



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 **1.2** | **RAPPORT DE PRÉSENTATION** *Additif – Mise en compatibilité*

Procédure prescrite par arrêté municipal 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

Table des matières

TABLE DES MATIERES	2
LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
1. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	3
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DES DIFFERENTES PIECES DU PLU	4
I. LE PADD DU PLU EN VIGUEUR	4
II. LE TABLEAU DES SURFACES	6
III. LE REGLEMENT PROJETE DE LA ZONE I-AU1	10
IV. LE REGLEMENT GRAPHIQUE	16
V. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LES OAP	19
3. LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	40
I. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	40
II. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	47
III. LE PLAN CLIMAT-AIR-ÉNERGIE-TERRITORIAL (PCAET)	50

La mise en compatibilité du PLU

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L153-52 à L153-58.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation de l'opération.

Le présent dossier a pour objet la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vias pour permettre la réalisation de logements dont la moitié à minima sera à vocation sociale. Ce sont les parcelles CX 120, CY 389 et 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.

La procédure, consistera à :

- > **Mettre à jour le PADD,**
- > **Mettre à jour le tableau de surface,**
- > **Rédiger le règlement de la zone correspondant aux nouvelles affectations ainsi que le règlement graphique,**
- > **Rédiger une OAP de la zone correspondant aux nouvelles affectations.**

1. Le déroulement de la procédure

Trois grandes étapes jalonnent la procédure :

- L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique : Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de projet doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint notamment de :
 - L'État ;
 - La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ;
 - Le Syndicat Mixte en charge du SCoT du Biterrois ;
 - La Région ;
 - Le Département ;
 - Les communes limitrophes ;
 - Les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture) ;
 - Sont également consultés, pour avis, les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Centre Régional de la Propriété Forestière et INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement ;

- L'enquête publique unique : L'enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU sera conduite en même temps que l'enquête publique sur celle relative à la déclaration d'intérêt général du projet ;
- L'adoption de la déclaration de projet et l'approbation de la mise en compatibilité du PLU : à l'issue de l'enquête publique, la Déclaration de projet sera soumise au Conseil Municipal pour adoption. Elle emportera alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

2. La mise en compatibilité des différentes pièces du PLU

I. Le PADD du PLU en vigueur

Il s'agit de mettre à jour le schéma de synthèse du PADD afin de faire correspondre la réalité de l'occupation des sols, notamment sur le secteur concerné par la présente procédure.

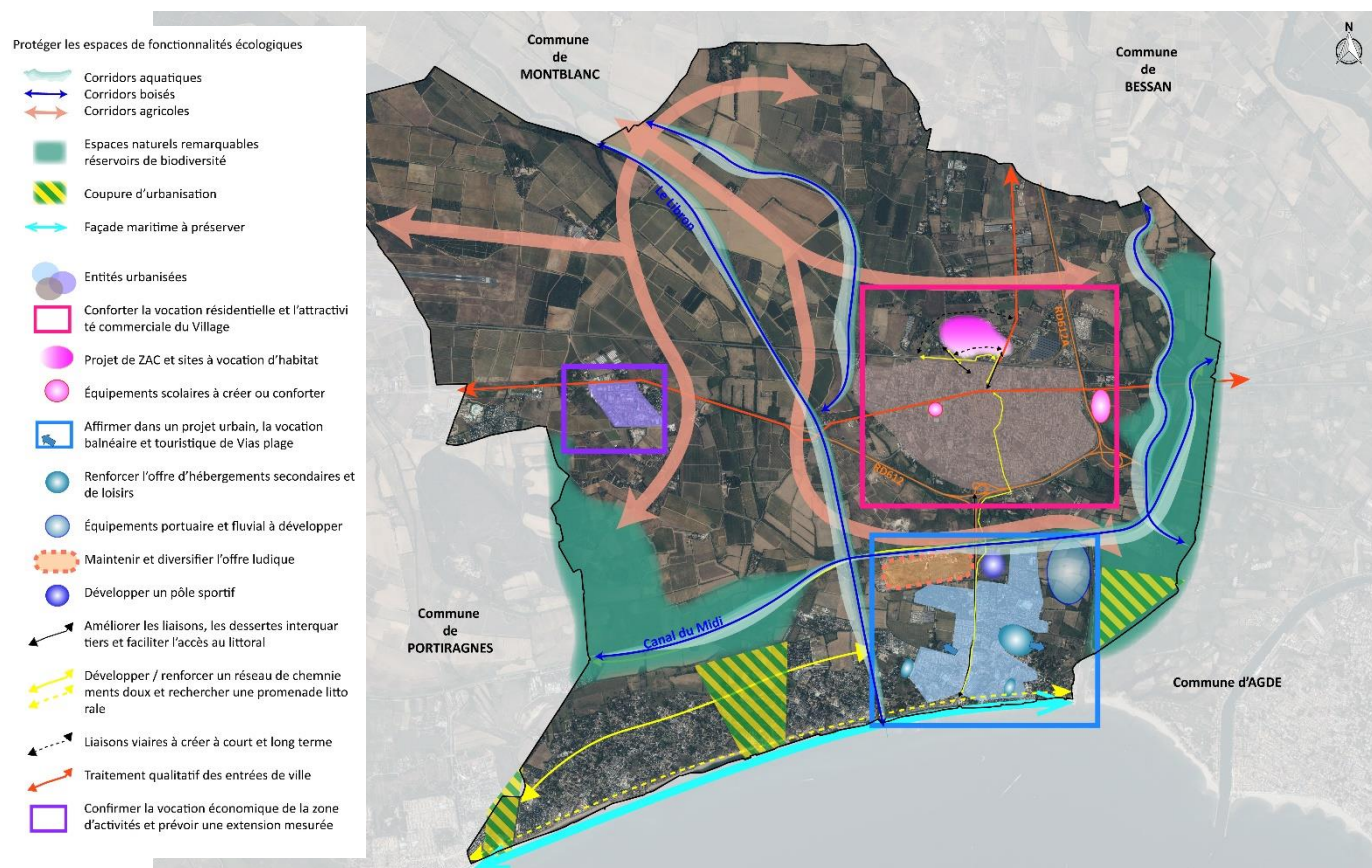
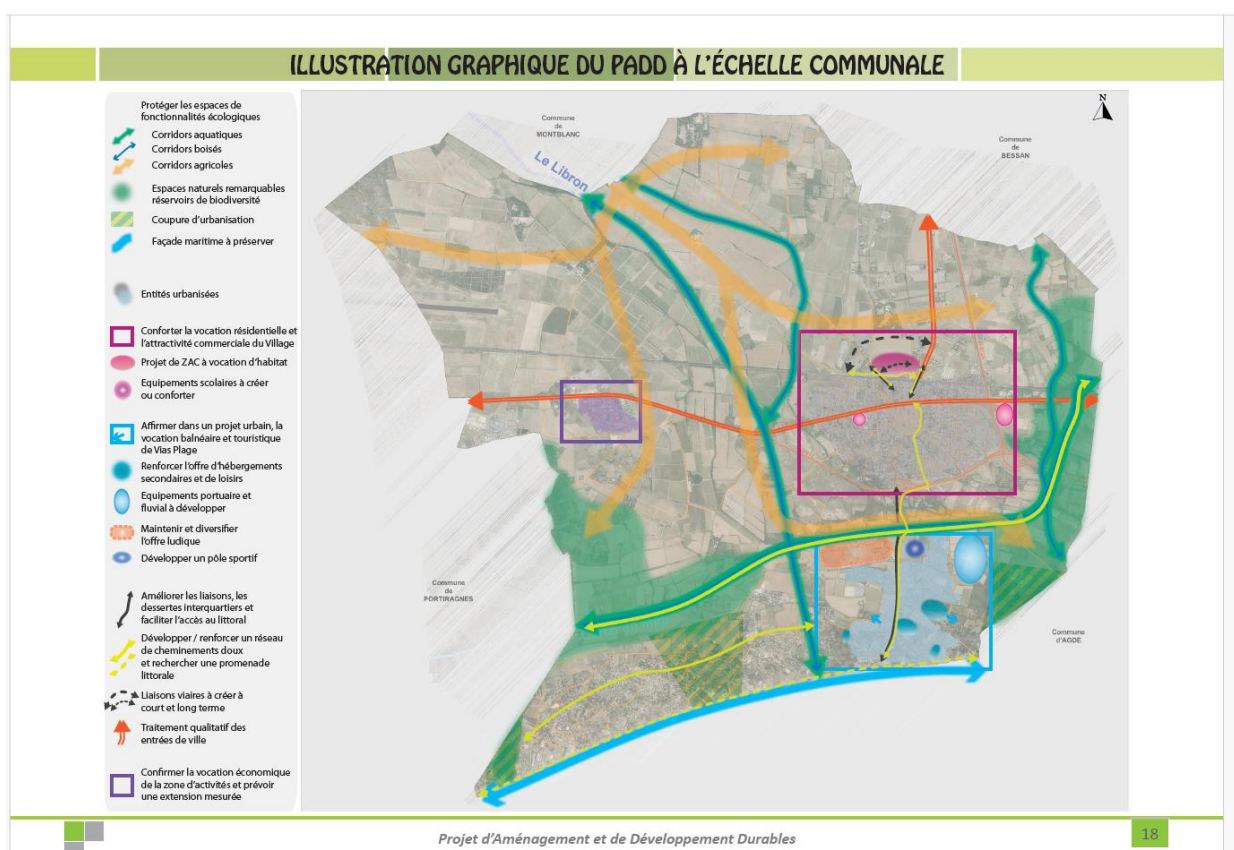
Au sein des objectifs chiffrés, il est indiqué à la page 16 que « *l'enveloppe maximale d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat, fixée par le SCoT du Biterrois, qui est de **20 hectares environ** pour le territoire communal, parmi lesquels 5 hectares sont autorisés sur Vias-Plage.* »

