



35

Exemple de principes d'aménagement



PL+
US
PLUS ARCHITECTES

ANGELOTTI x AJ PROMOTION
Construction de deux résidences
Terrain COSTE - 34450 VIAS

PLAN DE MASSE	
Numéro du projet	2025_AAV
Date	16/05/2025
Dessiné par	PLUS



ANGELOTTI x AJ PROMOTION

Construction de deux résidences

Terrain COSTE - 34450 VIAS

phase ESQ	PERSPECTIVE - ROUTE DE BESSAN	
	Numéro du projet	2025_AAV
	Date	16/05/2025
	Dessiné par	PLUS Echelle



ANGELOTTI x AJ PROMOTION

Construction de deux résidences

Terrain COSTE - 34450 VIAS

phase		VUE D'ENSEMBLE	
ESQ		Numéro du projet	2025_AAV
		Date	16/05/2025
		Dessiné par	PLUS Echelle

Principes généraux de programmation

1) Type de logements

- Constructions exclusives à usage d'habitations dont 50% à vocation sociale
- Les constructions devront répondre aux objectifs :
 - Formes et gabarits en cohérence avec la ZAC Fontlongue, nouveau quartier d'habitations
 - Recul par rapport aux voiries
 - Hauteur maximale de R+3+attique (15m) pour secteur Ouest et R+2+attique (13m) pour secteur Est
 - Stationnement :
 - ✓ 1 place par tranche de 60m² de SDP
 - ✓ 1 place « visiteur » par tranche de 450 m² de SDP
 - ✓ Des locaux clos et couverts pour les vélos

2) Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

- Prise en compte des économies d'énergie, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'écoconstruction
- Préservation, autant que possible d'un ensoleillement optimal des constructions (orientations à privilégier Est/Ouest, en gérant les accès et les espaces de stationnement, les ombres portées...)
- Recul minimum sera demandé en limite des emprises publiques du chemin de Montblanc (élargissement de la voie à 12m) pour le secteur Ouest et de l'avenue de Bessan (5m minimum de l'alignement) et de 3m minimum de la nouvelle voie créée et du chemin de la blanque pour le secteur Est.

3) Accès, desserte interne, cheminement doux

- L'accès unique doit être réalisé selon les principes du schéma des orientations générales d'aménagement et ne pas occasionner de gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins de l'opération et aux usages qu'elles supportent.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. Ils seront raccordés au réseau communal existant et à venir, prévus au PLU. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres et être aux normes PMR.

4) Stationnement

- Il devra être dimensionné en proportion de l'accueil attendu.
- Les aires de stationnement de surface doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables ou participer efficacement à la gestion des eaux pluviales.
- Ces espaces de stationnement seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige ou être ombragés. Les règles du code civil devront être par ailleurs respectées, en limites séparatives.
- Il conviendra de respecter la liste d'essences préconisées composée d'essences non allergènes et méditerranéennes

5) Gestion des eaux de ruissellement

- Limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées à l'échelle de l'opération. Elles doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement.
- L'implantation de dispositif de rétention se fera au point aval du secteur de projet.
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.
- Les eaux pluviales doivent être gérées sur le site : **les réservoirs de stockage** (les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues) et **les structures réservoirs** (les chaussées et parkings à structure réservoir, les tranchées drainantes, toiture terrasse, les puits d'infiltration, selon les prescriptions du service instructeur de la CAHM.)
- Dispositifs de recyclages des eaux pluviales à prévoir.
- Les Bassins de Rétention des eaux pluviales, noues et fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

6) Gestion du risque incendie – feu de forêt

- Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de Vias s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, par un débroussaillement et nettoyage des espaces végétalisés.
- **Un point d'eau incendie (PEI) est présent au croisement du chemin de Montblanc et de la rue Lucie Aubrac. Il devra être envisagé un PEI sur le secteur Est, selon les prescriptions du service instructeur.**

7) Gestion des réseaux

- Le projet devra être raccordé aux réseaux publics existants ou à créer (AEP, assainissement collectif, eaux pluviales, électricité, télécom, fibre...).
- Le réseau d'éclairage public de l'opération sera de faible consommation, uniquement orienté vers le sol et sera géré par une horloge astronomique permettant la gestion des plages horaires et des intensités lumineuses. Les candélabres seront harmonisés.

5/ Rédaction du règlement de la zone I-AU1

→ Suppression des références à la zone I-AU1ep et rédaction de la zone I-AU1

Caractère de la zone :

- La zone I-AU se compose des zones suivantes : I-I-AU1z ; I-AU1 ; ~~I-AU1ep~~ ; I-AUT1 ; I-AUT1i ; I-AUT2.
- ~~La zone I-AU1ep est destinée à l'implantation d'un cimetière. Elle correspond à un secteur d'équipements publics lié au projet urbain Font Longue.~~
- **Une zone I-AU1** correspond à des secteurs d'habitat dont à minima la moitié des logements sera à vocation sociale. La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

- La zone à urbaniser est concernée par le PPRI et la réglementation qui s'y applique ainsi que par l'aléa incendie – feux de forêt.

Dispositions applicables à I-AU1

I. Affections des sols et destinations des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la zone AU n'admet que les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité suivants :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'affecter au moins 50% des logements de l'opération à la création de logements sociaux.
- Les installations photovoltaïques sur toiture des bâtiments, à condition qu'elles soient intégrées à la couverture et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions ;
- L'édification de murs de soutènement et de toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc....), à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- Les parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules et 2 roues.

II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur le secteur Ouest : les bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, ainsi que des voies publiques modifiées ou à créer.

Sur le secteur Est : les bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Besson et de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

- Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches, murs de clôture (...) peuvent être implantés différemment.

ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches (...) peuvent être implantés différemment.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 0,40.

ARTICLE 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

Dans le secteur Ouest : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres pour les habitations de type collectif (R+3+attique).

Dans le secteur Est : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres pour les habitations de type collectif (R+2+attique).

ARTICLE 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation,

leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Volume et unité :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions édifiées en mitoyenneté doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition architecturale.

Murs :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces. **La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier validé par la commune.**

En limite séparative, les clôtures pourront être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

En limite avec les espaces agricoles ou naturels, les clôtures devront être perméables pour la faune. Le but étant de permettre la transition des espèces avec les espaces à vocation agricole environnantes. Les types de clôtures devront être choisis en fonction du type de faune en présence. Les clôtures avec soubassement sont interdites.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, par des plantations d'essences méditerranéennes, variées et adaptées au milieu. Toutes espèces invasives est proscrites.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), le traitement paysager des abords de constructions doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

L'OAP précise les prescriptions relatives à la qualité environnementale et à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

- **à minima, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (SDP) ;**
- **1 place « visiteurs » par tranche de 450 m² de surface de plancher (SDP) ;**
- **des locaux clos et couverts pour les 2 roues.**

III. Équipement et réseaux

ARTICLE 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, leurs annexes et les extensions de bâtiments à destination de logement doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre des fossés mères.

Cas des fossés en bordure de voies :

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Énergies renouvelables

- L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

Partie 4 -

Présentation de la mise en compatibilité du PLU avec les documents supra communaux



Rappel réglementaire

- Depuis la loi Grenelle du 10 juillet 2010, confirmée par la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 14 mars 2014, le rôle intégrateur du SCoT a été renforcé.
- Le SCoT :
 - Constitue dorénavant le seul document de référence avec lequel notamment, les documents d'urbanisme doivent être compatibles,
 - Joue par conséquent un rôle primordial pour intégrer et territorialiser les documents supérieurs
- Au regard des articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Vias doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAHM et le Plan Climat-Air-Énergie Territorial de la CAHM.
- En effet, l'article L131-7 du code de l'urbanisme stipule qu'en présence d'un SCoT (dans ce cadre-ci le SCoT du Biterrois), jouant le rôle d'intégrateur de certains documents cadres de rang supérieur comme le SRADDET, le PLU doit être compatible avec les documents énoncés aux articles L.131-4 et L.134-5, à savoir :
 - **Les SCoT**
 - Les Schémas de mise en valeur de la mer
 - Les Plans de Mobilité
 - **Les Programmes Locaux de l'Habitat**
 - Les plans locaux de mobilité
 - **Le Plan Climat-Air-Énergie territorial**

Le PLU de Vias, dans le cadre de cette procédure, n'est pas concerné par les plans de mobilité, les plans locaux de mobilités et les schémas de mise en valeur de la mer.

Vis-à-vis du SCoT du Biterrois

Les dispositions du PADD autour de 4 choix fondateurs

- **Choix fondateur A : UN TERRITOIRE VECTEUR D'IMAGES ATTRACTIVES**
- **Choix fondateur B : UN TERRITOIRE ATTENTIF A SES RESSOURCES ET SES FRAGILITES POUR ETRE MOTEUR D'INNOVATION**
- **Choix fondateur C : UN TERRITOIRE MULTIMODAL AUX DEPLACEMENTS FLUIDIFIES**
- **Choix fondateur D : UN TERRITOIRE QUI FAIT SOCIETE**

- **1^{er} choix** : générer des ambiances urbaines « qualitatives » et travailler sur l'inscription du tissu urbain dans le grand paysage

→ Les 2 projets présentent une réflexion dans leurs intégrations paysagères et urbaines : traitement des limites avec les espaces agricoles et naturels pour favoriser les déplacements de la faune.

- **2^{ème} choix** : diminuer et maîtriser la consommation d'espaces et, adapter les espaces bâties pour permettre la résilience face aux risques

→ Dans le cadre de la RG, un travail sur le réinvestissement urbain a été réalisé et 205 logts ont été comptabilisés (185 sur 308 en projet ; 16 Dents Creuses sur 23 ; 4 Divisions Parcellaires sur 22). Des projets sont en cours.

→ Les 2 secteurs sont situés hors risques. Seule une frange du secteur Ouest est concernée par un aléa faible incendie.

- **3^{ème} choix** : créer une offre de mobilité efficiente sur le réseau et y améliorer les infrastructures et, limiter la dépendance à la voiture individuelle

→ Les 2 projets se situent à proximité du centre-ville (15 min à pied) et les déplacements pourront se faire de manière sécurisée.

→ Les secteurs sont raccordés au réseau existant via la passerelle de l'Av. de Bessan et l'installation du pont-route sur la route de Coussergues.

- **4^{ème} choix** : faire des espaces urbains des lieux « multi-activités » ; trouver une réponse commune et solidaire aux besoins en logements et, diversifier l'offre de logements

→ Réalisation de 223 logements sur 1,82 ha soit une densité de plus de 100 lgts à l'hectare et surtout obligation de réaliser 50% de LLS (110 prévus).

Au regard des éléments ci-dessus, le projet est compatible avec les orientations générales du PADD du SCOT.

Les dispositions du DOO autour des 4 choix fondamentaux du PADD

Orientations	Compatibilité PLU
A1- Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage du Biterrois,	Le secteur Ouest est concrètement en limite avec l'espace agricole et/ou naturel avoisinant. Par conséquent, l'aménagement prévoit l'obligation de traitement de cette frange en permettant la libre circulation de la biodiversité.
A2- Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement	Le traitement de l'entrée de ville de Vias par l'avenue de Bessan a déjà été réalisée par la commune dans le cadre des travaux de la réalisation de la ZAC Fontlongue. L'aménagement du secteur Est se raccordera au giratoire nouvellement créé et viendra proposer un aménagement paysager qualitatif en créant une voie reliant ce giratoire au chemin de la Blanque et de la Combe. Des cheminements doux seront également créés et connectés aux existants.
A3- Intégrer les enjeux écologiques	Les 2 secteurs sont concernés : cf. expertise écologique.
A4- Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels	Pour le secteur Est, de par sa situation en entrée de ville, son aménagement s'inscrit dans un esprit urbain de bâtiment en R+2+attique au sein d'un carrefour aménagé et arboré faisant le lien entre un espace urbanisé plutôt diffus au Nord et plus dense au Sud en direction du centre-ville. Pour le secteur Ouest, le traitement des limites d'urbanisation avec les espaces agricoles et naturels est mis en avant et s'intègre dans l'aménagement plus global avec la ZAC Fontlongue et l'aménagement futur de ce secteur Nord.
A5- Préserver et valoriser les spécificités paysagères du territoire participant à son attractivité	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
A6- Améliorer la qualité de l'offre touristique du territoire	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
A7- Valoriser le potentiel touristique du territoire	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.

Orientations	Compatibilité PLU
B1 : Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
B2 : Aménager l'offre de manière cohérente, raisonnée, et respectueuse de l'environnement	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
B3 : Accélérer la transition énergétique et développer les énergies renouvelables	Les 2 secteurs prévoient la réalisation de constructions dans le respect des dernières normes en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales, isolation et biodiversité. L'opération du secteur Ouest anticipe même les seuils 2025 de la norme RE2020 et prévoit un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) niveau A pour tous les logements.
B4 : Protéger la ressource en eau en conditionnant et limitant l'urbanisation dans les zones de sauvegarde et les zones vulnérables	Des mesures de réduction de consommation d'eau sont prévues : les 2 secteurs prévoient des récupérations des eaux pluviales (bassins de rétention plantés et noues paysagères). Les projets seront raccordés aux réseaux existants (eau potable, eaux usées et pluviales).
B5 : Sécuriser l'alimentation en eau potable et économiser la ressource	Les projets seront raccordés aux réseaux existants (eau potable, eaux usées). La sécurisation et la connexion avec le réseau SBL sont planifiées.
B6 : Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en prenant en compte les zones d'expansion de crues, les zones humides, les espaces de liberté des rivières, les corridors biologiques, etc.	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.

Orientations	Compatibilité PLU
B7 : Participer à la limitation des pressions polluantes pour préserver les milieux naturels – Maitriser l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
B8 : Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels	<p>Les 2 secteurs représentent 1,82 ha dont seul 0,75 ha d'espaces agricoles deviendra constructible car 1,02 ha est déjà classé en zone à urbaniser.</p> <p>Le projet de construction de près de 220 logements sur 1,82 ha propose une densité supérieure à la densité moyenne de la ZAC Fontlongue (40 logts/ha) et celle attendue par le SCoT (30 logts/ha). Elle est de 122 logts/ha. Il s'inscrit dans un quartier nouveau mixte composé de maisons individuelles, logements groupés et collectifs.</p> <p>Ce projet s'inscrit également dans l'enveloppe des 30 ha attribuée à la commune de Vias sur les 202 ha alloués à la CAHM à horizon 2040. (délibération de la CAHM en date du 23/09/2024)</p>
B9 : Volet littoral	<p>Les 2 secteurs de la procédure respectent les dispositions de la Loi Littoral en étant en continuité immédiate des secteurs agglomérés de Vias-ville, identifiée comme Villages et Agglomérations.</p> <p>Le projet s'inscrit dans le potentiel de production pour la période 2021-2040 de la CAHM tel que défini au DOO (3 350 logements sur 19 ans).</p> <p>Les deux secteurs ne sont pas compris dans les espaces proches du rivage.</p>
B10 : Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont des projets	Les risques sont pris en compte dans le projet des 2 secteurs. Seul le secteur Ouest est concerné par le risque incendie (aléa faible à modéré).

Orientations	Compatibilité PLU
C1 : Structurer le territoire autour de réseaux de mobilités multimodaux	Les 2 secteurs sont à moins de 15 minutes à pied du centre-ville et à moins d'1 km de la halte ferroviaire de la commune. Le 1 ^{er} arrêt de bus est à 400 mètres du secteur Est et à 700 mètres du secteur Ouest.
C2 : Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien	Les 2 secteurs sont rattachés au réseau de cheminement doux de la ville qui permet d'aller en sécurité en centre-ville où se trouvent les équipements sportifs, scolaires et administratifs.
C3 : Interconnecter les grands itinéraires touristiques avec le réseau structurant et le compléter par une offre touristique	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.