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.* »



Le projet de DPMcC de 1,82 ha s'inscrit dans le potentiel foncier à vocation d'habitat défini au PADD. Seule la surface dévolue à Vias-plage est réduite de 5 ha à 3 ha du fait de la réalité des projets réellement définis.

II. Le tableau des surfaces

Au regard des contraintes identifiées dans le PLU ne permettant pas la réalisation du projet, il est proposé de mettre le document d'urbanisme en compatibilité en apportant des modifications au tableau des surfaces.

Une évolution du règlement graphique est envisagée, visant à changer une partie de la destination de la zone I-I-AU1ep et une petite partie de la zone A0 par une zone I-AU1 à vocation d'habitat dont la moitié à minima sera à vocation sociale.

AVANT LA PROCÉDURE

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%

APRÈS LA PROCÉDURE

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%

Les zones à urbaniser augmentent de 0,75 ha tandis que la zone agricole diminue d'autant. Les 0,75 ha correspondent aux 3 parcelles (CX120, CX389 et 392) initialement en zone agricole (A0) devenant I-AU1.

III. Le règlement projeté de la zone I-AU1

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser sont modifiées afin de prendre en compte les projets prévus (nouvelle zone I-AU1). Les modifications apportées sont en rouge ci-dessous.

Les références à la zone I-AU1ep seront supprimées.

CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER

L'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* » Les zones AU se distinguent en zones I-AU et O-AU.

La **zone I-AU** correspond à des secteurs où « *les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de* » celle-ci, elle est classée en I-AU. Les « ***orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*** »

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-I-AU1z** est destinée à recevoir des habitations et des équipements publics. Elle doit permettre de conforter et diversifier l'offre résidentielle de la ville, et d'amorcer le rééquilibrage concernant la **production de logements de type locatif aidé, qui est fixée à 30% sur la zone**. Positionnée au nord de la ville, en accroche de la voie ferrée et de la route de Bessan (RD137), elle correspond au projet urbain de la commune, dénommé «Font Longue», qui se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour laquelle devra être réalisé un Cahier de prescriptions architecturales et paysagères.

~~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.~~

La **zone I-AUT1** est essentiellement destinée à recevoir des hébergements hôteliers et touristiques, confortant et diversifiant l'offre en la matière, ainsi que des activités commerciales et des services, garantissant des prestations à l'année. Positionnée sur Vias-Plage, à l'ouest de l'exutoire des crues de l'Hérault, à l'est entre l'Ancien Grau du Libron et au sud du canal du Midi, elle s'inscrit dans le projet global de valorisation et d'essor de la station balnéaire de la commune. L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, qui devra être compatible avec le Schéma directeur d'aménagement mené sur le littoral de Vias.

La **zone I-AUT1i**, correspond à des secteurs participant au projet d'ensemble de la station balnéaire, mais dont le caractère inconstructible de principe induit par le risque inondation, a été retranscrit par des prescriptions restrictives en termes d'aménagements ou de travaux autorisés, liés au PPRI.

La **zone I-AUT2** correspond à un 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.

La **zone 0-AU** correspond à des secteurs où « *les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* », elle est classée en 0-AU. Son « **ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.** »

Aucune zone 0-AU n'a été prévue.

Les zones I-AU1z, I-AUT1 et I-AUT1i font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

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.**

La zone à urbaniser est concernée par des aléas faibles de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe au règlement.

La zone à urbaniser est également concernée par des périmètres de protection de captages qui ont été utilisés pour l'alimentation en eau potable de Vias, reportée dans la Liste et le contenu des Servitudes AS1.

La zone I-AUT2 est concernée par des espaces boisés classés et la réglementation qui s'y applique.

Dispositions applicables à I-AU1

I. Affectations 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 Bessan 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 identiques 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 environnants.

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

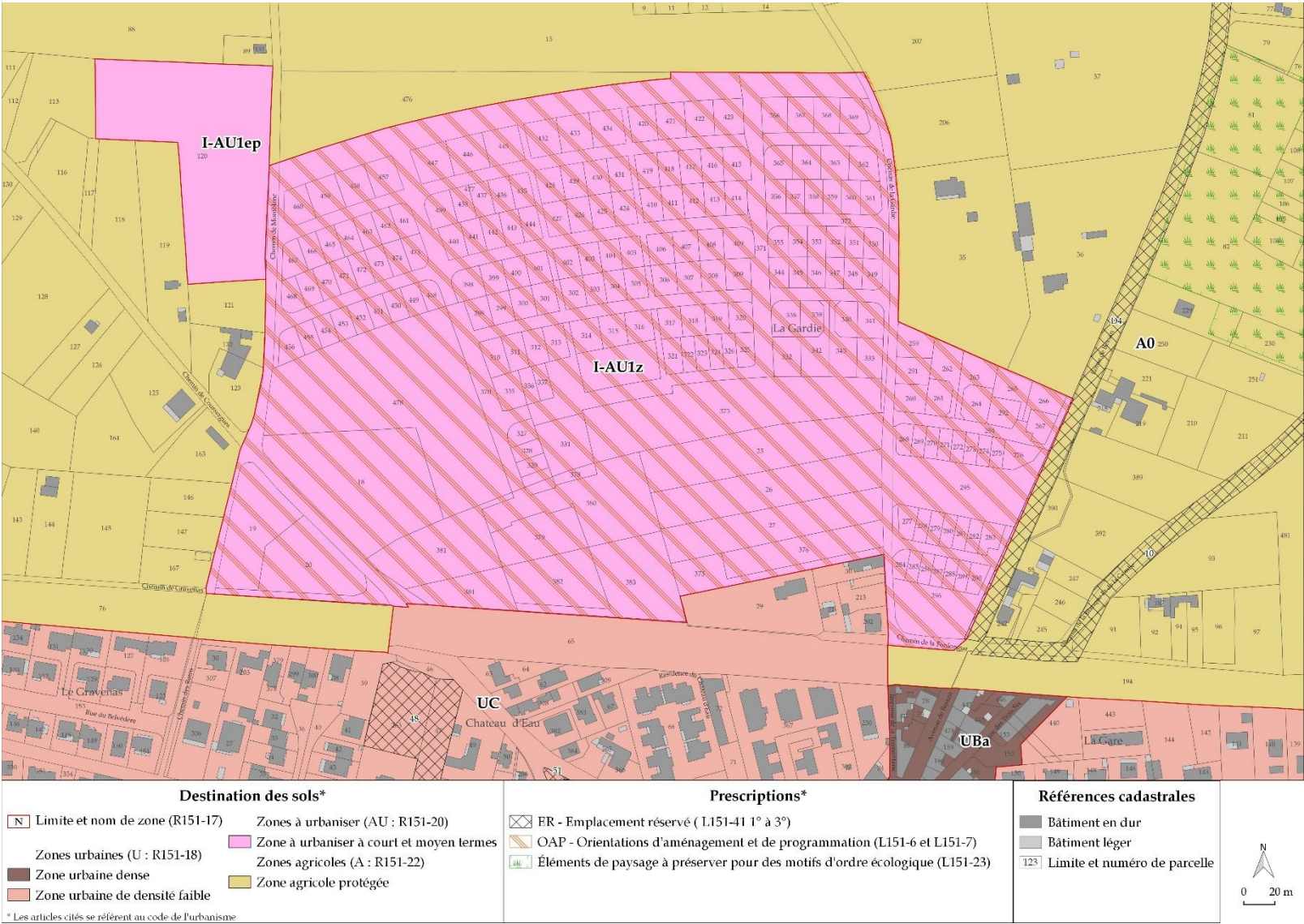
L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

IV. Le règlement graphique

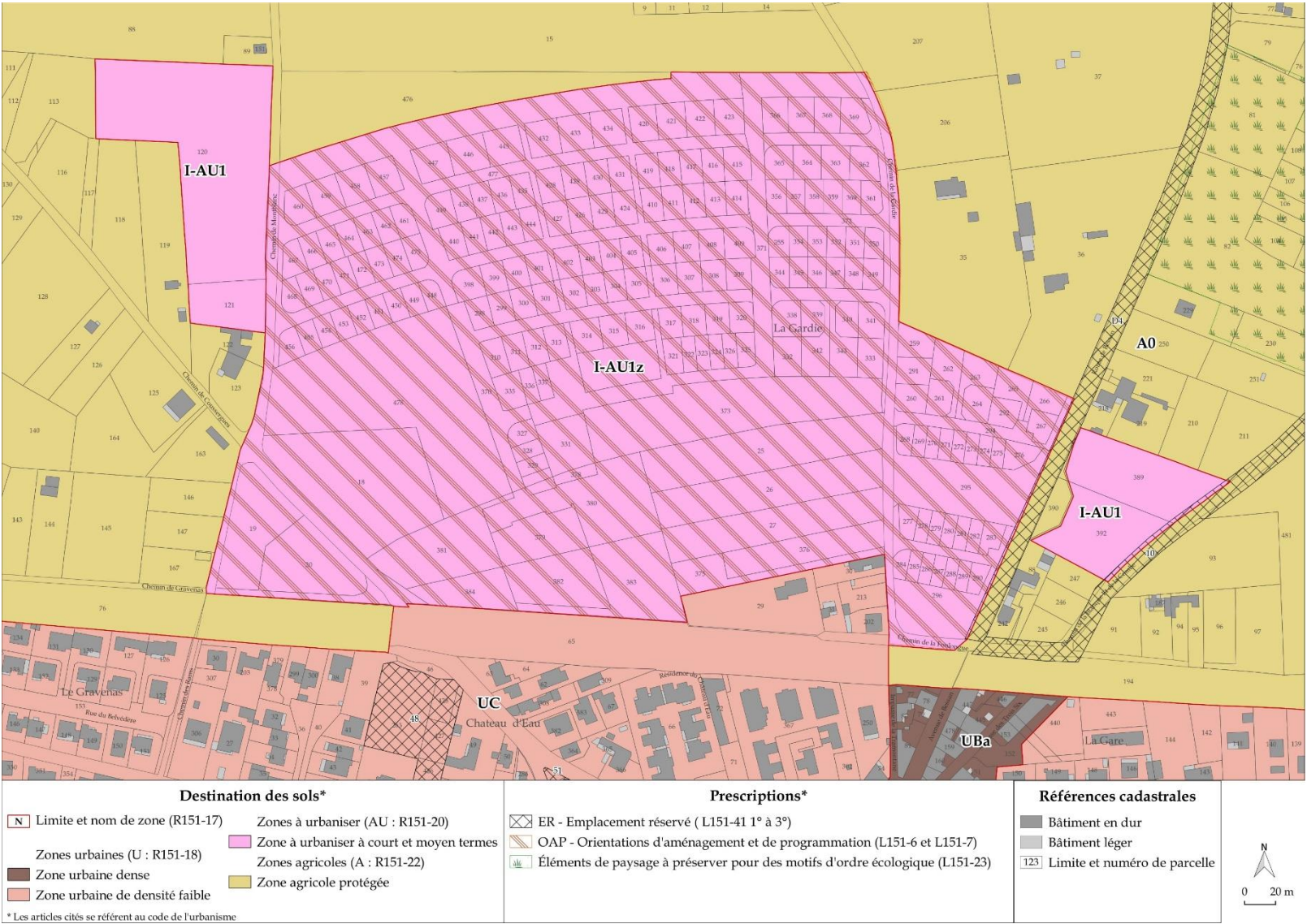
Le zonage de la zone agricole et de la zone I-AU1ep sont revus pour autoriser le projet présenté dans ce présent dossier. Les modifications apportées sont les suivantes :