Orientations	Compatibilité PLU
D1 : Affirmer un rôle économique pour chaque niveau de polarité du SCOT	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
D2 : Définir un rôle commercial pour chaque niveau de polarité du SCOT	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
D3 : Maintenir une offre commerciale accessible et diversifiée pour répondre à l'accroissement démographique	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
D4 : Assurer la présence de certains commerces et services dans les centres bourgs pour encadrer le développement d'espaces périphériques (DAAC)	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
D5 : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes	<p>Le projet prévoit la réalisation de près de 220 logements dont la moitié (110) seront à vocation sociale.</p> <p>Ils s'inscrivent dans le besoin total des 9 090 logements à produire à échéance 2040.</p>
D6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population	<p>Le projet prévoit la réalisation de près de 220 logements dont la moitié (110) seront à vocation sociale.</p> <p>Ce projet répond à la demande et aux exigences de la loi SRU, et s'inscrit dans une démarche de mixité sociale engagée par la commune et la Communauté d'Agglomération.</p>
D7 : Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques	L'offre en logements sera diversifiée, avec du T1 au T4 afin de répondre à l'ensemble des demandes et au parcours résidentiel de la population.
D8 : Adapter le parc de logements pour limiter son impact environnemental et les risques pour les habitants	<p>Les projets s'inscrivent dans les dernières directives en matière de construction et même plus pour le projet sur le secteur Ouest qui anticipera la prochaine norme RTE 2020.</p> <p>L'ensemble des constructions sera hors risques.</p>

Vis-à-vis du PLHi de la CAHM

Axe 1 : Produire environ 3 000 résidences principales		
Actions		Compatibilité PLU
Action 1	Produire environ 3 000 résidences principales supplémentaires	<p>Le PLH 2021-2026 donne comme objectif la production de 299 nouveaux logements dont 194 en résidences principales sur la commune de Vias. L'analyse des données SITADEL indique entre 2021 et 2023 une production commencée de 271 logements sur les 697 autorisés. Cet écart correspond à la commercialisation de la ZAC Fontlongue qui a débuté en décalage avec les prévisions initiales, due à la période de crise sanitaire.</p>

Axe 2 : Diversifier l'offre locative sociale		
Action 2	Favoriser la production de 45% logements locatifs sociaux	
Action 3	Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés et l'acquisition-amélioration par les bailleurs	<p>Le projet de la DPMeC prévoit la réalisation de 223 logements sur 2 secteurs dont à minima la moitié est à vocation sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur Est : 72 logements dont 35 logements à vocation sociale (50%),
Action 4	Favoriser l'accession sociale et abordable	<p>Secteur Ouest : 151 logements dont 75 logements à vocation sociale (50%).</p>
Action 5	Favoriser la mixité sociale dans les quartiers	<p>La commune doit produire 97 LLS sur la période 2021 – 2026 et ce seront 110 LLS que le projet prévoit.</p>

Axe 3 : Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière

Action 6	Développer la maîtrise foncière	Les objectifs du PLH en termes de production de logements variés dont logements sociaux ont été retracrits dans le projet de la DPMeC. Cela est repris dans le futur règlement de la zone I-AU1 et dans l'OAP. De plus, la définition de cette zone à urbaniser s'inscrit dans la stratégie foncière de la CAHM afin de répondre aux besoins en logements du PLH de manière raisonnée sur l'ensemble de l'intercommunalité.
Action 7	Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme	Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

Axe 4 : Améliorer la qualité du parc privé et public existant

Action 8	Améliorer la qualité du parc de logements privés	<i>La DPMeC n'est pas concernée par cette action. Dans le cadre de la révision générale, cette action est abordée.</i>
Action 9	Améliorer la qualité du parc locatif social	<i>La DPMeC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action. Mais dans le cadre de la révision générale, cette action est abordée.</i>

Axe 6 : Animer la politique locale de l'habitat

Action 16	Renforcer la gouvernance et le partenariat entre les acteurs	La commune de Vias est en partenariat avec la CAHM sur de nombreux sujets relatifs à l'habitat tels que la mise en œuvre d'une démarche de mixité sociale, l'acquisition de biens sans maître ou l'amélioration de l'habitat.
Action 17	Animer l'observatoire local de l'Habitat et du Foncier	<i>La DPMeC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>

Axe 5 : Assurer une réponse aux besoins spécifiques

Action 10	Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie	<p>Le projet de la DPMeC a pour objectif une production de logements diversifiés qui facilitera le parcours résidentiel de chacun, de la famille avec enfants à la personne âgée vivant seule ou le jeune entrant dans la vie active.</p> <p>De plus, ce parc de logements variés pourra répondre aux besoins spécifiques des habitants, notamment les personnes en perte d'autonomie par la création de petits logements accessibles aux PMR ou aux jeunes en début de parcours résidentiels (logements en accession aidée).</p>
Action 11	Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité	<p>Le projet présenté dans la DPMeC impose la réalisation à minima de 50% de logements à vocation sociale. Le bailleur social n'est pas encore déterminé mais la réflexion sur la proposition de différentes natures de logements sociaux sera abordée (PLAI, PLS, abordable...)</p>
Action 12	Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire	<i>La DPMeC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action. Mais dans le cadre de la révision générale, cette action est abordée.</i>
Action 13	Répondre aux besoins des saisonniers	<i>La DPMeC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action. Mais dans le cadre de la révision générale, cette action est abordée.</i>
Action 14	Répondre aux besoins des gens du voyage	<i>La DPMeC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action</i>
Action 15	Répondre aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel	<p>Le projet de la DPMeC a pour objectif la production d'une variation de logements qui facilitera le parcours résidentiel de chacun, de la famille avec enfants à la personne âgée vivant seule ou le jeune entrant dans la vie active.</p>

Vis-à-vis du PCAET de la CAHM

UN TERRITOIRE RESILIENT ET ACCLIMATE POUR TOUS

Intégrer les enjeux air-énergie-climat-eau à toutes les échelles de la planification : du SCoT à la réalisation des projets

Actions		Compatibilité PLU
1.1.1	Faciliter l'intégration des enjeux air-énergie-climat-eau dans l'aménagement grâce à des outils opérationnels (sensibilisation, évaluation par score, etc.) à destination des communes et des aménageurs publics	Le projet d'aménagement des 2 secteurs de la DPMeC intègre les objectifs du PCAET à travers les documents des OAP, du règlement graphique et écrit allant dans le sens de l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (réglementation autour des panneaux photovoltaïques, etc.), de l'intégration de modalités de construction et d'aménagement face au changement climatique (choix des matériaux, présence d'espaces végétales). Le PLU en vigueur et à venir (procédure de Révision générale en cours) intègrent également dans leurs documents de PADD et dans leurs zonages les objectifs de réduction de vulnérabilité des habitants face aux risques naturels (positionnement des zones AU hors des aléas forts)
1.1.2	Amplifier la rénovation de l'habitat, notamment en luttant contre la précarité énergétique	<i>La DPMeC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
1.1.3	Améliorer la performance environnementale des parcs d'activités communautaires	<i>La DPMeC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>

Développer des nouvelles formes et techniques d'aménagement, adaptées aux évolutions climatiques

1.2.1	Devenir territoire d'innovation et d'expérimentation des solutions d'adaptation au changement climatique	Les projets prévus à la DPMeC s'inscrivent dans le respect des dernières normes en vigueur et anticipent la prise en compte des seuils 2025 de la norme RE2020 dans la réalisation des constructions et le DPE niveau A pour tous les logements.
1.2.2	Prévenir et gérer les risques liés aux catastrophes naturelles	Les secteurs de la zone à urbaniser du PLU (I-AU1) ont tous été choisis hors risque d'inondation et en continuité de l'urbanisation de la ZAC Fontlongue conformément aux dispositions de la loi Littoral.

Encourager et faciliter le report modal de la voiture particulière vers des mobilités actives et peu carbonées

1.3.1	Favoriser l'augmentation du taux d'occupation des voitures en circulation	Les 2 secteurs de la zone I-AU1 de la présente procédure sont à moins de 15 minutes à pied du centre-ville qui offrent tous les équipements de proximité (administratif, scolaire, sportif, associatif) et même les commerces. L'arrêt de bus le plus proche est à 5 minutes pour le secteur Est et à 10 minutes du secteur Ouest.
1.3.2	Mettre en œuvre le schéma directeur des mobilités actives	
1.3.3	Adapter l'offre de transport en commun aux besoins tout en privilégiant l'intermodalité	
1.3.4	Favoriser le développement des alternatives aux véhicules thermiques	Les accès se feront de manière sécurisée par la passerelle piétonne créée sur l'avenue de Bessan et par le nouveau pont du chemin de Coussergues (mai 2025) ; l'ancien pont sera dédié aux modes doux uniquement.

Repositionner collectivement la stratégie touristique traditionnelle en faveur d'un tourisme sobre en énergie et en ressources

-	Transversal	<i>La DPMeC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
---	--------------------	--

UN TERRITOIRE QUI PROTEGE SES RESSOURCES

Engager l'agglomération pour la gestion d'espaces naturels dans un contexte de changement climatique

Actions		Compatibilité PLU
2.1.1	Poursuivre la stratégie de gestion des milieux naturels	<p>Le projet présenté concerne une zone I-AU1ep qui était initialement prévue pour un cimetière et la zone A0 à vocation agricole (0,75 ha).</p> <p>La zone naturelle ou agricole présentant un intérêt écologique n'est pas concernée par les 2 secteurs de la zone I-AU1.</p> <p>Les 2 secteurs présentent une densité respective de plus de 100 logements à l'hectare.</p> <p>La préservation de la zone naturelle est prévue dans le cadre de la révision générale du PLU qui se fait en parallèle (le PADD a été débattu le 8 avril 2025, en séance du conseil municipal. L'objectif du nouveau PLU est de s'inscrire dans le respect des préconisations de la loi ZAN et réduire sa consommation des espaces naturels et agricoles tout en respectant les dispositions du SCoT du Biterrois de 2023.</p>
2.1.2	Définir une stratégie de prévention des inondations	Les risques naturels ont été pris en compte en amont de toute réflexion au projet présenté dans la DPMeC. Les 2 secteurs sont hors risque d'inondation ou de ruissellement.
Poursuivre la politique de modernisation des réseaux et d'innovation dans l'usage et la gestion des eaux		
2.2.1	Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	<p>Les projets des 2 secteurs de la zone I-AU1 s'inscrivent dans les recommandations de la gestion des eaux pluviales en proposant des mesures de récupération et stockage des eaux pluviales pour une réutilisation.</p> <p>Il s'agit aussi de respecter les préconisations pour les bassins de rétention. Ils seront calibrés en prenant en compte 120 litres/m² imperméabilisé tandis que les espaces verts au sein de ces nouvelles constructions seront intégralement arborés et plantés.</p> <p>Les aires de stationnement seront également végétalisées et ne devront pas imperméabiliser les sols.</p>
2.2.2	Poursuivre la modernisation et l'innovation dans la gestion du réseau des eaux usées	L'ensemble des nouvelles constructions seront raccordées au réseau existant.
2.2.3	Poursuivre la modernisation du réseau d'eau potable et améliorer son efficience	L'ensemble des nouvelles constructions seront raccordées au réseau existant.

Poursuivre et renforcer les actions visant la réduction des déchets

2.3.1	Poursuivre le déploiement de la collecte des biodéchets	L'implantation d'emplacement dédié à la collecte de déchets est prévue de manière à rendre accessible les containers depuis la voirie par les services de collecte.
2.3.2	Favoriser le traitement des déchets sur leur lieu de production	
2.3.3	Améliorer le réseau de déchetteries pour les professionnels	
2.3.4	Poursuivre la politique de gestion des déchets et de prévention	

Développer les unités de valorisation des déchets sur le territoire

2.4.1	Améliorer la valorisation des ordures ménagères via l'unité de bio stabilisation	<i>La DPMxC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
2.4.2	Augmenter le recyclage des déchets grâce au nouveau centre de tri et de recyclage	

UN TERRITOIRE QUI ENTREPREND DURABLEMENT

Définir une stratégie de développement des EnR&R et accompagner le développement de la filière

Actions		Compatibilité PLU
3.1.1	Organiser la gouvernance de l'énergie sur le territoire, ainsi que la mise en place d'un schéma directeur des énergies	<i>La DPMxC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
3.1.2	Engager une réflexion sur la création d'une filière bois énergie locale	<i>La DPMxC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
3.1.3	Développer les projets de production EnR&R en coopération avec les acteurs du territoire	<i>La DPMxC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>

Accompagner la structuration de nouvelles filières créatrices de richesses sur le territoire

3.2.1	Mobiliser les professionnels du bâtiment autour de l'éco-construction	Les projets prévoient, notamment pour le secteur Ouest, l'application anticipée de la réglementation environnementale 2020 (RE2020) pour la construction des bâtiments.
3.2.2	Accompagner les acteurs du tourisme dans la prise en compte de leurs impacts dans le changement climatique sur leurs activités	<i>La DPMxC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>

Encourager la mutation du secteur agricole par la définition d'une politique agricole et alimentaire durable

3.3.1	Définir une politique agricole communautaire engagée dans la transition énergétique et climatique	Le projet présenté concerne une zone I-AU1ep qui était initialement prévue pour un cimetière et la zone A0 à vocation agricole (0,75 ha). Les 3 parcelles qui sont à vocation agricole au PLU en vigueur ne sont pas exploitées depuis plusieurs années (cf. les incidences du projet sur le milieu agricole de la pièce 1.1)
--------------	--	--

UNE TRANSITION ENERGETIQUE ET ECOLOGIQUE COLLECTIVE

Engager l'Agglomération et les communes dans l'éco-responsabilité, notamment au travers de la structuration de la compétence de gestion du patrimoine et dans l'exercice de ses compétences

Actions		Compatibilité PLU
4.1.1	Améliorer la gestion du patrimoine bâti communautaire	<i>La DPMxC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
4.1.2	Renforcer la politique de formation des agents et des élus	<i>La DPMxC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
4.1.3	Optimiser l'utilisation de la ressource en eau du patrimoine communal et communautaire ainsi que dans le cadre de l'exercice de ses compétences	Le projet de la présente procédure respecte le schéma directeur de la ressource en eau de la CAHM.

Mobiliser les acteurs du territoire autour de sa résilience au changement climatique (professionnels, grand public, etc.)

4.2.1	Sensibiliser les usagers des espaces naturels aux impacts de leur activité	Le PLU en vigueur et futur (procédure de révision générale en cours – phase PADD débattu en avril 2025) s'inscrivent dans ces actions par la mise en évidence des enjeux liés aux risques et visent ainsi à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Les pièces réglementaires (écrites et graphiques) ainsi que des annexes spécifiques y sont et seront consacrées.
4.2.2	Développer la sensibilisation des habitants aux enjeux environnementaux	

TRAJECTOIRE DE PRODUCTION LOGEMENTS SOCIAUX

	2024	2025	2030	2035	2040	
Nombre de Résidences Principales	3 095	3 169	3 539	3 909	4 285	4 279
Nombre de logements locatifs sociaux théorique	249	792	885	977	1 071	25.00%
Nombre de LLS prévus avec DPMEC et Litanies et 100% de la ZAC et 30% en RU (249+378=627)			627			
taux de LLS	8.05%		17.72%			
Les logements à venir à échéance 2030	en RU	ZAC Fontlongue	DPMEC n°1	chemin des Litanies	total	
Nombre de logements prévus	205	600	223	85		
dont nombre de LLS	62	180	110	26	378	

Typologie des logements proposée pour les 2 secteurs

Secteur Ouest	T1	T2	T3	T4
75 logements Sociaux		15	48	12
76 logements libres et intermédiaires		50	24	2

Secteur Est	T1	T2	T3	T4
35 logements sociaux		15	18	2
37 logements libres	3	13	21	

Merci de votre attention



Nikolay SIRAKOV



Affaire suivie par : unité aménagement planification / PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 00
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Montpellier, le 10 juillet 2025

DPMEC n°2 du PLU de Vias – Avis de l'État – Réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2025

Cette procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme (PLU) de Vias a pour objet la création de logements dont la moitié à vocation sociale en créant deux extensions à la ZAC Fontlongue. Elle a été prescrite par un arrêté du 5 mai 2025.

Le dossier et la convocation à la réunion d'examen conjoint ont été transmis aux services de l'État le 13 juin 2025.

Après analyse des éléments, les observations de l'État sur ce dossier concernent les sujets suivants :

1/ L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Conformément au L.300-6 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet suppose que l'opération concernée réponde à un motif d'intérêt général sur lequel la collectivité doit se prononcer.

Le dossier présente différents motifs :

- une réponse aux besoins en logements sociaux,
- une localisation proche du centre ville et un bénéfice des infrastructures et des équipements de la ZAC Fontlongue,
- une maîtrise foncière communale en grande partie.

Au sens de l'article L 300-6, la notion d'action ou d'aménagement de la DPMEC, répond à une politique locale de l'habitat.

Cependant, l'intérêt général du projet, basé sur la production de logements sociaux n'est pas justifié, car ces logements auraient pu être produits dans le périmètre initial de la ZAC Fontlongue sans nécessité d'extensions complémentaires, en tenant compte des objectifs de production contenus dans le dossier de la ZAC, passé en enquête publique en octobre 2024.

En effet, l'objectif de production des LLS au sein de la ZAC était de 165 LLS sur 597 logements. A ce jour, il semble qu'aucun LLS n'aït été livré. De plus, un récent permis de construire de 88 logements autorisé en novembre 2024 ne comprenait que 4 LLS, permis de construire pour lequel le préfet a attiré votre attention sur ce faible taux de production de LLS. L'impossibilité de produire des LLS dans la ZAC existante n'est pas démontré dans le présent dossier de DPMEC et donc l'intérêt général qui justifie la procédure de DPMEC ne semble pas justifié.

2/ LOI LITTORAL

Le projet de DPMEC tel que présenté n'est pas conforme à la loi littoral.

2.1/ Discontinuité des villages et agglomérations

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme dispose que : « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ». Le PLU en vigueur de Vias n'identifie pas le secteur de la ZAC comme village et agglomération.

Ainsi, les deux zones en extension du périmètre initial de la ZAC de Fontlongue du dossier de DPMEC ne peuvent être urbanisées car elles sont situées en discontinuité des villages et agglomérations existants. La voie ferrée constitue une coupure d'urbanisation.

2.2/ Capacité d'accueil

L'article L.121-21 du code de l'urbanisme dispose que les documents d'urbanisme doivent déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte de plusieurs éléments.

Le dossier, et notamment son rapport de présentation, ne justifie pas cette extension au regard de la capacité d'accueil.

En conséquence, le projet présenté au sein du dossier de DPMEC n'est pas conforme avec la loi littoral.

3/ HABITAT

La commune de Vias est soumise à la loi SRU, obligeant la commune à détenir 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) parmi ses résidences principales. Au 1^{er} janvier 2024, le taux de LLS était de 8,05 %, et le nombre de LLS manquants pour atteindre le seuil obligatoire de 25 % était de 525 LLS.

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de la CAHM en vigueur impose pour Vias la production de 50 % de logements sociaux dans sa production de résidences principales.