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

Zonage du PLU AVANT



Zonage du PLU APRÈS



V. Les Orientations d'Aménagement et de programmation : les OAP

S'agissant d'un projet d'intérêt général, une OAP a donc été rédigée et sera intégrée à la pièce 5 du PLU (sur la base de l'armature CNIG du Géoportail de l'urbanisme).

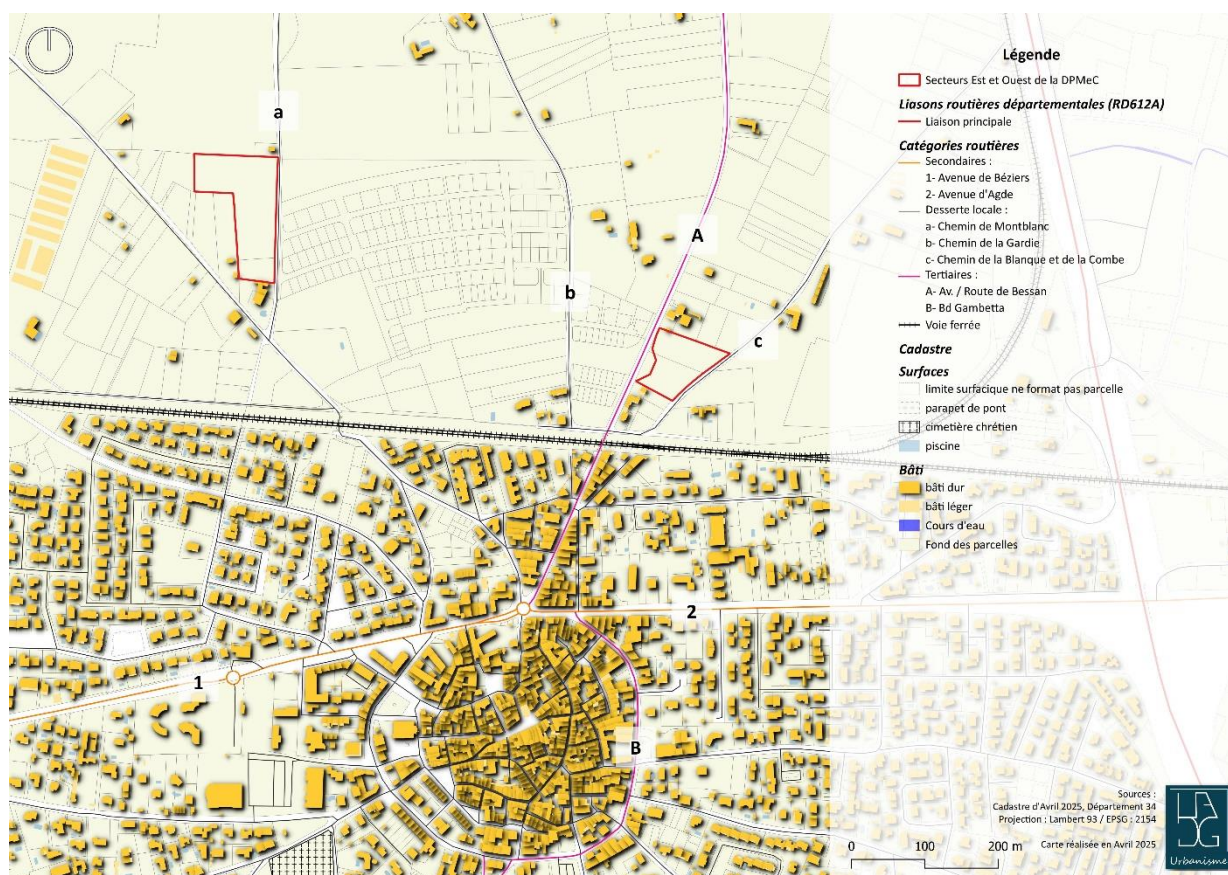
A. Le site dans son contexte, analyse multiscalaire

Le périmètre du projet d'urbanisation des secteurs Est et Ouest de la ZAC Fontlongue, le long de l'avenue de Bessan pour le premier et le chemin de Montblanc pour le second, est contenu au sein d'une zone I-AU1.

Le périmètre de l'OAP se décline sur ces 2 sites et fait la jonction entre la zone de la ZAC Fontlongue I-AU1z et la zone agricole du PLU.

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels et en créant une nouvelle voie depuis le giratoire pour le secteur Est.