Le dossier initial de la ZAC Fontlongue prévoyait une production de 403 logements, dont 115 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux 28,53 %. Le dossier de ZAC Fontlongue passé en enquête publique en octobre 2024 prévoyait la production de 597 logements dont 165 de LLS, soit un taux de 27,63 % du nombre total de logements sur ce secteur. Le projet de DPMEC propose la construction de 112 logements aidés sur 223 logements, soit 50 % des projections en matière de logement. Toutefois, le dossier doit être plus précis car il est fait mention de logements aidés et non de logements locatifs sociaux qui entrent dans le décompte SRU.

En tout, ce sont 277 LLS qui seraient produits sur l'ensemble de ce secteur (ZAC et extension du projet de DPMEC) sur un total de 820 logements soit 33,78 % de LLS ce qui est bien en deçà des objectifs du PLH de 50 % de LLS.

Ainsi, le projet de DPMEC n'est pas compatible avec le PLH. Les objectifs de production de LLS doivent être beaucoup plus ambitieux.

4/ RISQUES

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. À ce titre, les services de l'État dans l'Hérault ont porté à la connaissance (PAC) des mairies de l'Hérault, dont Vias fait partie, les éléments de connaissance relatifs aux aléas feux de

forêt.

Le dossier présente effectivement la cartographie contenue au sein du PAC, cependant, la commune de Vias conclue à l'absence d'aléa exceptionnel feux de forêt.

Or, l'ensemble des aléas, même en limite de projet, doivent être indiqués et pris en compte pour déterminer les mesures adéquates à mettre en œuvre.

5/ ADÉQUATION BESOINS / RESSOURCES EN EAU ET ASSAINISSEMENT

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de préservation de l'eau. L'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose que peuvent être autorisées les constructions en zone à urbaniser pour les secteurs dont les réseaux d'eau et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Le dossier présenté ne justifie pas de l'adéquation besoins / ressources en eau et en assainissement par rapport à la projection de logements (600 unités).

Les constructions ne pourront pas être autorisées tant que l'adéquation besoins / ressources en eau et en assainissement ne sera pas présentée et justifiée au sein du dossier.

6/ BIODIVERSITÉ

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Des éléments de biodiversité sont présentés au sein du dossier, cependant le projet est concerné par plusieurs enjeux relatifs à la biodiversité, dont :

- une zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (Est et Sud de Béziers),
- une ZNIEFF de type 1
- un corridor écologique au titre de la trame verte et bleue.

De plus, des espèces protégées au titre des plans nationaux d'action (PNA) sont identifiées sur l'emprise du site, dont le chiroptère, la cistude d'Europe, le lézard ocellé. Le dossier qualifie l'enjeu de modéré.

Le dossier conclut à des enjeux faibles en biodiversité. Cette conclusion n'est pas en adéquation avec les enjeux relevés sur le site. De plus, le site devrait faire l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, l'avis de l'État sur ce projet de DPMEC ne peut être que défavorable. La commune de Vias est engagée dans une procédure de révision générale de son PLU, il convient de poursuivre cette procédure de révision générale du PLU qui est la seule issue qui permettra d'encadrer juridiquement ce projet d'extension au regard des dispositions réglementaires qui s'appliquent sur ce territoire.



MAIRIE DE VIAS
Service Courier
Arrivé le :

07 AOUT 2025

Original :
Copie :

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville
6, place des Arènes
34450 VIAS

Lattes, le 28 juillet 2025

Objet :
DP MEC du PLU de VIAS 1

N/Réf :
JD/CB/MF/NR

Dossier suivi par :
Pôle Territoire & Aménagement

Monsieur le Maire,

Par mail reçu le 13 juin 2025, vous notifiez à la Chambre d'agriculture la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de VIAS n°1 relative à la réalisation de deux programmes de logements avenue de Montblanc et de Bessan, en continuité de la ZAC Fontlongue.

La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L.153-16 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural.

Ces deux projets prévoient le déclassement d'environ 6 000 m² de zone A0 au profit de la zone IAU1 à l'Est, ainsi que d'environ 1 500 m² de zone A0 au bénéfice d'une seconde zone IAU1 située à l'Ouest, soit un total d'environ 7 500 m² de zones A0 déclassées au profit de la zone AU.

Ces terrains ne présentent pas de potentiel agronomique.

J'attire votre attention sur la nécessité de traiter les franges urbaines des deux secteurs envisagés, et vous invite à intégrer, dans les OAP ainsi que dans le règlement, l'instauration d'un recul de 5 mètres en limite de la zone A0.

La zone A0, située au Nord du projet IAU1 Ouest (parcelles CX 88, 89...) devra être préservée durablement de toute urbanisation.

J'émets donc un avis favorable au projet de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de Vias n°1.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président

Jérôme DESPEY

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Siret 18340003500030
Ape 9411Z

www.herault.chambagri.fr

TR: Examen conjoint DPMEC PLU VIAS

À partir de DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Date Lun 2025-07-07 14:28

À Stéphane GAZABRE <uadg.urbanisme@hotmail.com>

Pour ta parfaite information,

Magali DONNADIEU

Chargée de mission Urbanisme prévisionnel

Chef de projet Révision Générale du PLU

Mairie de Vias

6 Place des Arènes

34 450 VIAS

06 07 48 18 49

De : Diraison Louise <ldiraison@herault.fr>

Envoyé : lundi 7 juillet 2025 14:11

À : DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Cc : Jauch Frédéric <fjauch@herault.fr>; Delmas Anthony <adelmas@herault.fr>; Teissonniere Sébastien <steissonniere@herault.fr>; Salignac Vincent <vsalignac@herault.fr>

Objet : RE: Examen conjoint DPMEC PLU VIAS

Bonjour,

Dans un souci d'organisation interne le Département ne pourra être présent lors de la réunion d'examen conjoint de DPMEC du PLU de Vias. Nous nous en excusons.

Après analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part des observations suivantes :

Les principaux enjeux de l'OAP qui sont évoqués portent sur la création de nouveaux logements en vue de répondre aux attentes qualitatives et financières des ménages et sur l'apport d'une mixité sociale avec 50% du programme à vocation sociale.

Le projet porte sur 1,82 ha, répartis sur deux sites, sachant que la commune dispose de la maîtrise foncière de la totalité d'un de ces deux sites à savoir 1,22 ha.

Le projet global comprend 223 logements dont 110 logements sociaux, le reste est réparti en logements libres et / ou intermédiaires.

L'ouverture de cette zone répond donc à des besoins identifiés sur la commune (typologie des LLS) et de fait, à des objectifs du département, en adaptant l'offre de logements à la demande des ménages et en prévoyant 50 % de mixité sociale.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable** à votre projet.

Je reste disponible pour échanger.

Cordialement,

Louise Diraison

Chargée d'études aménagement du territoire

Service prospective urbanisme

DGA Aménagement du territoire, Pôle des solidarités territoriales, Direction des aides territoriales

T : 0467674473

M : 0685718007

E : ldiraison@herault.fr

W : herault.fr

Ce message peut contenir des informations confidentielles dont la divulgation est à ce titre rigoureusement interdite en l'absence d'autorisation explicite de l'émetteur.

Dans l'hypothèse où vous auriez reçu par erreur ce message, merci de le renvoyer à son émetteur et de détruire toute copie.

 pensez à l'environnement, n'imprimez que si c'est indispensable.

De : DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Envoyé : vendredi 13 juin 2025 15:13

À : Diraison Louise <l.diraison@herault.fr>; Jauch Frédéric <fjauch@herault.fr>

Objet : Examen conjoint DPMEC PLU VIAS

Bonjour Madame,
Bonjour Monsieur,

Je viens de transmettre par Smash le dossier de la déclaration de projet et l'invitation à la réunion d'examen conjoint le 10 juillet à 10H à la mairie de Vias.

Je vous remercie de me préciser si vous avez bien réceptionné les pièces.

Cordialement,

Magali DONNADIEU

Chargée de mission Urbanisme prévisionnel

Chef de projet Révision Générale du PLU

Mairie de Vias

6 Place des Arènes

34 450 VIAS

06 07 48 18 49

République Française
Liberté - Égalité - Fraternité
Département de l'Hérault
Arrondissement de Béziers

Direction Habitat et Politique de la Ville
Directrice – Gaëlle HOAREAU

Service Politique de l'Habitat
Chef du Service – Marine BODENANT
Tel : 04.99.47.48.66

Saint Thibéry, le 29 juillet 2025

M. Le Maire
6 place des arènes
34450 Vias

Objet : Avis sur votre déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 - Habitat

Monsieur Le Maire,

J'ai bien pris connaissance de votre déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 qui prévoit la production de 224 logements dont 112 locatifs sociaux.

En ce qui concerne l'Habitat :

- ✓ Les deux projets concernés respectent l'objectif fixé par le PLH de 50 % de production de logements sociaux sur le nombre total de résidences principales. Ils permettront de répondre à une part importante de la demande en logement social exprimée sur votre commune (pour rappel 250 demandes enregistrées au 1^{er} Janvier 2025).
- ✓ Au regard de la loi SRU et plus particulièrement du bilan triennal 2023-2025, si ces deux opérations étaient agréées en 2025, elles permettraient à la commune de se rapprocher de son objectif triennal, voire de le dépasser (si toute fois les autres opérations prévues sont bien agréées en 2025 également).

Je vous informe donc qu'en terme d'Habitat, j'émetts un avis favorable sur votre déclaration de projet emportant mise en conformité du PLU n°1.

Je tiens à souligner que le conseil communautaire a délibéré le 30 juin pour lancer la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH qui devra être compatible avec le nouveau SCOT. Celui-ci fixera donc des objectifs maximums de consommation foncière par commune en lien avec la répartition réalisée par la direction « Stratégies Territoriales » de la CAHM. Aussi, en termes de nombre de logements à produire et de consommation foncière, la commune doit en priorité être compatible avec le SCOT.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Sébastien FREY
Président de la Communauté d'Agglomération
Hérault Méditerranée





TR: réunion d'examen conjoint - Mise en compatibilité du P- LU Vias

À partir de DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Date Mar 2025-07-08 09:16

À Stéphane GAZABRE <uadg.urbanisme@hotmail.com>

Pour ta parfaite information,

Avis SBL,

La compétence eau est exercée par la CAHM qui l'a déléguée à SBL. J'ai eu Marc Coustol au téléphone,

La faible pression de 1.2bar est connue depuis la réalisation de la ZAC. Les promoteurs sont au courant de la nécessité de mettre en place un surpresseur.

Les travaux de connexion au réseau Bas Rhone démarrent, les entreprises sont désignées, la préparation des travaux en aout et septembre, démarrage à la mi-septembre. C'est une très bonne chose.

J'ai eu Morgane Lassignardie au tél hier par ailleurs. On en parlera jeudi.

Magali DONNADIEU

Chargeée de mission Urbanisme prévisionnel

Chef de projet Révision Générale du PLU

Mairie de Vias

6 Place des Arènes

34 450 VIAS

06 07 48 18 49

De : Marc COUSTOL <m.coustol@syndicatbaslanguedoc.com>

Envoyé : lundi 7 juillet 2025 16:55

À : DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Objet : réunion d'examen conjoint - Mise en compatibilité du P- LU Vias

Bonjour

Je reviens vers toi concernant la réunion d'examen conjoint pour le PLU de Vias , qui est programmée le 13 juin 2025 à 10h à Vias, pour t'informer que je n'ai pas reçu d'invitation.

A cet effet ci-dessous des remarques sur le document :

- La collectivité qui doit donner son avis sur ces documents pour la compétence eau potable est le Syndicat et non la CAHM
- Sur le secteur I-AU1 ep. au vue de l'altimétrie des terrains du secteur, la pression de service au droit de certaines parcelle sera de 1,2 bars max.

Le syndicat ne sera pas représenté pour cette réunion, merci de nous excuser.

Je reste à ta disposition pour tout renseignement complémentaire.

Salutations

M. COUSTOL

Directeur - Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des Communes du Bas Languedoc

2, chemin de l'infirmerie - BP15 - 34340 MARSEILLAN

04 67 77 20 10

m.coustol@syndicatbaslanguedoc.com



*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme,
portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vias (Hérault)
visant à la réalisation de logements dont la moitié à vocation sociale**

N°Saisine : 2025-14910
N°MRAe : 2025ACO114
Avis émis le 11 août 2025

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 1^{er} janvier 2024, 29 août 2024 et 25 novembre 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2025-14910** ;
- **Déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vias (Hérault), visant à la réalisation de logements dont la moitié à vocation sociale** ;
- **déposée par la commune de Vias** ;
- **reçue le 13 juin 2025** ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vias (Hérault), visant à la réalisation de logements dont la moitié à vocation sociale, objet de la demande n°2025-14910, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Florent Tarrisse conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Examen Conjoint du 11 septembre 2025

PV d'examen conjoint

Présentation projetée

Avis PPA

Avis CDPENAF

COMpte-rendu de réunion

OBJET RÉUNION **EXAMEN CONJOINT avec les PPA pour la Déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU de Vias**

DATE RÉUNION 11 septembre 2025

LIEU RÉUNION Mairie de Vias

PARTICIPANTS **M. Jordan DARTIER : Maire**
M. Bernard SAUCEROTTE : 1^{er} adjoint
Mme Muriel PRADES : 8^{ème} adjointe
Mme Magali DONNADIEU : Chargée de mission PLU
Mme Florence PENET : DGS
Mme Hannelore MARTIN : DGA et urbanisme
Mme Laure LOZANO : Responsable urbanisme

Mme Magali PARIZEL : CAHM
Mme Marine BODENANT : CAHM
Mme Géraldine CATASUS : CAHM
Mme Sophie DRAI : CAHM
M. Stéphane LAURET : SCoT du Biterrois
Mme Charlotte MOISSON : SCoT du Biterrois
Mme Sophie METTETAL : DDTM 34 SATO
Mme Sabine ETIENNE : CD 34
M. Anthony DELMAS : CD 34

M. Stéphane GAZABRE : UADG – Urbanisme

EXCUSÉS **Mme Marianne FABRE : Chambre d'Agriculture**
Mme Louise DIRAISON : Conseil départemental
M. Marc COUSTOL : Directeur SBL

ABSENTS **M. Jérôme CRAMER : CAHM**

DIFFUSION **Présents, excusés, absents**

INFORMATION Présentation de la réunion jointe au présent compte-rendu

RÉDACTEUR CR Stéphane GAZABRE DATE CR : 27 octobre 2025

Le but de cette réunion est la nouvelle présentation du projet de DPMeC du PLU en continuité de la ZAC Fontlongue, dans le cadre d'un examen conjoint conformément à la procédure engagée. Ce nouvel examen conjoint fait suite à celui ayant eu lieu le 10 juillet 2025. A la demande des PPA présentes ce jour-là, une nouvelle réunion a été organisée ce jour.

UADG Urbanisme

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER

Tél. 06.12.17.70.29 – uadg.urbanisme@hotmail.com

COMpte-rendu de réunion

La présentation a été basée sur les réponses apportées par la commune aux points de blocage de la DDTM énoncés dans son avis remis en fin de réunion du 10 juillet dernier (pièce jointe). Le projet de la DPMeC est et était connu par l'ensemble des PPA présentes.

La séance est ouverte par **M. DARTIER**, le Maire, qui remercie les personnes présentes avant de laisser la parole au bureau d'études UADG-Urbanisme, représenté par **M. Stéphane GAZABRE**.

Le présent compte-rendu ne fait état que des questions/réponses et remarques posées lors de la réunion. La présentation est jointe au présent compte-rendu.

I. ÉCHANGES AVEC LES PPA SUR LE DOCUMENT PRÉSENTÉ

■ Sur la notion d'intérêt général

Selon **la DDTM**, « *l'intérêt général du projet, basé sur la production de logements sociaux, n'est pas justifié, car ces logements auraient pu être produits dans le périmètre initial de la ZAC Fontlongue sans nécessité d'extensions complémentaires.* »

La DDTM explique que l'aménagement global d'une commune se refléchit à partir de révisions générales de PLU. La procédure de DPMeC est une procédure d'exception permettant de faire évoluer un document d'urbanisme. Cette procédure requiert la justification de l'intérêt général qui doit être justifiée. Pour elle, le dossier ne démontre pas suffisamment cet intérêt général.

↳ **Les élus et le bureau d'études** expliquent tout d'abord qu'il y a un problème de compréhension dans l'analyse faite car le projet de la DPMeC n'est pas une extension de la ZAC. Il s'agit d'un projet de production de logements dont la moitié est à vocation sociale et sur 2 secteurs se trouvant de part et d'autre de la ZAC Fontlongue existante. Le dossier ne mentionne pas cela. Les pages 17 et 20 de la pièce 1.1 expliquent que « *les 2 projets s'inscrivent dans un schéma global de développement de l'urbanisation de la ville de Vias, et notamment de l'extension de la ZAC Fontlongue, étudiée dans la révision générale du PLU en cours.* »

↳ **M. le Maire** apporte des précisions sur cette notion d'intérêt général en rappelant que la production de logements locatifs sociaux à hauteur de 50% respecte les objectifs de production triennaux de la commune de Vias.

Il reprend le chiffre de 170 LLS qui serait comptabilisé, dans le programme triennal actuel (2023-2025). **M. le Maire** indique que la réalisation de ces 2 projets permettra de répondre aux objectifs du contrat triennal. L'objectif de production du prochain bilan triennal 2026-2028, sera encore plus important pour se rapprocher des 25% de LLS de la loi SRU.

Si ces 2 projets ne se réalisent pas, **M. le Maire** explique que l'objectif triennal au 31 décembre 2025 ne pourra être respecté et le montant de la contribution sera encore plus élevé pour la commune. **C'est un besoin urgent pour la commune qui ne peut que confirmer ce caractère d'intérêt général.**

Mme BODENANT explique que si les 2 projets ne se font pas, la commune n'atteindra pas les 50% de l'objectif triennal.

Mme METTETAL fait remarquer que dans la note de la commune du 28 juillet 2025, il est fait mention de production de logements sociaux à la fois au sein de la ZAC et en réinvestissement urbain dont le total serait supérieur à l'obligation triennale SRU de 170 logements. Des précisions semblent devoir être apportées pour éclaircir ce point.

↳ **M. le Maire** rappelle que dans la ZAC, les logements sociaux prévus initialement ne peuvent être réalisés en raison d'un recours sur la DUP. Leurs constructions sont reportées ; cependant

COMpte-rendu de réunion

des opérations en réinvestissement urbain sont effectivement en cours de réalisation. Il sera annexé au CR de cette réunion le bilan projeté du contrat triennal 2023-2025 joint au courrier de la commune adressé à la DDTM le 1^{er} octobre 2025.

- ↳ **M. le Maire** rappelle qu'il y a une pression des demandeurs de logements sociaux et la commune se doit d'y répondre : 250 demandes de LLS au 1^{er} janvier 2025.

Des éléments chiffrés ont été présentés en réponse comme le rappel du taux de logements sociaux, de 2012, qui ne représentait que 4% des résidences principales sur la commune. D'ici 2030, ce taux sera d'environ 18% et attendra 25% en 2040 en prenant en compte les 2 projets de la DPMeC mais aussi l'ensemble des projets de réinvestissement au sein desquels, près de 244 logements sociaux sont produits (entre 2016 et 2025, ce sont environ 560 logements qui sont réalisés, en cours ou lancés avec les derniers projets). La carte du réinvestissement urbain (diapo 7) est mise à jour et jointe en annexe du présent compte-rendu.

M. GAZABRE rappelle tout l'historique du montage de la ZAC Fontlongue :

- Dossier de Création par DCM le 27 octobre 2016,
- Dossier de Réalisation approuvé le 5 décembre 2019 puis modifié les 20 janvier 2022, 7 décembre 2023 et 31 juillet 2025,
- Le projet initial portait sur la réalisation de 300 logements sur 15 ha et la finalité est de 600 logements pour une densité de 40 logements à l'hectare,
- Crise sanitaire 2020 – 2021,
- 2020 – 2024 : dureté foncière sur le périmètre de la ZAC au niveau de la tranche 4 d'où la modification du dossier de réalisation pour aboutir au projet de la ZAC actuel.

Des précisions sont apportées sur la production de logements sociaux dans la ZAC Fontlongue :

- ↳ Il est rappelé que dès sa conception, le taux de 30% de LLS sur l'ensemble de la ZAC a été retenu et repris dans le programme de construction. Aucune observation particulière ni de recours n'a été fait. Il faut rappeler également que ce taux correspond à 180 LLS sur les 600 logements qui seront réalisés. Mme METTETAL relève que ce taux ne correspond pas à 30 %.
- ↳ **Le Maire** vérifie que 30% de 600 correspond bien à 180, et rappelle que le bilan prévisionnel de la ZAC prévoyait dès le début du montage de l'opération un taux de 30%, validé dans le cadre de la procédure de la révision du PLU de 2017, repris dans le dossier de réalisation approuvée le 5 décembre 2019.
- ↳ A ce jour, des logements sociaux ont été réalisés à hauteur de 31% du programme :
 - en tranche 1, 33 LLS (26 collectifs et 7 villas),
 - en tranche 3, 23 LLS (tous en collectifs), les PC sont délivrés, purgés de tous recours, les travaux vont démarrer.
- ↳ Les 124 LLS restants seront répartis au sein de la tranche 4.

M. GAZABRE rappelle également que 60% de l'emprise du projet de la DPMeC sont aujourd'hui propriété communale. La vente de ces terrains permettra également de financer des équipements publics nécessaires pour la commune.

- ↳ **Mme METTETAL** demande, au regard de la propriété communale des parcelles, pourquoi la commune n'envisage-t-elle pas un taux de 100 % de LLS au lieu de 50 % indiqués ? Ce qui permettrait également de répondre au déficit de production de LLS au sein de la ZAC. En effet, à ce jour seuls 13 % de LLS semblent avoir été produits sur le périmètre de la ZAC ce qui n'est pas conforme aux prescriptions du PLU en vigueur et du PLH.

COMpte-rendu de réunion

- ↳ **Le Maire** dans sa note complémentaire a rappelé que 31% (et non 13%) des logements sociaux sont réalisés ou en cours de réalisation dans la ZAC. La commune a choisi une mixité sociale dans le programme de la DPMeC pour répondre aux attentes de la population viassaise et des nouveaux arrivants sur la commune de Vias. En effet, les programmes de collectifs sociaux sont composés essentiellement de bâtiments d'une trentaine de logements. Ce taux de 50% sollicité par la commune est supérieur au taux requis pour les communes carencées, qui est de 40%.
- ↳ **M. le Maire** explique que la vente de ce terrain permettra de financer à près de 90-95% la réalisation d'un pôle médical prévu au sein de la ZAC Fontlongue. Il précise la situation de la commune qui ne compte plus que 3 médecins généralistes pour 6 000 habitants et 70 000 en période estivale. Le 4^{ème} médecin généraliste part à la retraite. Ce nouvel équipement permettra d'accueillir les médecins dans de meilleures conditions mais aussi des infirmiers, des kinésithérapeutes, des dentistes, le laboratoire et des auxiliaires médicaux.
- ↳ **M. SAUCEROTTE** précise qu'il y a aussi un équilibre financier à obtenir pour ce type de projet. De plus, il explique que l'on demande de faire de la mixité fonctionnelle et sociale, le fait de ne faire que du logement social sur un secteur, ne vient-il pas en contradiction avec ce que l'on demande aux communes ?
- ↳ **Mme METTETAL** indique que la mixité sociale est à regarder à l'échelle du quartier et pas à la parcelle.

NB : On peut même rappeler que les secteurs sont à moins de 15 minutes à pied du centre-ville, à moins d'1 km de la halte ferroviaire et à 400 et 700 mètres du 1^{er} arrêt de bus (cf. la partie mise en compatibilité du projet avec les documents supra-communaux de la pièce 1.2).

M. GAZABRE pose donc la question de savoir si en 2025, produire du logement social n'est pas d'intérêt général ?

- ↳ **Mme METTETAL**, malgré les explications et les chiffres annoncés, demande à la commune de fournir des éléments complémentaires afin de démontrer l'intérêt général du projet.

En effet, le dossier ne présente pas la justification du choix de ces emplacements en comparaison avec d'autres sites. Le choix de ces extensions est un choix d'opportunité (foncier maîtrisé à la fois par la commune et Angelotti) plutôt qu'un choix issu d'une réflexion globale d'aménagement à l'échelle communale.

Le dossier ne démontre pas clairement l'impossibilité d'avoir pu produire plus de LLS dans les tranches 1, 2 et 3 de la ZAC. À titre d'exemple, 88 logements dont seulement 4 LLS ont été autorisés par un permis de construire en novembre 2024 pour lequel le préfet a attiré l'attention de la commune sur ce faible taux de production de LLS. Ce projet récent aurait pu être l'occasion de produire plus de logements sociaux dans le périmètre actuel de la ZAC.

- ↳ **M. le Maire** indique que les compléments seront transmis dans une note complémentaire, qui sera annexée au dossier d'enquête publique.

■ Sur le volet loi Littoral

L'avis de la DDTM repose sur 2 points : la discontinuité des projets d'extension par rapport aux villages et agglomérations et la capacité d'accueil.

- Sur la discontinuité des villages et agglomérations :

COMpte-rendu de réunion

Suite à la réunion du 10 juillet dernier, les PPA présentes nous ont demandé de démontrer que la ZAC Fontlongue peut être qualifiée de village et agglomération au sens de la loi Littoral.

↳ **M. GAZABRE** rappelle en préambule, que la commune a repris les écrits de Maître PRIEUR, avocat et maître de conférences à la Sorbonne, spécialiste de la loi littoral et des PLUs. Il ressort, selon lui et sur la base du code de l'Urbanisme, qu'il n'existe aucune obligation de représenter les limites des espaces spécifiques de la loi Littoral dans les documents graphiques ou dans les annexes du PLU.

M. GAZABRE rappelle que le SCoT du Biterrois a identifié la ZAC Fontlongue comme « spatialisation des extensions à vocation habitat en cours » et qu'elle est en continuité du village existant, au nord de la voie ferrée où des ouvrages permettent de faire le lien (pont de l'avenue de Bessan et la passerelle piétonne et cyclable installée en octobre 2022, le pont du chemin de Coussergues et le nouveau mis en service en juillet 2025).

↳ Il explique qu'un reportage photos a été établi, joint à la présentation et au courrier en réponse de la commune, en vue de montrer l'état d'avancement de la ZAC par des éléments quantitatifs (nombre de constructions édifiées) et qualitatifs (densité - 60% des logements sont construits ou font l'objet de permis déposés), soit une densité de 23,2 logements à l'hectare à ce jour).

↳ **M. GAZABRE** poursuit en posant la question de savoir s'il faut modifier le SCoT au regard de ces éléments qui démontrent que le périmètre de la ZAC peut être désormais classé en villages et agglomérations.

↳ **M. LAURET**, pour le SCoT, rappelle que cette classification a été faite en 2021 au moment de la révision du SCoT comme pour Portiragnes et sa ZAC. *Il poursuit en précisant que chaque commune peut actualiser ses périmètres et le SCoT n'a pas vocation à être modifié pour chaque modification de périmètre d'une des 87 communes qui le composent.*

Il affirme qu'au regard de la densité et des constructions réalisées, selon lui, la ZAC est désormais caractéristique de village et agglomération de Vias.

↳ **M. le Maire** pose donc la question de savoir si dans le cadre de la révision générale, la zone I-AUz de la ZAC deviendra U ?

↳ **M. LAURET** explique que la classification des zones se regarde surtout avec l'occupation réelle du sol.

Mme PARIZEL, pour la CAHM, explique qu'il s'agissait également d'un point de vigilance pour elle. Après avoir regardé des jurisprudences et notamment des récentes en date de 2024, **les critères de définition sont démontrés (l'accessibilité, le raccordement au réseau existant, la densité...) et on peut donc considérer que la ZAC Fontlongue fait partie du village et agglomération de Vias.**

Mme METTETAL explique qu'il s'agit là de l'interprétation de la commune. Elle rappelle que le PLU en vigueur n'identifie pas la ZAC de Fontlongue en village et agglomération. Elle poursuit en expliquant que la ZAC Fontlongue a été aménagée et les autorisations d'urbanisme délivrées sans conformité avec le principe de continuité de la loi littoral. En effet, l'aménagement a débuté par la partie la plus excentrée du village. Actuellement, la tranche 4 de la ZAC qui reste à aménager ainsi que la voie ferrée constituent une coupure d'urbanisation avec le village et ne permet de justifier le principe de continuité avec le village.

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme dispose que : « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

COMpte-rendu de réunion

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Ainsi, le projet de DPMEC qui vise à étendre le périmètre bâti existant n'est pas conforme aux principes édictés par les dispositions de la loi Littoral précitée.

- ↳ **M. le Maire** rappelle que la tranche 4 fait l'objet d'un recours sur la procédure d'expropriation. Sur la base du plan projeté et localisant les 4 tranches de la ZAC, M. le Maire poursuit en montrant que la tranche 1 qui englobe la tranche 4 est en continuité avec le village avec notamment les constructions déjà réalisées ou en cours le long de l'avenue de Bessan.
- ↳ **M. SAUCEROTTE** explique que le réseau viaire, cyclable et piétonnier ainsi que la densité démontrent qu'il y a une continuité.
- ↳ **M. le Maire** rappelle que le PLU de 2017 prévoit l'aménagement de la ZAC Fontlongue, en continuité du village – agglomération depuis de nombreuses années, que cette opération d'aménagement d'ensemble a été validée par l'ensemble des personnes Publiques Associées, et que l'avis de synthèse des PPA du 10 avril 2017 ne fait pas mention d'une demande de modification de la zone I-AU1z. Le SCoT identifie la spatialisation des extensions à vocation d'habitat en cours via une ZAC opérationnelle. Ce périmètre sera actualisé lors de la prochaine révision du PLU. (cf. observation SCoT). L'aménagement de la ZAC a démarré par la tranche 1 en continuité directe avec le village : à l'est un bassin de rétention en aval de l'opération qui collecte les eaux de pluie est un équipement public indissociable d'un aménagement urbain, et à l'ouest un bassin de rétention également et un immeuble collectif et des maisons en bande, opération sociale. Plan issu du dossier de réalisation modificatif 3.

- **Sur la capacité d'accueil :**

Selon l'avis de la DDTM, « *le dossier, et notamment son rapport de présentation, ne justifie pas cette extension au regard de la capacité d'accueil. Et donc la DPMEC n'est pas conforme avec la loi Littoral.* »

Un rappel de l'article L121-21 du code de l'urbanisme est fait : « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;**
- 1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;**
- 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;**
- 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. »**

COMpte-rendu de réunion

↳ **M. GAZABRE** rappelle que cette notion de capacité d'accueil n'a pas pour objet d'interdire l'urbanisation sur le territoire des communes littorales mais de concilier cette urbanisation avec d'autres objectifs et notamment la préservation de l'environnement.

Sur l'impact du projet de la DPMcC sur les espaces et milieux naturels ou agricoles, espaces remarquables et autres, le tribunal administratif de Nantes a considéré que « *pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser les autorités locales ne devaient pas se borner à assurer un certain équilibre spatial entre développement de l'urbanisation et préservation des zones naturelles ou agricoles, mais qu'elles étaient également tenues de vérifier si les équipements publics existants ou prévus (eau, assainissement, traitement des déchets) étaient suffisants pour répondre à l'extension de l'urbanisation envisagée* ».

→ C'est le cas pour les 2 projets de la DPMcC.

↳ **Mme METTETAL** indique qu'un jugement d'un TA ne fait pas office de jurisprudence consolidée.

→ Concernant l'impact du projet sur les ERCL, le projet se situe à près de 3 km du rivage et ne concerne pas non plus les espaces proches du rivage. De plus, il est rappelé que le dossier ne nécessite pas d'évaluation environnementale (décision de la MRAe).

■ Sur la notion d'Habitat

Plusieurs PPA, la DDTM et le CD34, ont mal interprété le projet de DPMcC en comprenant que les 2 secteurs venaient en extension de la ZAC. Par conséquent, ils ont additionné le nombre de logements sociaux prévus au sein de la ZAC et ceux de la DPMcC (277 LLS) et ont estimé que seuls 34% de LLS étaient envisagés sur les 50% prévus au PLHi. Par conséquent, selon eux, la DPMcC n'est pas compatible avec le PLH.

↳ **Les élus et le bureau d'études** expliquent tout d'abord qu'il y a un problème de compréhension dans l'analyse faite car le projet de la DPMcC n'est en aucun cas une extension de la ZAC. Il s'agit d'un projet de production de logements dont la moitié est à vocation sociale et sur 2 secteurs se trouvant de part et d'autre de la ZAC Fontlongue existante. Le dossier ne mentionne pas cela. Les pages 17 et 20 de la pièce 1.1 expliquent que « *les 2 projets s'inscrivent dans un schéma global de développement de l'urbanisation de la ville de Vias, et notamment de l'extension de la ZAC Fontlongue, étudiée dans la révision générale du PLU en cours.* »

M. GAZABRE explique qu'il s'agit de 2 procédures distinctes. **M. le Maire** précise que la ZAC de Fontlongue prévoyait 30% de LLS sur la base du PLH de l'époque et la DPMcC se conforme aux objectifs du PLH en vigueur (50%).

Il est rappelé que le service Habitat de la CAHM a été consulté et a émis un avis favorable au projet au regard du PLH. **Mme BODENANT**, présente, le confirme.

Mme METTETAL demande quel est le pourcentage de résidences secondaires au sein de la ZAC ?

↳ **M. le Maire** explique que ce sont très majoritairement (au moins 90%) de résidences principales. Les résidences secondaires sont localisées essentiellement sur Vias-ville (essentiellement des étrangers) et sur Vias-plage (des français essentiellement). Il poursuit en donnant un exemple d'une personne propriétaire d'un logement sur la ZAC et qui va venir très prochainement sur la commune car il va prendre sa retraite. Beaucoup de cas sont similaires.

COMpte-rendu de réunion

■ Sur la notion de Risques

Un point de vigilance est fait par les services de l'État sur le risque incendie/feux de forêt précisément. Il est demandé des compléments à la commune.

↳ **M. GAZABRE** explique que depuis la réunion de juillet dernier, un bureau d'études spécialisé a été mandaté pour faire une analyse et définir des mesures précises de prise en compte de ce risque qui est certes présent sur le secteur Ouest de la DPMcC, mais en tant qu'aléa faible. Le SDIS a également été contacté pour qu'il fournisse ses observations.

→ C'est le BE MTDa qui a été retenu et leurs éléments doivent être rendus dans les semaines à venir. L'étude sera jointe au dossier d'enquête publique.

■ Sur la notion adéquation Besoins / Ressources

Sur l'avis de la DDTM, il est demandé de justifier cette adéquation au sein du dossier. **Mme METTETAL** rappelle qu'il faut des justifications chiffrées et pas uniquement des validations par les services.

↳ **M. le Maire** explique que la commune est raccordée à la STEP d'Agde qui est dimensionnée pour les 2 villes uniquement et leurs projets respectifs.