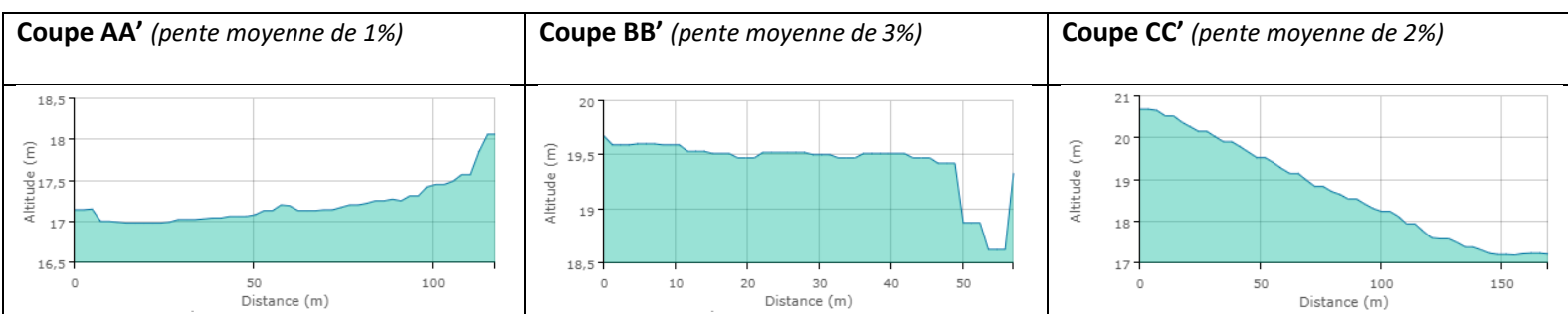
1) Les sites Est et Ouest au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau



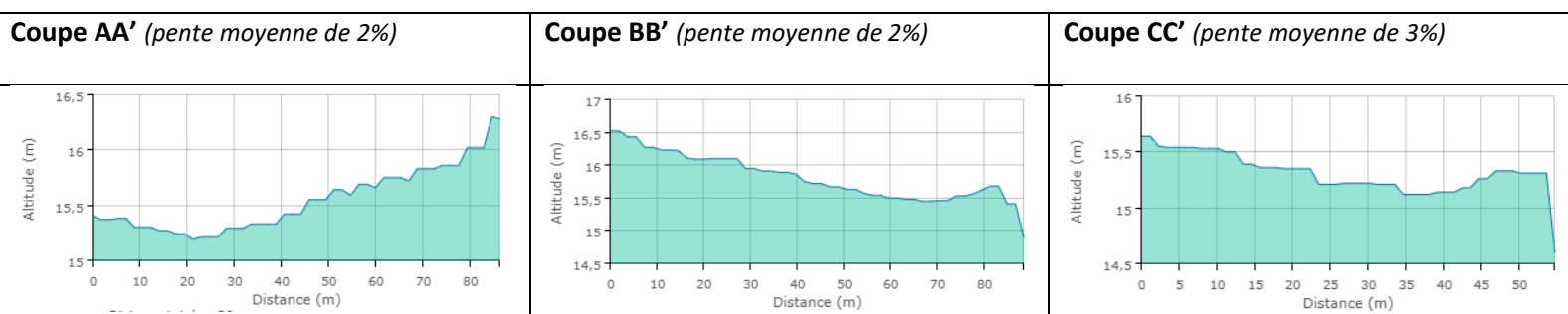
2) Topographie du secteur d'étude

Le secteur d'étude se divise sur 2 sites, tous deux, en continuité de la ZAC de Fontlongue.

- **Secteur Ouest :** Cela concerne les parcelles cadastrées CX120 et 121. L'altitude moyenne du secteur est de 18 mètres. Les dénivelés sont relativement faibles (aux alentours de 2 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont comprises entre 1 et 3%. Le secteur peut être qualifié de plat.



- **Secteur Est :** Cela concerne les parcelles cadastrées CY389 et 392. L'altitude moyenne du secteur est de 16 mètres. Les dénivelés sont relativement faibles (aux alentours de 2 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont comprises entre 2 et 3%. Le secteur peut être qualifié de plat.





La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).

3) Reportage photographique de la zone



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



B. Synthèse des enjeux

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- Sur le plan urbanistique, il s'agira :
 - offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages,
 - apporter une mixité sociale avec la production globale de logements (à minima 50% du nombre total),
 - offrir des espaces publics et paysagers de qualité.
- Valoriser l'interface ville/campagne ;
- Prendre en compte des risques et des nuisances ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité en proposant la récupération et le stockage des eaux pluviales.

C. 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

Les 2 secteurs doivent permettre de répondre aux besoins en logements et notamment en logements sociaux et, anticiper le nouveau PLHi en cours d'élaboration et dont son application est prévue en 2026.

Pour cela, l'OAP programme 223 logements répartis sur 2 secteurs entre logements intermédiaires et logements sociaux (110).

➤ ASSURER LA CONTINUITÉ URBAINE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT FUTUR COMMUNAL

L'urbanisation de ces 2 secteurs intervient en continuité d'une urbanisation existante, développée par la ZAC Fontlongue. L'aménagement devra être en continuité des voies existantes suivantes de manière à garantir une bonne insertion urbaine et sociale du futur quartier :

- Accès depuis le giratoire de l'avenue de Bessan pour le secteur Est,
- Accès depuis le chemin de Montblanc pour le secteur Ouest.

La commune est concernée par l'application de la Loi Littoral qui oriente le développement urbain en continuité des secteurs agglomérés-

Les cheminements doux, exclusivement dédiés aux piétons et cyclistes non motorisés assureront les liens interquartiers.

➤ 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).

Le secteur Ouest étant en continuité d'espaces naturels et agricoles, sera entourée d'un espace arboré paysagé avec des arbres de grande hauteur plantés ainsi qu'une circulation douce dans ces espaces, afin d'offrir un poumon vert aux résidents.

Au sein du terrain d'assiette du secteur Ouest, il est prévu une autonomie de rétention des eaux pluviales composée d'un circuit de noues paysagères en fond de parcelle, et permettant l'écoulement naturel des eaux pluviales jusqu'au bassin de rétention au Nord-Ouest partie la plus basse du terrain.

Ce bassin respectera les normes imposées par les prescriptions de la CAHM compétente en matière d'assainissement pluvial. Il sera calculé un volume de rétention égal à 120 litres/m² imperméabilisé.

Les secteur Est se voudra plus urbain dans son aménagement car situé plus près du centre-ville de Vias. La résidence sera aménagée de telle sorte que les espaces en bordure de l'avenue de Bessan et du giratoire seront ouverts et intégrés dans l'aménagement global de ce nouveau quartier.

Le traitement des limites par des jeux de haies, murets bas surmontés de serrurerie ajourée ainsi que des plantations abondantes assure une transition douce entre l'espace privé et public. Il s'agira de maintenir une porosité visuelle avec l'environnement naturel.