Sur la consommation en eau potable, initialement, des prélèvement à hauteur de 400 000 m³ étaient faits sur la nappe Astienne. L'objectif est de réduire de moitié le prélèvement et de compenser cette réduction par le raccordement à une 2^{nde} ressource (l'Hérault) via le gestionnaire SBL.

M. le Maire demande à M. GAZABRE de compléter le dossier avec des données chiffrées comme demandé par Mme METTETAL.

↳ **M. GAZABRE** explique que Magali DONNADIEU a sollicité plusieurs fois les services compétents de l'Agglo mais nous n'avons toujours pas de retour de leur part.

■ Sur la notion de Biodiversité

L'avis de la DDTM, tel que formulé dans sa note de juillet 2025, fait mention que les 2 secteurs sont au sein d'une zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et que des PNA sont identifiés sur l'emprise du site. Les services de l'État concluent que le dossier n'est pas en adéquation avec les enjeux relevés sur le site et qu'une étude d'incidence Natura 2000 devrait être faite.

↳ **M. GAZABRE** rappelle que le volet environnemental a été effectué par le BE ALTEMIS qui a fait une analyse environnementale et expertise écologique sur les 2 sites de la DPMcC. Cette analyse mentionne clairement un volet sur les incidences Natura 2000 (pièce 1.3 - page 3 de l'annexe 6 « auto-évaluation » - I- Évaluation des incidences du projet sur Natura 2000).

Il continue en rappelant que la DDTM souligne la présence de chiroptère, lézard ocellé et de la cistude d'Europe. Or, bien que les PNA concernent l'ensemble de la commune, ces espèces n'ont pas été vues sur les sites et encore moins la cistude d'Europe qui est une tortue d'eau. Les expertises de terrain menées par ALTEMIS n'ont pas révélé d'espèces protégées mais une espèce floristique d'enjeu modéré mais non protégée (la roémérie intermédiaire).

Pour rappel, l'ensemble du dossier avec l'analyse écologique a été transmis à la MRAe qui a rendu un avis le 11 août 2025 dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

COMpte-rendu de réunion

■ Sur la notion de Développement Durable

Mme METTETAL explique, qu' il manque au dossier une vision d'aménagement durable du projet dont la prise en compte des espaces végétalisés et des cheminements doux dans le dossier.

↳ **M. SAUCEROTTE** rappelle que le projet présenté fait mention de son raccordement au réseau viaire existant de la ZAC avec pour le secteur Est, la piste cyclable et piétonne jusqu'à la passerelle piétonne et le nouveau pont du chemin de Coussergues pour le secteur Ouest. (cf. page 19 de la pièce 1.1)

Sur la base de l'aménagement de la ZAC, il poursuit en expliquant que l'aménagement paysager de la ZAC est en cours et que l'on peut déjà voir les cheminements piétons en direction du nord et qui arriveront à terme depuis l'esplanade jusqu'au bassin de rétention paysager et accessible par les habitants.

On peut voir d'après les photos prises que les rues déjà réalisées sont plantés et que le secteur de Fontlongue disposera aussi d'un parc végétalisé.

↳ **M. le Maire** explique que l'aménagement d'une ZAC se fait d'abord au travers de l'aménagement du bâti avant l'aménagement paysager tout en respectant le dossier de réalisation. Il rappelle que ce seront près de 2ha de l'emprise de la ZAC qui seront dédiés aux espaces verts.

↳ **Mme DRAI**, pour la CAHM, explique que bien que les 2 secteurs de la DPMeC se trouvent au sein d'un site Natura 2000, rien n'empêche la réalisation de projet. Elle attire l'attention sur l'importance de traiter les franges zone urbaine/zone agricole et naturelle.

Elle indique ne pas avoir été destinataire du dossier transmis à la MRAe avant son envoi pour avis technique.

↳ **M. GAZABRE** explique que le dossier transmis à la MRAe est strictement le même que celui envoyé aux PPA.

■ Rappel des avis des PPA

○ SCoT du Biterrois

M. LAURET, Directeur du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois, confirme un **avis favorable** au projet de par l'argumentaire proposé dans le dossier. Ainsi, au regard du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, approuvé en séance du Comité syndical du 3 juillet 2023, l'analyse technique du Syndicat Mixte permet de considérer que la procédure engagée par la Commune de Vias ne va pas à l'encontre des objectifs du SCOT.

○ Chambre d'Agriculture

Mme FABRE a fait part de **son avis favorable** sur le dossier transmis en indiquant « *sur la nécessité de traiter les franges urbaines des deux secteurs envisagés* », et elle invite la commune « *à intégrer, dans les OAP ainsi que dans le règlement, l'instauration d'un recul de 5 mètres en limite de la zone AO.* »

Mme FABRE indique également que « *la zone AO, située au Nord du projet IAU1 Ouest (parcelles CX 88, 89...) devra être préservée durablement de toute urbanisation.* »

COMpte-rendu de réunion

○ CA Hérault Méditerranée

Pour le service Habitat de la CAHM, **Mme BODENANT**, explique que le projet répond aux objectifs du PLH en réalisant 50% de logements sociaux. Elle rappelle que la loi SRU pèse sur la commune de Vias comme sur d'autres communes de l'agglomération et qu'il y a un problème qui peut se poser, pour les communes, de répondre uniquement par du réinvestissement urbain.

Elle finit en expliquant que le projet permettra à la commune de se rapprocher de ses objectifs triennaux comme elle l'avait indiqué lors de la réunion d'échanges.

L'avis du service a été envoyé par mail à la commune le 31 juillet où il est indiqué que « *les 2 projets respectent l'objectif fixé par le PLH (50%) et qu'ils répondront à une part importante de demande de logement social (250 demandes enregistrées au 1^{er} janvier 2025) et, que les 2 opérations permettraient à la commune de se rapprocher de son objectif triennal, voire de le dépasser (si les autres opérations sont bien agréées en 2025).* » → **l'avis est favorable.**

○ Conseil Départemental

M. DELMAS et Mme ETIENNE, expliquent avoir compris, comme Mme METTETAL, que le projet de DPMeC était une extension de la ZAC Fontlongue.

L'avis transmis par leur collègue Mme DIRAISON, par mail du 7 juillet 2025, mentionne que « *L'ouverture de cette zone répond donc à des besoins identifiés sur la commune (typologie des LLS) et de fait, à des objectifs du département, en adaptant l'offre de logements à la demande des ménages et en prévoyant 50 % de mixité sociale. En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un avis favorable à votre projet.* »

COMpte-rendu de réunion

II. ANNEXES JOINTES

- La présentation projetée et la feuille d'émargement
- La carte du réinvestissement urbain mis à jour

III. PROCHAINES ETAPES

- Retours écrits des avis PPA (Mme METTETAL pour la DDTM et Mme PARIZEL pour la CAHM)
- Relance auprès des services Eau/Assainissement de la CAHM pour avoir des données chiffrées
- Attente de l'étude de MTDA pour la prise en compte du risque incendie retour 8 octobre 2025
- Rédaction d'une note complémentaire au dossier qui sera jointe au dossier d'enquête publique
- L'enquête publique envisagée entre novembre et décembre 2025
- Approbation envisagée en Janvier 2026



Commune de VIAS

*Hôtel de ville – 6, place
des Arènes*

*DPMeC n°1
du PLU*

Examen Conjoint

11 Septembre 2025 à 10h00



Sommaire

- 1. Synthèse du projet**
- 2. Réponses et compléments apportés au courrier de la DDTM remis en séance d'examen conjoint le 10 juillet 2025**
 - 1. Intérêt général de l'opération**
 - 2. La loi littoral**
 - 3. L'habitat**
 - 4. Les risques**
 - 5. Adéquation ressources en eau**
 - 6. Biodiversité**
- 3. Rappel des autres avis PPA**
- 4. Temps d'échange**

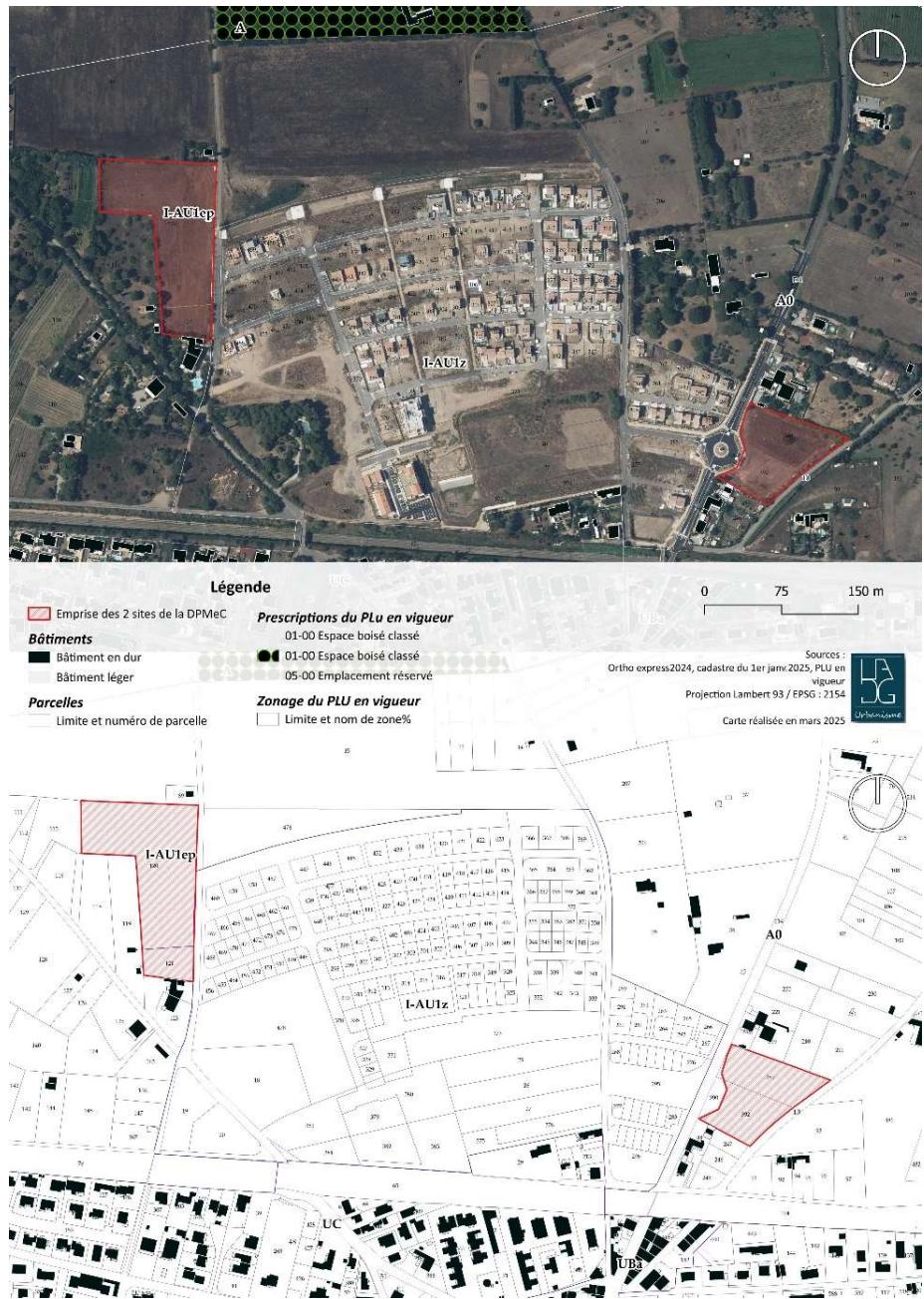
Partie 1 -

Synthèse du projet



Objet de la procédure

- C'est un projet d'intérêt général visant à 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 → **151 logts dont 75 LLS pour 205 places de stationnement, 20 visiteurs et locaux vélos** ;
 - **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 → **72 logts dont 35 LLS pour 80 places de stationnement dont 9 visiteurs et 3 locaux vélos**.
- L'emprise totale du projet est de **1,82 ha** pour la réalisation de 223 logements dont 110 logements aidés.



Partie 2 -

Réponses et compléments apportés au courrier de la DDTM



1- Sur l'intérêt général

1/ L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Conformément au L.300-6 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet suppose que l'opération concernée réponde à un motif d'intérêt général sur lequel la collectivité doit se prononcer.

Le dossier présente différents motifs :

- une réponse aux besoins en logements sociaux,
- une localisation proche du centre ville et un bénéfice des infrastructures et des équipements de la ZAC Fontlongue,
- une maîtrise foncière communale en grande partie.

Au sens de l'article L 300-6, la notion d'action ou d'aménagement de la DPMEC, répond à une politique locale de l'habitat.

Cependant, l'intérêt général du projet, basé sur la production de logements sociaux n'est pas justifié, car ces logements auraient pu être produits dans le périmètre initial de la ZAC Fontlongue sans nécessité d'extensions complémentaires, en tenant compte des objectifs de production contenus dans le dossier de la ZAC, passé en enquête publique en octobre 2024.

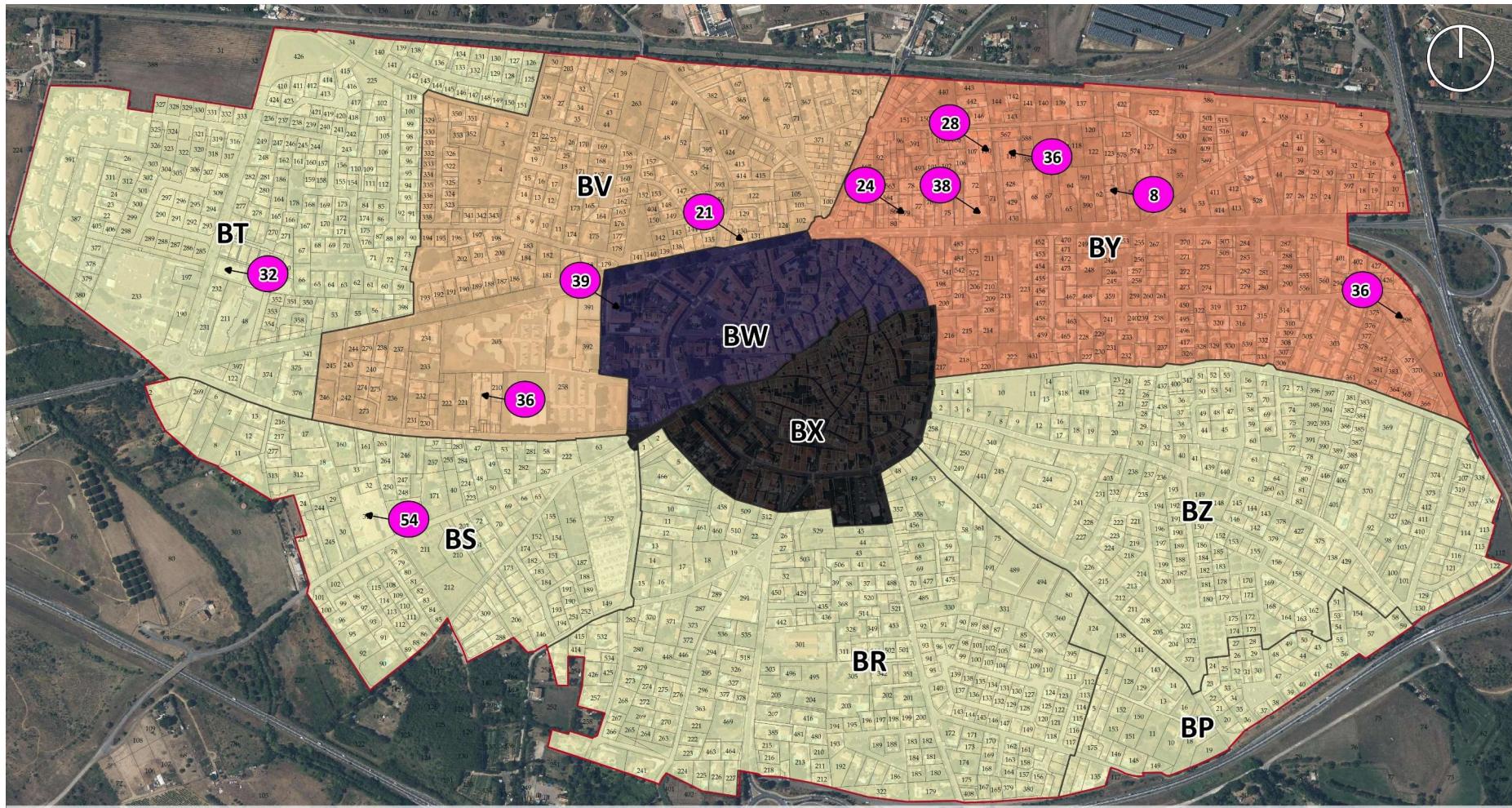
En effet, l'objectif de production des LLS au sein de la ZAC était de 165 LLS sur 597 logements. A ce jour, il semble qu'aucun LLS n'ait été livré. De plus, un récent permis de construire de 88 logements autorisé en novembre 2024 ne comprenait que 4 LLS, permis de construire pour lequel le préfet a attiré votre attention sur ce faible taux de production de LLS. L'impossibilité de produire des LLS dans la ZAC existante n'est pas démontré dans le présent dossier de DPMEC et donc l'intérêt général qui justifie la procédure de DPMEC ne semble pas justifié.

- En 2012, le parc de logements sociaux était très faible, représentant 91 logements, soit 4% de ses résidences principales. Depuis plusieurs années, la collectivité œuvre et facilite à la production de logements sociaux, c'est ainsi que divers bailleurs sociaux, Promologis, Thau Habitat, Cité jardins, ont financé des programmes immobiliers de logements sociaux sur la commune.

- En réponse il est essentiel de vous rappeler que l'opération de la ZAC ne peut répondre à elle seule aux objectifs de la loi SRU.
Pour rappel :

	2012	2022	2024	2025	2030	2035	2040
Nombre de Résidences Principales	2271	2853	3 095	3169	3 539	3 909	4 285
Taux de logements sociaux /résidences principales	4.01%	7.05%	8.05%	9.72%	17.72%		24.99%
Nombre de logements locatifs aidés prévisionnels à partir de 2025	91	201	249	308	627		1 071

• Carte du réinvestissement urbain entre 2016 et 2025 :



Légende

	Enveloppe urbaine
	Parcelles
	Limite et numéro de parcelle
	Densité observée
■ 12 - 17	
■ 17 - 22	
■ 22 - 27	
■ 52 - 57	
■ 57 - 62	

code	Surf (ha)	Nbr Lgts	Densité
BP	5,78	69	12,0
BR	26,89	363	13,5
BS	15,52	188	12,0
BT	22,56	309	13,7
BV	23,82	421	17,7
BW	7,23	406	56,1
BX	7,25	436	60,1

code	Surf (ha)	Nbr Lgts	Densité
BY	28,51	662	23,2
BZ	23,94	384	16,0

Réinvestissement urbain entre
2016 et 2025 :
Production totale de 352 logements

0 100 200 m

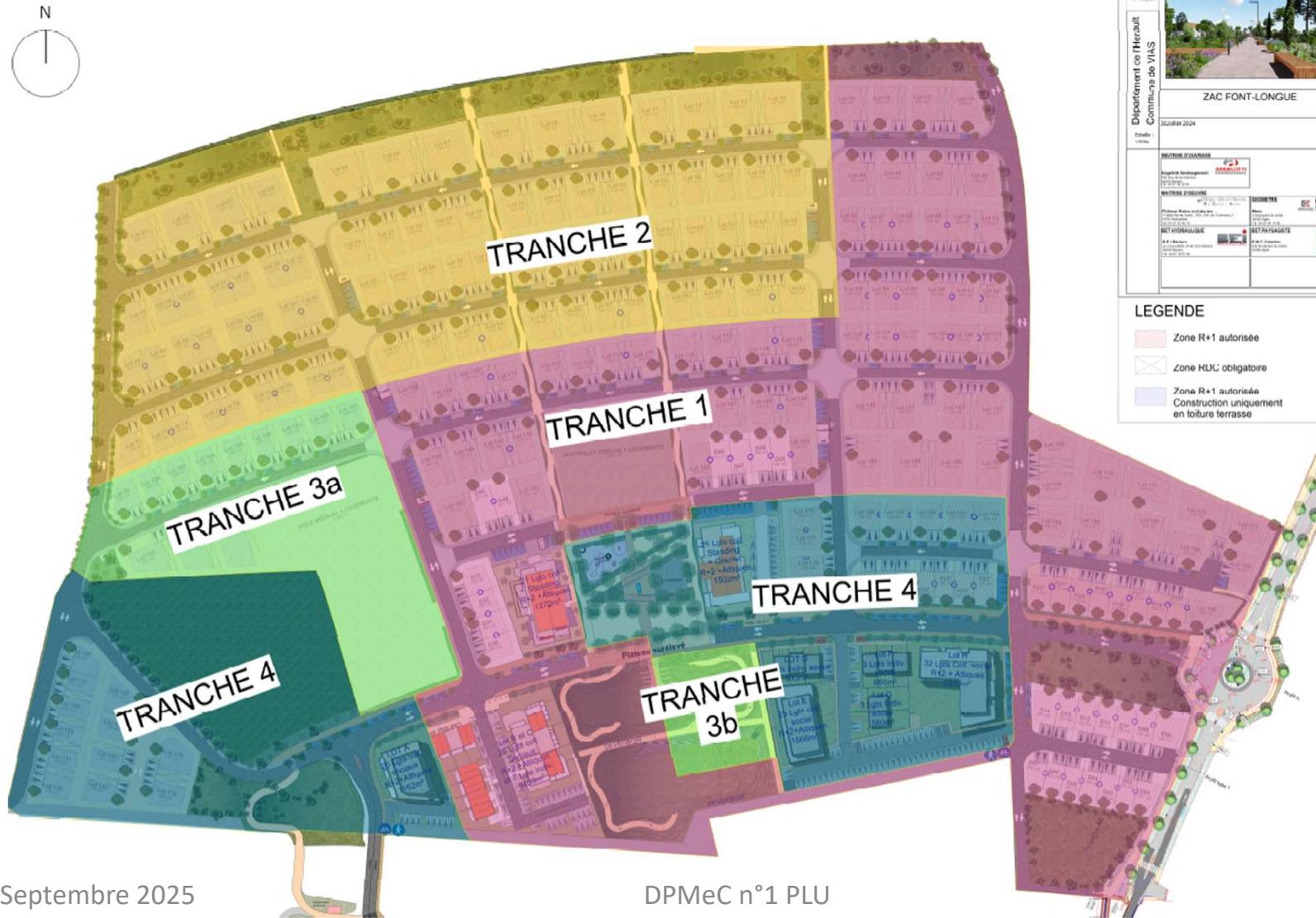
Sources :
Ortho express 2024, Cadastre du 1er janvier 2025
Projection : Lambert 93 / EPSG : 2154



Carte réalisée en Février 2025

- Le développement de la commune s'est traduit par des opérations de réinvestissement urbain en périphérie du cœur de ville et dans des secteurs d'extensions urbaines. Ces deux modes d'urbanisation sont travaillés en parallèle, les délais de réalisation des uns étant plus réduits que des opérations en extensions urbaines sous forme d'opérations d'ensemble.
- Le tableau ci-avant démontre l'élan que la municipalité a donné pour produire du logement social, répondre à la loi SRU, mais avant tout répondre aux besoins de la population.
- Et la carte précédente localise les opérations en réinvestissement urbain concernant le logement libre et le logement social.
- Pour rappel, la ZAC Fontlongue a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 27 octobre 2016.
- Sa réalisation a été approuvée par délibération en date du 5 décembre 2019, puis modifiée le 20 janvier 2022 et le 7 décembre 2023 et 31 juillet 2025.
- Cette opération d'aménagement se déploie sur 15 hectares, et comprend un programme mixte de constructions, différents types d'habitat, répondant à des clientèles variées, un bilan économique d'opérations avec un financement d'équipements publics intérieurs et extérieurs au périmètre de la ZAC.
- Un traité de concession validé engage l'aménageur à la réalisation de ce nouveau quartier. La collectivité en suit sa réalisation et accompagne l'aménageur au fil des années attentive aux contextes économique et social.
- 2020-2021 : crise sanitaire, les opérations ont été retardées.
- 2020-2024 : dureté foncière sur le périmètre de la ZAC qui s'accentue – Un seul propriétaire foncier d'une indivision qui bloque la réalisation de la première tranche. Le dossier de réalisation a été en conséquence modifié.

ZAC FONTLONGUE – Réalisation par tranche



- Vous soutenez que la commune aurait pu produire du logement social en d'autres secteurs de la ZAC.
- Il est essentiel de vous rappeler que **dès sa conception, un taux de 30% de logements sociaux** sur l'ensemble de l'opération a été retenu, repris dans le programme de constructions, du dossier de réalisation initial et modifié et qui s'est traduit dans l'OAP du PLU de juillet 2017, qui n'a pas fait l'objet d'observations particulières ni de recours.
- Une **opération d'ensemble s'équilibre**, et doit s'apprécier sur la totalité du programme déterminé et sur sa réalisation au terme de la concession. Ainsi, les difficultés de réalisation de cette ZAC avec la création d'une passerelle piétonne et d'un nouveau pont route sur le chemin de Coussergues au-dessus de la voie ferrée ont été nombreuses et solutionnées pas à pas, prenant en compte **les exigences de la SNCF**.
- Les **différents types d'habitat se répartissent sur l'ensemble du périmètre de la ZAC**, la densité de constructions se réduit du sud au nord : les collectifs sont positionnés autour d'une place centrale publique avec jeux pour enfants et terrain de pétanque, et du vaste bassin de rétention végétalisé qui joue également un rôle d'espace de promenade récréatif. Des maisons en bande en entrée de ZAC ont été destinées exclusivement à des primo-accédants ; la place de la maison individuelle avec jardin se positionne au nord du périmètre de la ZAC en tranches 1 et 2 principalement. (Plan indicatif des tranches de travaux en annexe)
- Une première opération de logements portée par le bailleur social Cité Jardins en tranche 1, a été construite et livrée à l'été 2024 (inaugurée en juin 2025). A ce jour, ils viennent d'être inscrits dans l'inventaire des logements sociaux (26 logements dans un immeuble collectif et 7 villas en bande dans cette résidence Les jardins du Libron)
- Une seconde opération portée par CDC Habitat, en tranche 3, a fait l'objet d'un permis de construire en 2024 et est à présent purgée de tout recours. Le commencement des travaux interviendra dès septembre prochain. Il s'agit de **23 logements** (19 logements sociaux dans un collectif Paléo et 4 logements sociaux dans le programme immobilier porté par la SAS MAIA).
- **Au total, 31% du nombre des logements sociaux de la ZAC sont donc construits ou fortement engagés.**
- **En tranche 4, ce seront 124 logements sociaux** nouveaux répartis dans plusieurs collectifs, et des petites villas, localisés en entrée de ZAC, accessible très facilement depuis le centre-ville, et donnant sur le bassin de rétention à vocation d'espaces de jeux et sportifs.
- **Ce dernier programme de constructions** est localisé en grande partie sur des terrains non encore maîtrisés par l'aménageur.
- **Le recours à la DUP** a été un sujet de réflexions depuis le début de l'opération, de la part de l'aménageur, la société Angelotti, expérimentée en opération de ZAC. La procédure a été lancée dès le 24 juin 2021, l'instruction par les services de l'Etat a été longue, des compléments de dossiers ont été requis retardant la procédure et le lancement de l'enquête publique. **L'arrêté préfectoral de DUP en date du 4 avril 2025** au profit de la SAS Angelotti Aménagement déclare d'utilité publique le projet de ZAC Fontlongue et cessibles les immeubles bâtis et non bâtis nécessaires pour l'opération à la SAS Angelotti. Cette opération d'ensemble comprend en outre du logement libre et social.

- **Un recours contentieux** a été cependant déposé en juillet dernier, reportant la maîtrise foncière de ces derniers terrains d'assiette des opérations destinés à la construction de logements sociaux de la tranche 4.
- **Ce report conduit la collectivité à accélérer la révision générale du PLU ou plus judicieusement mettre en œuvre une autre procédure dont les délais plus courts permettront de poursuivre la construction de programmes de logements libres et sociaux sur la commune de Vias.** C'est ainsi que la DPMEC est menée et justifiée.
- Est-ce qu'en 2025, produire du logement et notamment du logement social n'est pas d'intérêt général ?
- La collectivité souligne également que des opérations en réinvestissement urbain **sont menées en périphérie du centre-ville :**
 - CDC Habitat Carré Vias 34 LLS avenue du Général de Goys Livraison juin 2026
 - Promologis 18 LLS avenue de Béziers Livraison novembre 2025
 - SA patrimoine 22 LLS chemin de Litanies PC en cours
 - Thau Habitat 28 LLS Chemin de l'Estagnol, terrain porté par l'EPFO.
 - PC CORIM 19 chemin du jeu de Mail
- La collectivité répond à une politique publique d'habitat LOI SRU. Dans le cadre de cette procédure, le service Habitat de la CAHM a émis un avis favorable (repris en point 3/HABITAT) à la réalisation de ces deux programmes immobiliers comprenant 110 logements sociaux.
- La CAHM et la commune de Vias, dans cette démarche de mixité sociale, établissent un document avec des objectifs chiffrés, des engagements et des actions en faveur du logement social. **Un comité de pilotage et un groupe opérationnel seront présents pour suivre les projets identifiés dans le document référencé.**
- **Le Département de l'Hérault émet également un avis favorable à cette procédure menée.**
- **Le taux porté à 50% des deux opérations** de la DPMEC a été rendu possible car la commune est propriétaire des terrains du secteur Est et que le propriétaire du secteur Ouest a intégré cette exigence dès **le début des études économiques des projets.**

2- Sur la loi Littoral

2/ LOI LITTORAL

Le projet de DPMEC tel que présenté n'est pas conforme à la loi littoral.

2.1/ Discontinuité des villages et agglomérations

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme dispose que : « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Le PLU en vigueur de Vias n'identifie pas le secteur de la ZAC comme village et agglomération.

Ainsi, les deux zones en extension du périmètre initial de la ZAC de Fontlongue du dossier de DPMEC ne peuvent être urbanisées car elles sont situées en discontinuité des villages et agglomérations existants. La voie ferrée constitue une coupure d'urbanisation.

2.2/ Capacité d'accueil

L'article L.121-21 du code de l'urbanisme dispose que les documents d'urbanisme doivent déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte de plusieurs éléments.

Le dossier, et notamment son rapport de présentation, ne justifie pas cette extension au regard de la capacité d'accueil.

En conséquence, le projet présenté au sein du dossier de DPMEC n'est pas conforme avec la loi littoral.

La représentation graphique des limites des espaces spécifiques de la loi littoral est une question souvent soulevée. Faut-il représenter la bande de cent mètres et les espaces proches du rivage, mais aussi les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables et caractéristiques ou les agglomérations et villages existants.

Loïc Prieur, avocat, maître de conférences à la Sorbonne apporte des réponses dans une fiche technique du GRIDAUH Ecriture du PLU- L'écriture des PLU littoraux :

« Le Code de l'urbanisme et la jurisprudence permettent d'apporter quelques éléments de réponses. Le contenu formel du PLU est régi par les articles R. 151-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui énumèrent les différentes mentions pouvant figurer dans le PLU. Les espaces et milieux visés par les dispositions spécifiques au littoral du Code de l'urbanisme ne sont pas cités. Il n'existe donc **aucune obligation de les représenter dans les documents graphiques ou dans les annexes du PLU** ».

➤ Discontinuité des villages et agglomérations.

Le PLU en vigueur n'identifie pas le secteur de la ZAC Fontlongue comme village et agglomération.

- Le SCOT du biterrois de juillet 2023 fait mention de la réalisation de la ZAC Fontlongue, située au nord de la voie ferrée, **ce nouveau quartier est construit en continuité du village existant**, et des constructions édifiées au nord de la voie ferrée. Il est relié par un pont route avenue de Bessan qui a été doublé d'une passerelle piétonne et cycles installée en octobre 2022 et par un nouveau pont route, chemin de Coussergues, mis en service en juillet 2025. Ces ouvrages font partie des équipements publics nécessités par la réalisation de la ZAC et leurs coûts ont été financés pour partie par l'aménageur de la ZAC.
- Conformément au premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation **doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions**.
- La ZAC Fontlongue, dont les premiers travaux de viabilité sont intervenus en septembre 2021, a été identifiée au SCOT du biterrois de 2023 en tant qu'**extension à vocation d'habitat**



■ Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral
■ Coupures d'urbanisation
■ Limite des Espaces Proches du Rivage présumés
— Limite de la bande des 100m présumée

■ Villages et Agglomérations
■ Spatialisation des extensions à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle (Zone AU ouverte au DLU)
■ Secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L. 121-8 du CU

■ Villages et Agglomérations Economiques
■ Espaces d'activités Touristiques & Loisirs groupés

- Ne serait-il pas logique de mettre en conformité le périmètre du SCOT par une procédure de modification ? ou au vu de l'état d'avancement de l'opération, de délimiter dans le cadre de cette procédure ou procédure de modification simplifiée la partie agglomérée de la commune, alors que ce n'est pas une obligation ?
- A l'heure de la simplification des procédures à mettre en œuvre, le bon sens, la compréhension des enjeux du territoire, ou simplement **la prise en compte du secteur densifié de la ZAC aujourd'hui, le 24 juillet 2025** devraient guider la poursuite de cette procédure. Après l'enquête publique, dans quelques mois, le caractère densifié de la ZAC sera encore plus probant avec la construction de la crèche et du programme immobilier l'accompagnant, ainsi que le programme de 88 logements de la SAS MAIA et de la maison de santé.

- **Etat d'avancement au regard du nombre de logements délivrés ou édifiés :**

La densité de constructions dans la ZAC à terme est de 40 logements à l'hectare, densité supérieure requise par le SCOT dans le cadre d'opération d'ensemble (600 logements sur 15 hectares).

A ce jour, près de 60% des logements (348) sont construits ou font l'objet de permis déposés et purgés de tout recours, dont les travaux vont démarrer, correspondant à une densité de 23.2 logements à l'hectare.

- **Etat d'avancement au regard des travaux de viabilité réalisés par l'Aménageur.**
- Les trois premières tranches de travaux sont réalisées et se terminent par la connexion du nouveau pont au boulevard central de desserte. Les réseaux d'eau potable, d'assainissement ont été réceptionnés et transférés aux différents concessionnaires.
- La quatrième tranche de travaux ne pourra s'accomplir qu'après maîtrise totale du foncier. Resteront l'aménagement final de la place publique avec, un bassin de rétention, son aménagement en espaces de promenade et de jeux et la poursuite du boulevard d'entrée.
- **La DPMEC porte sur un premier secteur Est de 6 058 m² accessible depuis l'entrée de la ZAC par le giratoire.** Il fait front à la première tranche de travaux de la ZAC construite à hauteur de 80% environ. Des espaces non construits sont occupés par les bassins de rétention de l'opération, par un espace boisé à l'ouest de la ZAC, et par la place publique non encore aménagée.
- Le second **secteur, propriété de la commune, situé à l'ouest de la ZAC est contigu aux tranches 2 et 3 construites ou en cours.**
- **Les photos** ci-annexées prises le 22 juillet 2025 montrent **l'état d'avancement de la ZAC** et précisent les opérations à venir ; elles illustrent et justifient les opérations en extension du secteur aggloméré.