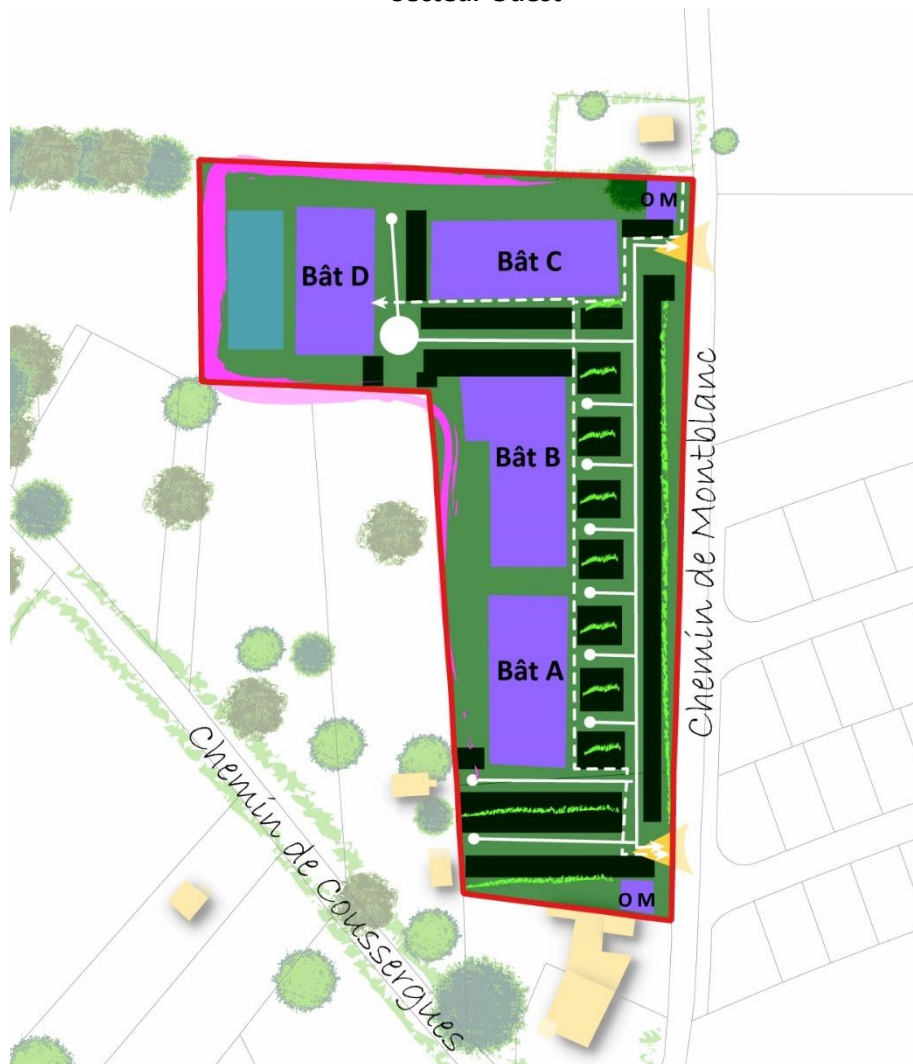
Le bassin de rétention sera calibré en prenant en compte 120 litres/m² imperméabilisé tandis que les espaces verts au sein de ces nouvelles constructions seront intégralement arborés et plantés.

4) Schéma des orientations générales d'aménagement



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

Secteur Ouest



Secteur Est

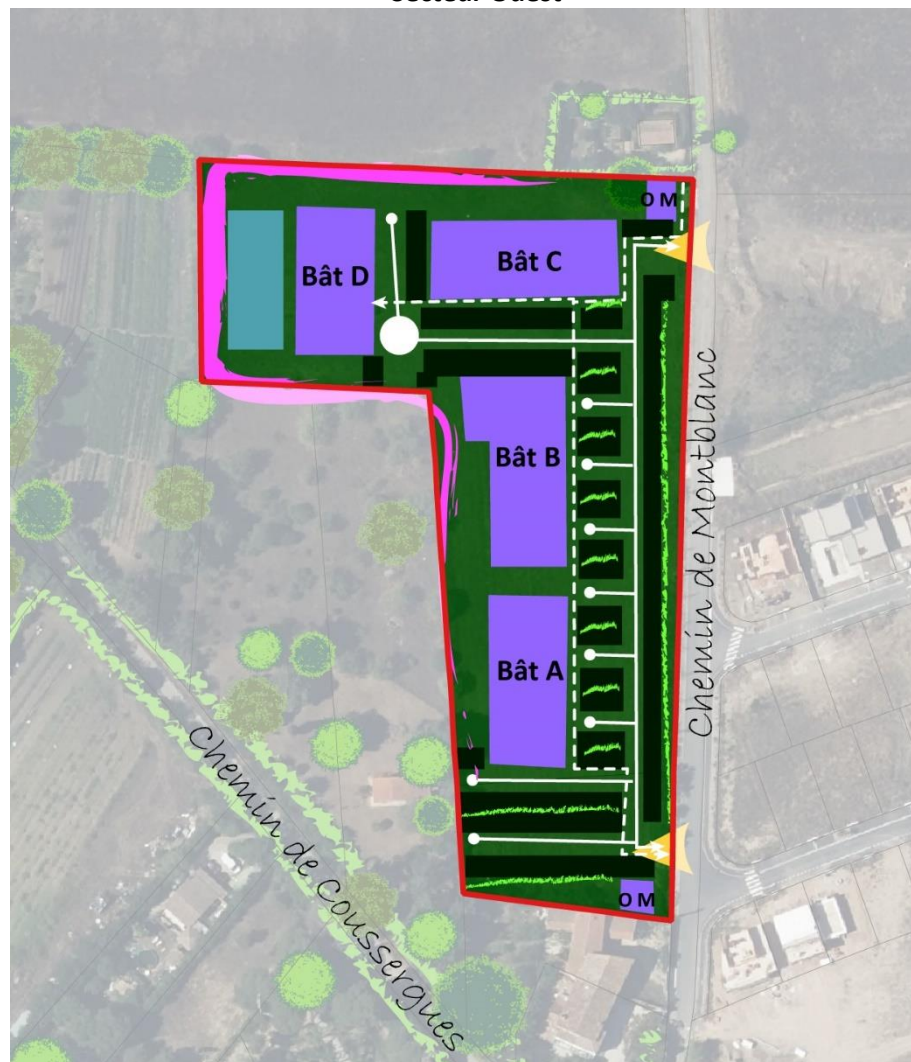


NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

Secteur Ouest



Secteur Est

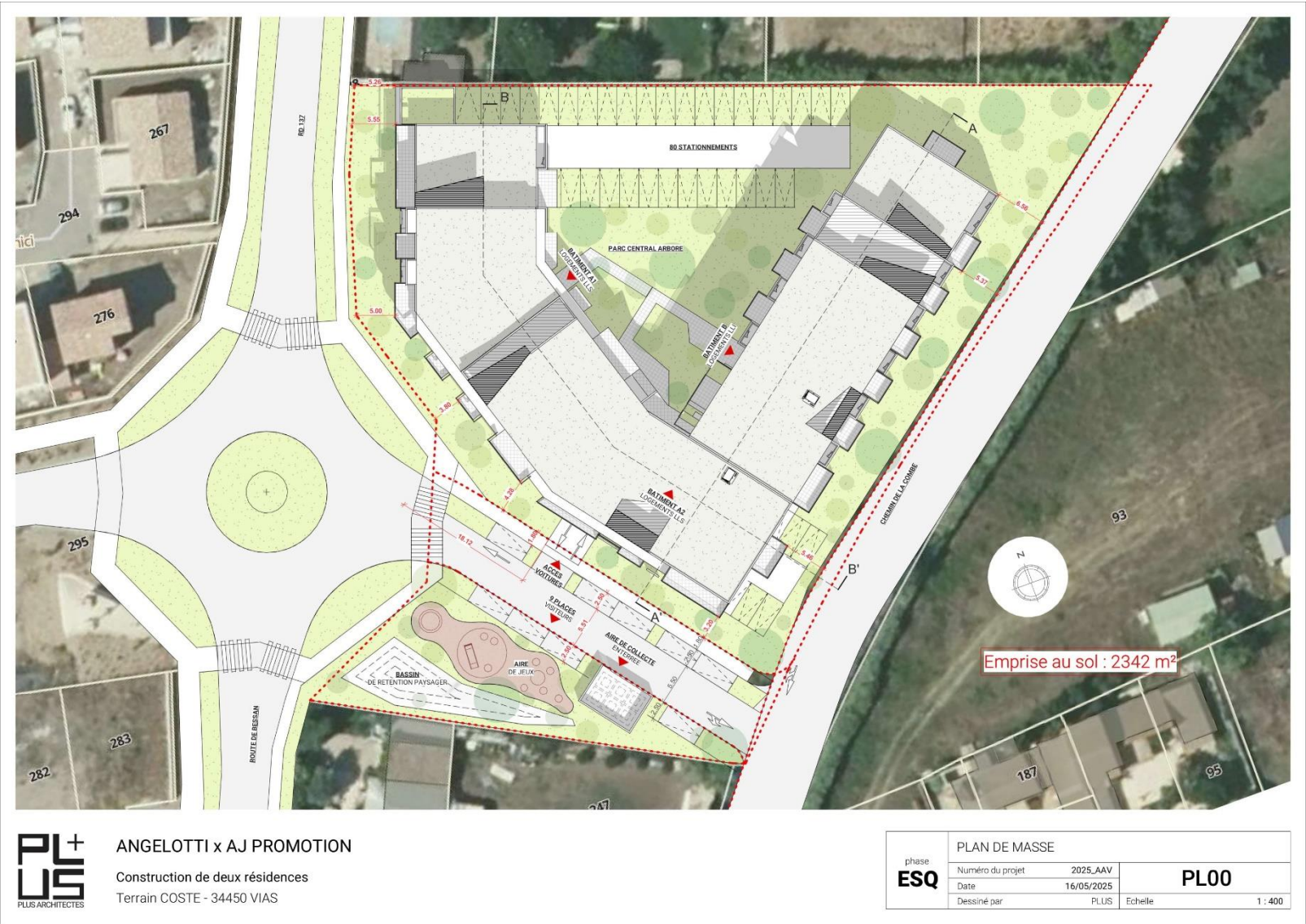


NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

Exemple de principes d'aménagement du secteur Ouest avec la ZAC Fontlongue :



Exemple de principes d'aménagement du secteur Est :





NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

5) L'insertion paysagère des projets

Insertion paysagère du secteur Ouest :

Rendus 3D

Bâtiments logements sociaux



Rendus 3D

Bâtiments logements libres et/ou intermédiaires



Insertion paysagère du secteur Est :



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

phase ESQ	PERSPECTIVE - ROUTE DE BESSAN		
	Numéro du projet	2025_AAV	PL08
	Date	16/05/2025	
	Dessiné par	PLUS Echelle	



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

phase ESQ	PERSPECTIVE - CHEMIN DE LA COMBE		
	Numéro du projet	2025_AAV	PL09
	Date	16/05/2025	
	Dessiné par	PLUS	
		Echelle	



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

phase ESQ	VUE D'ENSEMBLE		
	Numéro du projet	2025_AAV	PL10
	Date	16/05/2025	
	Dessiné par	PLUS	
		Echelle	

D. Principes généraux de programmation

1) Forme de logements

Les constructions sont destinées exclusivement à de l'habitation, comprenant 50% de logements sociaux. Les constructions devront répondre aux objectifs suivants :

- Au regard des formes urbaines et gabarits de l'environnement bâti existant environnant et dans un objectif d'optimisation de l'usage de l'espace, le projet architectural doit proposer une forme simple, répondant à la fois aux enjeux de compacité, tout en assurant une continuité avec le tissu bâti existant.
- Un recul par rapport à la voirie sera recherché afin de mettre à distance les occupants des zones de nuisances.
- La hauteur maximale sera de R+3+attique (15 mètres) pour le secteur Ouest et R+2+attique (13 mètres) pour le secteur Est.
- En termes de stationnement :
 - o à minima, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (SDP) ;
 - o 1 place « visiteurs » par tranche de 450 m² de surface de plancher (SDP) ;
 - o des locaux clos et couverts pour les vélos.

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

La prise en compte des économies d'énergie, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'écoconstruction sont des préoccupations importantes de la commune.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Préserver, autant que possible un ensoleillement optimal des constructions (orientations à privilégier Est/Ouest, en gérant les accès et espaces de stationnement, les ombres portées...).

Un recul minimum sera demandé en limite des emprises publiques du chemin de Montblanc (élargissement de la voie à 12 mètres) pour le secteur Ouest et de l'avenue de Bessan (5 mètres minimum de l'alignement) et de 3 mètres minimum de la nouvelle voie créée et du chemin de la blanche 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 (un arbre pour 4 places).