➤ Capacité d'accueil

- L'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme dispose en effet que pour déterminer la **capacité d'accueil** des **espaces urbanisés** ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de la **préservation des espaces remarquables, des risques littoraux, de la protection des espaces nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.**
- La notion de capacité d'accueil n'a pas pour objet d'interdire l'urbanisation sur le territoire des communes littorales, mais elle impose aux communes de **concilier cette urbanisation avec d'autres objectifs, et notamment la préservation de l'environnement.**
- C'est dans cette logique de compatibilité des usages avec le milieu que le Conseil d'État considère que l'accroissement limité du nombre de parcelles constructibles dès lors qu'il ne met pas en péril la protection d'un espace remarquable et la fréquentation normale d'une plage n'est pas incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-21. Dans le même esprit, le tribunal administratif de Nantes a considéré que « *pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser les autorités locales ne devaient pas se borner à assurer un certain équilibre spatial entre développement de l'urbanisation et préservation des zones naturelles ou agricoles, mais qu'elles étaient également tenues de vérifier si les équipements publics existants ou prévus (eau, assainissement,* **traitement des déchets)** étaient suffisants pour répondre à l'extension de l'urbanisation envisagée ».
- C'est à partir de cette analyse que le projet de DPMEC a été étudié. **Les deux secteurs, situés à près de 3 kilomètres du rivage, ne sont ni concernés par des espaces sensibles caractéristiques du littoral (ERCL), ni concernés par l'espace proche du rivage (EPR).** Un diagnostic écologique a été réalisé ainsi qu'une notice d'incidences et transmis à la DREAL pour un examen au cas par cas, le 13 juin 2025. par retour de la MRAE, le dossier ne nécessite pas d'évaluation environnementale.
- **Au regard des ressources en eau potable** de la commune et de l'adéquation entre le besoin et l'offre, depuis 2016, la commune alimentée par des forages sur la nappe Astienne, a souhaité diversifier ses ressources. Le syndicat Bas Languedoc a programmé depuis plusieurs années la connexion avec le réseau des eaux du Rhône. Après la réalisation de toutes les études préalables, la maîtrise du foncier, les travaux démarrent ce 18 aout prochain, pour une mise en service fin 2026.
- Les deux opérations de la DPMEC bénéficieront des réseaux installés dans le cadre de la ZAC. Des branchements viendront les raccorder au réseau public d'eau potable.



Chemin de la Gardie

Terrains non maîtrisés

Future crèche et collectif

Espace boisé récréatif

Limite nord de la ZAC Fontlongue

Terrain d'assiette Secteur Est

ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC FONTLONGUE juillet 2025 --- PHOTOS JUSTIFIANT DU NOMBRE ET DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Villas individuelles



Giratoire d'entrée de la ZAC



Maisons en bande

Terrain d'assiette Secteur Est DPMEC

Villas individuelles des tranches 1 et 2





Terrains non maîtrisés

Collectif Logements sociaux

Collectif Logements libres

Villas tranches 1 et 2



Limite Nord de la ZAC Fontlongue

Villas individuelles

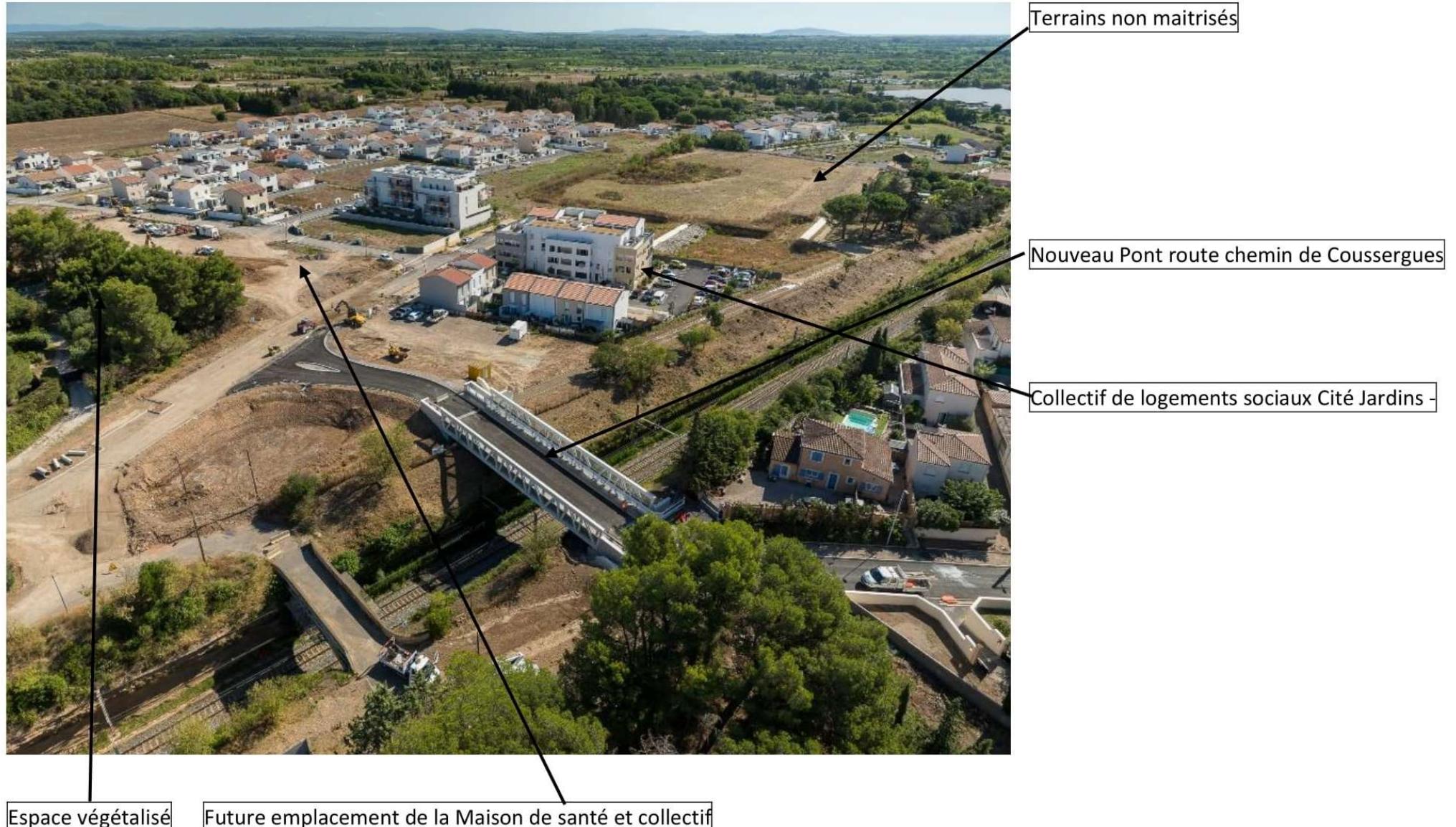
Future crèche et collectif Future maison de santé et collectif



Nouveau pont route Coussergues

Collectif Logements sociaux Cité jardins

Vue d'ensemble de la ZAC – Limite SUD



Limite Nord de la ZAC Fontlongue



Terrain d'assiette du secteur Ouest de la DPMEC

Villas construites des tranches 1 et 2



Nouveau pont route

Ancien pont de Coussergues à vocation piétonne et cycles

Collectif logements libres ----- Collectif logements sociaux



Villas des tranches 1 et 2

Chemin de la Gardie

Terrains non maitrisés Tranche 4



Future maison de santé – Démarrage des travaux septembre 2025

Collectif Cité Jardins 7 maisons en bande et logements en collectif

Bassin de rétention



Villas des tranches 1 et 2 – Nombre et densité des constructions significatifs

3- L'Habitat

3/ HABITAT

La commune de Vias est soumise à la loi SRU, obligeant la commune à détenir 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) parmi ses résidences principales. Au 1^{er} janvier 2024, le taux de LLS était de 8,05 %, et le nombre de LLS manquants pour atteindre le seuil obligatoire de 25 % était de 525 LLS.

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de la CAHM en vigueur impose pour Vias la production de 50 % de logements sociaux dans sa production de résidences principales.

Le dossier initial de la ZAC Fontlongue prévoyait une production de 403 logements, dont 115 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux 28,53 %. Le dossier de ZAC Fontlongue passé en enquête publique en octobre 2024 prévoyait la production de 597 logements dont 165 de LLS, soit un taux de 27,63 % du nombre total de logements sur ce secteur. Le projet de DPMEC propose la construction de 112 logements aidés sur 223 logements, soit 50 % des projections en matière de logement. Toutefois, le dossier doit être plus précis car il est fait mention de logements aidés et non de logements locatifs sociaux qui entrent dans le décompte SRU.

En tout, ce sont 277 LLS qui seraient produits sur l'ensemble de ce secteur (ZAC et extension du projet de DPMEC) sur un total de 820 logements soit 33,78 % de LLS ce qui est bien en deçà des objectifs du PLH de 50 % de LLS.

Ainsi, le projet de DPMEC n'est pas compatible avec le PLH. Les objectifs de production de LLS doivent être beaucoup plus ambitieux.

- Dans le cadre de cette procédure, les services de la commune se sont rapprochés de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, qui exerce la compétence Habitat. Voici son avis sur le projet :

« Sur la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1, en ce qui concerne l'Habitat :

*- les deux projets respectent l'objectif fixé par le PLH de 50 % de production de logements sociaux sur le nombre de résidences principales. Ils permettront de répondre à une demande élevée (pour rappel, au 1er Janvier 2025, il y avait **250 demandes de logement social sur la commune**)*

- au regard de la Loi SRU, ces deux opérations, si elles étaient agréées en 2025, permettraient à la commune de se rapprocher de son objectif triennal, voire de le dépasser (si les autres opérations prévues sont également agréées)

Un petit point d'attention concernant le PLHi ; il n'est plus tout à fait d'actualité puisque non compatible avec le SCOT.

La délibération pour lancer l'élaboration d'un nouveau PLHi est passée au conseil de Juin, le marché sera lancé en début d'automne. Le futur PLHi fixera des objectifs maximums de consommation foncière par commune en lien avec la répartition qui a été faite sur la CAHM ».

- Le programme de logements sociaux de la ZAC Fontlongue est arrêté avec un taux de 30%, le bilan économique y fait référence depuis 2017.
- Les deux opérations de la DPMEC portent chacune d'elles un taux de 50%, ce qui est ambitieux.
- La trajectoire de production de logements sociaux à échéance 2030-2032, selon la réalisation des logements sociaux de la dernière tranche de la ZAC, des opérations de la DPMEC et des opérations en réinvestissement urbain porterait, à ce stade intermédiaire de la réalisation du projet d'aménagement dans son ensemble, le taux de la commune à 17.7%.
- Ces prévisions sont positives, réfléchies, et engageantes pour l'avenir. Reporter ces deux opérations à la révision générale du PLU n'est pas compréhensible, et serait même totalement infondée budgétairement. Il est bon de vous rappeler les montants des pénalités versées par la commune au titre du non-respect de la loi SRU : En 2023 : 314 169 €, en 2024 : 112 765 € et en 2025 le montant notifié est de 124 314 €. Si la commune est carencée pour les années à venir, elle sera redevable de centaines de milliers d'euros.
- De plus la commune de Vias finance directement les bailleurs sociaux en leur versant des subventions. Ainsi par délibération en date du 11 octobre 2024, le conseil municipal a décidé **d'accompagner l'OPH Sète Thau Habitat dans le programme de construction de 28 logements sociaux Chemin de l'Estagnol** et de participer à l'opération par le versement d'une subvention d'équilibre de **200 000€**. Également par délibération en date du 11 octobre 2024, le conseil municipal a décidé **d'accompagner la CDC Habitat dans le programme de construction de 34 logements sociaux Avenue du Général de Goys** et participer à l'opération par le versement d'une subvention d'équilibre d'un montant de **110 000€**.

4- Les Risques

4/ RISQUES

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. À ce titre, les services de l'État dans l'Hérault ont porté à la connaissance (PAC) des mairies de l'Hérault, dont Vias fait partie, les éléments de connaissance relatifs aux aléas feux de

forêt.

Le dossier présente effectivement la cartographie contenue au sein du PAC, cependant, la commune de Vias conclue à l'absence d'aléa exceptionnel feux de forêt.

Or, l'ensemble des aléas, même en limite de projet, doivent être indiqués et pris en compte pour déterminer les mesures adéquates à mettre en œuvre.

RISQUES FEUX DE FORETS

Sans doute le libellé dans le rapport de présentation a été maladroit. Mais bien-sûr la commune prend en compte l'aléa incendie et s'est référée à la notice d'urbanisme du Porter à connaissance Aléa feu de forêt départemental de 2021. La note traduit **des principes généraux à travers des mesures préventives liées :**

- Au niveau d'aléa incendie de forêt,
- A la forme urbaine,
- A la vulnérabilité du projet futur
- Et au niveau des équipements de défense.

- Les parcelles du secteur Ouest sont concernées par un aléa faible et très faible. Le principe général qui s'applique en zone d'aléa faible et très faible est celui de la constructibilité quelles que soient l'implantation et la forme du projet.
- Le secteur Est n'est pas concerné par cet aléa.
- Le projet sera présenté au SDIS pour qu'il formule ses observations.
- En annexe, les hydrants de la ZAC et leurs caractéristiques pression à 1 bar et débits. Tous présentent un débit bien supérieur à 60m³/heure.
- Et pour compléter cette analyse, la commune vient de désigner un BE spécialisé MTDA en risques incendie pour une étude spécifique de caractérisation de l'aléa à une échelle précise, et les préconisations à tenir.

5- Adéquation Besoins/Ressources

5/ ADÉQUATION BESOINS / RESSOURCES EN EAU ET ASSAINISSEMENT

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de préservation de l'eau. L'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose que peuvent être autorisées les constructions en zone à urbaniser pour les secteurs dont les réseaux d'eau et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Le dossier présenté ne justifie pas de l'adéquation besoins / ressources en eau et en assainissement par rapport à la projection de logements (600 unités).

Les constructions ne pourront pas être autorisées tant que l'adéquation besoins / ressources en eau et en assainissement ne sera pas présentée et justifiée au sein du dossier.

- Cette notion est reprise également dans le chapitre Loi littoral par l'appréciation de la capacité d'accueil. Le Syndicat Bas Languedoc assure la compétence en eau potable de la commune et a confié la gestion des réseaux et des équipements de production de la commune de Vias à la société SUEZ. Dès 2017, la commune a recherché d'autres ressources en eau pour sécuriser son approvisionnement et ne pas se limiter à la seule ressource de l'Astien. C'est ainsi que SBL a engagé des études techniques, foncières, règlementaires pour approvisionner Vias à partir des eaux du Bas-Rhône qui se sont avérées complexes et longues ; les entreprises sont à présent désignées et commencent la pose des canalisations dès aout 2025, pour une mise en service fin 2026. **Des délais en adéquation avec les délais de réalisation de cette DPMEC.**
- Concernant l'assainissement, les opérations seront raccordées au réseau public d'assainissement mis en place dans le cadre de la ZAC Fontlongue. Les capacités de la STEP d'Agde permettent le traitement de ces nouvelles opérations.

6- Biodiversité

6/ BIODIVERSITÉ

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Des éléments de biodiversité sont présentés au sein du dossier, cependant le projet est concerné par plusieurs enjeux relatifs à la biodiversité, dont :

- une zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (Est et Sud de Béziers),
- une ZNIEFF de type 1
- un corridor écologique au titre de la trame verte et bleue.

De plus, des espèces protégées au titre des plans nationaux d'action (PNA) sont identifiées sur l'emprise du site, dont le chiroptère, la cistude d'Europe, le lézard ocellé. Le dossier qualifie l'enjeu de modéré.

Le dossier conclut à des enjeux faibles en biodiversité. Cette conclusion n'est pas en adéquation avec les enjeux relevés sur le site. De plus, le site devrait faire l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000.

- La procédure menée a fait l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000, jointe au dossier et transmise à vos services et à la DREAL pour un examen au cas par cas.
- Vous soutenez que des espèces protégées sont identifiées sur l'emprise du site.
- Or le Bureau d'études ALTEMIS, spécialisé dans les études environnementales a établi un diagnostic des terrains des deux secteurs. Des experts faunistiques et floristiques se sont déplacés sur site. Ils n'ont pas relevé d'espèces protégées, mais une espèce floristique d'enjeu modéré (la roémérie intermédiaire) et une potentialité de présence de deux espèces d'orthoptères d'enjeu modéré également non protégées et assez communes (decticelle à serpe et criquet cendré).
- Des mesures de réduction d'impact et d'accompagnement sont listées dans le document annexé.
- De plus la MRAE dans son avis du 5 aout a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette opération.

Partie 3 -

Les autres avis PPA



1/ Chambre d'Agriculture → Avis Favorable à la DPMeC

- Elle attire notre attention sur la nécessité de traiter les franges urbaines des deux secteurs envisagés, et vous invite à intégrer, dans les OAP ainsi que dans le règlement, l'instauration d'un recul de 5 mètres en limite de la zone A0.
- La zone A0, située au Nord du projet IAU1 Ouest (parcelles CX 88, 89...) devra être préservée durablement de toute urbanisation.

2/ Département de l'Hérault → Avis favorable à la DPMeC

- L'ouverture de cette zone répond donc à des besoins identifiés sur la commune (typologie des LLS) et de fait, à des objectifs du département, en adaptant l'offre de logements à la demande des ménages et en prévoyant 50 % de mixité sociale.

3/ CAHM (service Habitat) → Avis favorable à la DPMeC

- Les 2 projets concernés respectent l'objectif fixé par le PLH de 50% de production de LLS sur le nbr de RP. Cela permet de répondre à une part importante de la dde en LLS sur la commune (250 ddes au 1^{er} janv. 2025) et,
- Au regard de la loi SRU et du bilan triennal 2023-2025, si ces 2 opérations étaient agréées en 2025, elles permettraient à la Cne de se rapprocher de son objectif triennal voire de le dépasser.

Merci de votre attention



Nikolay SIRAKOV



DPMec n°1 PLU

République Française
Liberté - Egalité - Fraternité
Département de l'Hérault
Arrondissement de Béziers

Direction stratégies territoriales

Flore PASQUET

Directrice

N/Réf : DST_2025.22

A Saint-Thibéry le 26 septembre 2025.

MAIRIE DE VIAS
Service Courier
Arrivé le :

14.09.2025

Original :
Copie :

Maître Jordan DARTIER
Maire de VIAS
Hôtel de Ville
6 Place des Arènes
34 450 VIAS

Objet : Observations sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 sur la commune de VIAS.

Dossier suivi par l'Atelier d'urbanisme et d'architecture de la CAHM_04 11 79 02 33 / m.parizel@agglohm.net

Monsieur le Maire,

La commune de VIAS a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 24 juillet 2017. Plusieurs évolutions du document d'urbanisme ont été approuvées, notamment ; deux modifications simplifiées le 5 juillet 2018 et le 17 mars 2021, une modification du PLU le 24 mai 2022 et une actualisation du périmètre du droit de préemption urbain le 7 juillet 2022.

Par arrêté n°2025-86 du 5 mai 2025, la commune a prescrit une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 (DP MEC PLU) en vue de construire 223 logements de part et d'autre de la ZAC Fontlongue. Un premier examen conjoint s'est tenu le 10 juillet et un second le 11 septembre.

Je me permets donc de vous faire un retour suite à la tenue de ces deux examens conjoints aidant à la rédaction du procès-verbal de l'examen conjoint, qui sera annexé au dossier d'enquête publique.

A – Le projet :

Le périmètre du projet d'urbanisation se réalise sur les secteurs Est et Ouest de la ZAC Fontlongue, le long de l'avenue de Bessan pour le premier et le long du chemin de Montblanc pour le second. Ce sont les parcelles CX 120, CY 389 et CY 392 initialement classées en zone A0 et la parcelle CX 121 (classée en zone I-AU1ep) qui seront classées en zone I-AU1 pour une superficie globale de 1,82 ha et la réalisation de 223 logements dont 50% de logements sociaux.



B – Observations relatives à l'archéologie :

Seul le périmètre de la ZAC Fontlongue, en cours de réalisation, a fait l'objet d'un diagnostic et d'une fouille préventive. Concernant les parcelles CX 120 et CX 121, le service archéologie n'a pas, pour le moment, de retour du Service Régional de l'Archéologie (SRA).

Concernant les parcelles CY 389 et CY 392, le dossier doit être transmis au SRA car les parcelles sont en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

C – Observations relatives à l'environnement :

Le projet est dans le périmètre du site Natura 2000 FR 9112022 "Est et sud de Béziers".

Il est nécessaire de renseigner un formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (doc ci-joint)

Il revient au porteur de projet de remplir les parties 1 et 3, suite à quoi le service « biodiversité - espaces naturels » remplira la partie 2 "état des lieux écologiques". Ce document sera ensuite à envoyer à la DDTM (ddtm-sern@herault.gouv.fr).

Cette évaluation n'a pas été transmise au service « biodiversité - espaces naturels » de la CAHM, animateur du site Natura 2000 FR 9112022 "Est et sud de Béziers". Cet échange entre le porteur de projet et l'animateur doit permettre une bonne prise en compte des enjeux naturalistes sur le périmètre concerné.

Il convient également de s'assurer que les linéaires arborés (platanes pour la plupart) et parcs paysagers ne soient pas touchés, car bons nombres de Rolliers d'Europe (espèce protégée à forte valeur patrimoniale) nichent dans les cavités de ces arbres remarquables. Concernant la réglementation "Espèces protégés", il convient de s'adresser à la DREAL Occitanie, seule compétente sur ces questions (dbmc.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr).

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

ZI Le Causse - 22, Av. du 3^e Millénaire
34630 Saint-Thibéry
Tél. 04 99 47 48 49 / Fax 04 99 47 48 50
accueil@agglohm.net
www.heraultmediterranee.net

D – Observations relatives à l'eau et l'assainissement :

En premier lieu, la compétence assainissement relève de la CAHM depuis le 1er janvier 2017 et une convention du 13 mai 1987 lie les communes d'Agde et de Vias pour le traitement des eaux usées. La station d'épuration POSIDONIA est donc intercommunale.

En conséquence, le traitement des eaux résiduaires urbaines pourra être effectué sur la station d'épuration POSIDONIA puisque les zones dévolues à l'urbanisation future seront comprises dans le zonage d'assainissement collectif. Si ce n'est pas le cas, l'enquête publique conjointe sera portée par le pétitionnaire à savoir la commune de Vias et à sa charge.

En ce qui concerne les futures zones dévolues à l'urbanisation, il conviendra de lancer une étude spécifique sur quatre points majeurs :

Trois points principaux :

- L'état et le dimensionnement du réseau d'assainissement en aval de la ZAC "Fontlongue" passant par le chemin de Coussergues jusqu'au début du boulevard de la Liberté sont à vérifier pour quantifier les débits de pointe acceptables pour les infrastructures en place.
- Le PRO9V est actuellement à 80% de sa capacité en heure de pointe. La puissance actuelle des pompes est : 3 x 7,3 kW. Son dimensionnement est à réévaluer au regard des nouveaux besoins. Il ne faudra pas négliger de revoir son groupe électrogène et son armoire électrique.
- Le PRO3V reprend l'ensemble des effluents de Vias Village et Vias plage, il sera donc plus sollicité suite aux nouveaux aménagements prévus. La puissance actuelle des pompes est : 3 x 39 kW. Il devra donc aussi être réévalué y compris son groupe électrogène et son armoire électrique.
- Concernant le projet de collège situé à l'Est-Nord-Est du bourg, il n'existe pas de réseau d'assainissement à proximité. Il faudra donc prévoir une extension de réseau adaptée et à la charge du pétitionnaire en suivant le cahier des prescriptions techniques de la CAHM et son exploitant.

Ainsi, une étude sera lancée par l'intermédiaire de notre marché à bons de commande de maîtrise d'œuvre en associant ; l'exploitant, la mairie et le service eau et assainissement des communes en DSP en vue de définir le programme des travaux nécessaires à l'acceptation de tous les effluents générés par les zones.

En cas de nécessité avérée, les travaux de reprise des groupes de pompage se tiendront dans le courant des exercices 2027 et 2028.

Pour le financement de ces travaux, un projet urbain partenarial sera proposé à chaque pétitionnaire de permis de construire à venir sauf à ce que les PFAC financent l'intégralité des travaux.

Ce point précis sera à identifier en conclusion de l'étude à venir prochainement.

Pour conclure, un avis favorable de la CAHM sur cette Déclaration de Projet au regard de la capacité nominale évaluée à 11855 kg de DBO5 par jour et la charge traitée en 2023 de 7367 kg de DBO5 par jour.

La capacité résiduelle supérieure à 4000 kg de DBO5 est donc compatible avec les zones d'extension projetées sur la commune estimée à 300 kg.

Le débit de référence sur les installations est de 27562 mètres cubes par jour avec un percentile 95 de 18991 mètres cubes par jour. Ces données sont donc compatibles avec l'évolution du territoire présentée qui représentera 150 mètres cubes supplémentaires en pointe.

E -- Eléments techniques Urbanisme / Aménagement :

1/ Concernant la notion d'agglomération/village

Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et village existants.



- | | | |
|--|---|--|
| ■ Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral | ■ Villages et Agglomérations | ■ Villages et Agglomérations Economiques |
| ➤ Coupures d'urbanisation | ➤ Spatialisation des extensions à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle (Zone AU ouverte au DLU) | ➤ Espaces d'activités Touristiques & Loisirs groupés |
| — Limite des Espaces Proches du Rivage présumés | | |
| — Limite de la bande des 100m présumée | ■ Secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L. 121-8 du CU | |

Actuellement la ZAC Fontlongue est répertoriée par le SCOT dans sa cartographie littoral en « **spatialisation des extensions à vocation habitat en cours, via ZAC opérationnelle** ». Cette ZAC représentera à terme 597 logements sur 15 HA. Elle est actuellement réalisée à approximativement 60%.

En application du second alinéa de l'article L. 121-3 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi ELAN, il appartient au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de déterminer les critères d'identification des agglomérations et des villages et d'en définir la localisation. Ce qui a été fait.

Le SCOT a spécifiquement cartographié les agglomérations et villages et le DOO donne les critères permettant la qualification des agglomérations et villages au regard des spécificités locales. (Page 55/DOO)

Il est précisé dans le document que seuls ces espaces identifiés peuvent se développer si les extensions projetées présentent un caractère continu et compact aux dites agglomérations et villages.

Autrement dit, ces dispositions interdisent l'extension de l'urbanisation dans des espaces d'habitat diffus et distincts des zones agglomérées de la commune. Cela reste cohérent car si non les extensions de l'urbanisation en commune Loi Littoral seraient indéfiniment autorisées.

Toutefois, même si le SCOT indique sur la cartographie littorale ; une **spatialisation de l'extension à vocation d'habitat**, sans pour autant en donner le vocable précis de **village /agglomération en devenir**, les éléments jurisprudentiels connus pourraient permettre de considérer cet espace ZAC à vocation d'habitat comme agglomération/village et ainsi, **sous réserve du respect des autres règles et notamment de la conformité du SCOT avec la Loi Littoral**, admettre ces deux espaces en continuité de la ZAC existante :

- ([CAA Bordeaux, 6 juin 2024, n° 22BX00866](#) et [CAA Bordeaux, 6 juin 2024, n° 22BX00865](#)) – un espace construit distant de quelques kilomètres du centre-bourg, séparé notamment par une route, composé d'un groupe de construction dense et continue, desservi par les réseaux et d'une densité significative de constructions, doit par suite être regardé comme un village ou une agglomération. La Cour souligne que cette qualification est acquise quand bien même le quartier ne comporte pas de lieux collectifs à disposition des habitants.
- L'éloignement avec le centre bourg n'est pas non plus un sujet (Conseil d'Etat, 1ère et 4ème chambres réunies, 12 juin 2023, Société Bouygues Immobilier, n°459918).

2/ Concernant la césure entre espaces urbanisés

Un élément de vigilance est néanmoins soulevé sur les deux espaces présentés de façon à ce que les espaces voiries ne représentent pas de césures entre les espaces urbanisés, qui ont une temporalité différente.

En effet, si l'urbanisation se développe de part et d'autre d'une voie et que celle-ci ne forme pas une césure dans le tissu urbain, la continuité n'est pas rompue. La cour administrative d'appel de Nantes juge par exemple que le projet de construction d'une école primaire est en continuité avec l'agglomération dans la mesure où le boulevard Charles V ne forme pas une césure dans le tissus urbain (*CAA Nantes, 4 mars 2011, n° 09NT01971, Communauté communes pays de Honfleur*).

Dans le projet présenté la continuité de l'espace à urbanisé côté OUEST n'est pas évidente. Tout en respectant l'intégration paysagère recherchée par la commune, l'orientation générale d'aménagement de ce secteur devrait présenter une intégration du chemin de Montblanc dans le projet de tissu urbain souhaité par la commune. Ainsi, ledit chemin ne laisserait pas penser à une césure de l'espace urbanisé.

3/ Observations relatives à la stratégie foncière

La stratégie foncière ne donne pas un droit à consommer, ni ne localise les espaces concernés par l'enveloppe. Comme il l'a été précisé, il faut apporter les justifications du taux de réinvestissement, ainsi que les éléments d'analyses multicritères.

Page 48 du rapport de présentation :

« De plus, la définition de cette zone à urbaniser s'inscrit dans la stratégie foncière de la CAHM afin de répondre aux besoins en logements du PLH de manière raisonnée sur l'ensemble de l'intercommunalité... »

La stratégie foncière n'affirme pas le positionnement de zone à urbanisme. Elle indique une répartition de l'enveloppe de la consommation foncière attribuée par le SCOT pour parvenir au ZAN. La justification de la nécessité de consommation ENAF est un élément essentiel. (cf délibération du 23/09/2024 + contrainte Loi Littoral). Une formulation plus adéquate est conseillée.

Souhaitant que ces quelques éléments puissent utilement vous accompagner, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Armand RIVIERE,

Vice-Président à l'Aménagement durable du territoire,
du droit des sols et de la planification de la
Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

ZI Le Causse - 22, Av. du 3^e Millénaire

34630 Saint-Thibéry

Tél. 04 99 47 48 49 / Fax 04 99 47 48 50

accueil@agglohm.net

www.heraultmediterranee.net

Mail DPMEC Fontlongue VIAS

De : ARCHIMBEAU Olivier o.archimbeau@agglohm.net

Envoyé : mercredi 8 octobre 2025 13:52

À : Fontagneres, Marie <marie.fontagneres@suez.com>; PARIZEL Magali <m.parizel@agglohm.net>

Cc : DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>; MARTIN Hannelore <h.martin@ville-vias.fr>; KRAMER Jerome <j.kramer@agglohm.net>; emmanuelle.barriol@gaxieu.fr

Objet : TR: DPMEC Fontlongue VIAS

Bonjour,

En premier lieu, je suis désolé de l'erreur d'interprétation par mes soins des dossiers en lien avec le PLU de la commune de Vias.

En second et pour compléter les éléments relatifs à l'assainissement des eaux usées en lien avec l'aménagement projeté, objet de la DPMEC, je vous confirme avoir noté l'ensemble des travaux qu'il conviendra de mettre en œuvre au terme de la révision générale du PLU.

Sur les deux patatoïdes à urbaniser qui relèvent de la DPMEC, les infrastructures en place suffiront et seront en capacité de faire transiter les effluents.

La CAHM va lancer l'étude pour un éventuel dimensionnement des ouvrages avec un AVP à l'issue en fonction des travaux qui prendront en compte tous les éléments fournis dans le cadre de la révision générale dont une partie des aménagements seront à la charge des futurs aménageurs sous forme de PUP ou de PEP.

Ainsi, un avis favorable sous forme d'erratum est émis sur la DPMEC de Vias et je maintiens l'avis formulé pour la révision générale du PLU de la commune.

Je me tiens à votre disposition pour de plus amples renseignements,

Bien cordialement

Olivier ARCHIMBEAU

Direction Eau, Assainissement, Défense Extérieure Contre l'Incendie et Pluvial

Directeur

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Z.I. Le Causse – 22 Avenue du 3ème Millénaire 34630 Saint-Thibéry

04.34.33.80.03





Outlook

Re: [INTERNET] CDPENAF : passage pour dossier DPMeC n°1 du PLU de Vias

À partir de THOMAS Laurent - DDTM 34/SAF <laurent.thomas@herault.gouv.fr>

Date Lun 2025-10-13 15:07

À uadg.urbanisme <uadg.urbanisme@hotmail.com>

Bonjour,

Je vous confirme que le PLU de Vias étant dans un SCoT approuvé et n'ayant ni STECAL ni "Extension et annexes de logements en zone A ou N" et n'étant par ailleurs concerné au titre des pertes de foncier AOP, il n'est donc pas soumis à avis simple ou conforme de la CDPENAF.

Bien cordialement

Le secrétaire de la CDPENAF

Le 09/10/2025 à 15:31, > uadg.urbanisme (par Internet) a écrit :

Bonjour M. THOMAS,

J'essaie de vous joindre depuis ce début d'après-midi mais en vain... Personne de l'accueil ne répond d'où ce mail.

Pour faire suite à nos échanges téléphoniques de cet été quant au passage en CDPENAF de la DPMeC du PLU de Vias (cf. mail du 20/06/2025), vous m'aviez indiqué par téléphone que le passage en CDPENAF n'était pas systématique. La saisine est obligatoire en cas d'absence de PLU et/ou de SCoT en application et également selon 2 critères (autorisation d'extension ou annexes en zone agricole et naturelle ou par la création d'un STECAL).

Le dossier n'entra dans aucun de ces critères vous m'aviez dit qu'aucun passage en CDPENAF était nécessaire.

Mais voilà, nous allons passer le dossier à l'enquête publique et la commissaire enquêtrice nous demande à minima une note ou mail de la part de la CDPENAF (donc de vous) indiquant que nous n'étions pas soumis à passage en CDPENAF.

Pourriez-vous me transmettre ce-dit document ? et mettre en copie la commune (Mme Magali DONNADIEU à m.donnadieu@ville-vias.fr)

Restant à disposition pour échanger avec vous au 06 12 17 70 29.

Cordialement,

Stéphane GAZABRE
Gérant d'UADG-Urbanisme
Urbaniste - OPQU n°928