Il conviendra de respecter la liste d'essences préconisées ci-dessous composée d'essences non allergènes et méditerranéennes :

Arbres de 1ère grandeur :

- *Celtis australis* Micocoulier
- *Ceratonia siliqua* Caroubier
- *Fraxinus angustifolia* Raywood *Frêne oxyphylle*
- *Fraxinus angustifolia* Veltheimii *Frêne oxyphylle*
- *Gleditsia triacanthos* *Févier d'Amérique Variété inermis*
- *Liquidambar styraciflua* Copalme
- *Platanus X acerifolia* *Platane hybride*
- *Prunus avium* Merisier
- *Quercus pubescens* Chêne blanc
- *Quercus rubra* Chêne rouge
- *Quercus pyramidalis* Chêne pyramidal
- *Tilia euchlora* Tilleul du Caucase
- *Tilia argentea* Tilleul argenté
- *Ulmus resista* Orme commun
- *Zelkova carpinifolia*, Orme du Caucase
- *Zelkova serrata*, Zelkova du Japon

Arbres de 2ème grandeur :

- *Acer campestre* Erable champêtre
- *Acer monspessulanum* Erable de Montpellier
- *Cercis siliquastrum* Arbre de Judée
- *Chitalpa tashkentensis* Chitalpa de Tashkent
- *Koelreutera paniculata* Savonnier
- *Liriodendron tulipifera* Tulipier de Virginie
- *Malus X Pommiers d'ornement*
- *Melia azedarach* Melia
- *Morus alba* Mûrier blanc
- *Ostrya carpinifolia* Charme houblon
- *Photinia serratifolia* Photinia

- *Prunus serrulata* Cerisiers à fleurs
- *Pyrus calleryana* Pruniers d'ornement
- *Robinia pseudoacacia* Robinier
Variétés à fleurs roses : *Robinia hispida rosea*
- *Sopohora japonica* Sophora

Arbustes :

- *Amelanchier canadensis* Amélanchier du Canada
- *Amelanchier ovalis* Amelanchier à feuille ovale. Sols calcaires
- *Arbutus unedo* Arbousier (Arbres aux fraises)
- *Coronilla emerus* Faux baguenaudier
- *Cistus X Cistes variés*
- *Cornus mas* Cornouiller mâle
- *Myrtus communis* Myrte commun
- *Phillyrea latifolia* Filaire à larges feuilles
- *Phillyrea angustifolia* Filaire à feuille étroite
- *Pistacia terebenthus* Pistachier térébinthe
- *Pointiana gilesii* Oiseau du Paradis
- *Punica granatum* Grenadier à fleurs
- *Rhus coriaria* Sumac des corroyeurs
- *Teucrium fruticans* Germandrée
- *Viburnum tinus* Laurier tin

Arbustes à fleurs :

- *Callistemon Gillesii* Rince-bouteilles
- *Escallonia Red Dream* Escallonia
- *Gaura lindheimeri* Gaura
- *Lantana camara* Lantanes. Couleurs variées en fonction des variétés
- *Lavandula angustifolia* Lavande

- Nerium oleander Laurier rose
- Phlomis russeliana Phlomis de Russel
- Raphiolepis indica Raphiolepis d'Inde
- Salvia microphylla neurepia (fleurs
- rouges)
- Salvia splendens Sauge éclatante...
- Solanum Rantonetii Solanum violet

5) Gestion des eaux de ruissellement

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées à l'échelle de l'opération. Ces techniques doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement.

L'implantation de dispositif de rétention se fera au point le plus bas 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.

Ainsi les eaux pluviales doivent être gérées sur le site. Plusieurs outils peuvent être combinés :

- Les réservoirs de stockage : les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues.
- 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.

De plus, les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).

Le bassin de rétention des eaux pluviales, noues et fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espaces collectifs doivent être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Rappel des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales :

- **Le bassin** : l'eau est collectée par un ouvrage d'arrivée, stockée dans le bassin, puis évacuée à débit régulé soit par un ouvrage vers un exutoire de surface (bassin de retenue), soit par infiltration dans le sol (bassin d'infiltration). Dans ce cas on attribuera aux bassins un autre usage valorisant les espaces utilisés (terrain de sport, aire de jeu, place...),
- **Les noues** : une noue est un fossé large et peu profond, présentant des rives en pente douce. Sa fonction essentielle est de stocker un épisode de pluie (décennal par exemple), mais elle peut servir aussi à écouler un épisode plus rare (centennal par exemple). Le stockage et l'écoulement de l'eau se font à l'air libre. Elle est collectée, soit par des canalisations, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes (récupération des eaux de toiture et de chaussée, par exemple).
- **Les tranchées** : ce sont des excavations de profondeur et de largeur faible, servant à retenir les eaux. Elles peuvent revêtir en surface divers matériaux, tels qu'un enrobé drainant, une dalle en béton, des galets ou de la pelouse, selon leur usage superficiel
- **Les toitures-terrasses** cette technique est utilisée pour ralentir le plus tôt possible le ruissellement, grâce à un stockage temporaire de quelques centimètres d'eau de pluie sur les toits le plus souvent plats mais éventuellement avec une pente de 0,1 à 5 %.

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 débroussaillage et nettoyage des espaces végétalisés.

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;
- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

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.

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.

3. La mise en compatibilité avec les documents supra communaux

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.

I. Schéma de cohérence territoriale

Vias se situe sur le territoire du SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023. Le SCoT regroupe 5 EPCI sur environ 2 050 km² dont 1 530 km² terrestres.

Le SCoT du Biterrois regroupe 87 communes regroupées au sein de 5 EPCI, comptant environ 280 000 habitants. Il comprend notamment :

- **La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée ;**
- **La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ;**
- **La Communauté de Communes La Domitienne ;**
- **La Communauté de Communes Sud-Hérault ;**
- **La Communauté de Communes Les Avant-Monts.**

A. Les dispositions du PADD

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) établies dans le SCoT se déclinent en 4 choix fondateurs, chaque choix se déclinant en orientations et objectifs :

- **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**

Au sein du PADD, dans le cadre de :

- Son 1^{er} choix fondateur, il est indiqué comme objectifs :
 - A.2.1 de **générer des ambiances urbaines « qualitatives »** en réfléchissant au paysage et à l'ambiance que peuvent générer les quartiers. Qu'il s'agisse de projet d'extension ou de requalification de l'existant, la réflexion sur l'élaboration des espaces urbains permet d'apporter une réponse au bien être des habitants (limitation des nuisances, espaces d'échanges, sécurité, nature en ville, etc.) ;
 - A.2.2 de **travailler sur l'inscription du tissu urbain dans le grand paysage** en soignant les interfaces pour les franges urbaines et les entrées de villes qui sont « paysagèrement symboliques »

→ Les projets présentent une réflexion dans leur intégration paysagères et urbaines. Le secteur Ouest sera relié à la ZAC Fontlongue par le chemin de Montblanc et son aménagement est réfléchi pour prendre en compte le traitement des limites avec les espaces agricoles et naturels avoisinant. Le projet prévoit de préserver la circulation de la faune et une végétalisation est prévue pour traiter au mieux cette frange Nord et Ouest.

Le secteur Est peut être qualifié de plus urbain car plus proche du centre-ville. Il sera rattaché à la ZAC Fontlongue via le giratoire dernièrement créé sur l'avenue de Bessan et une voie permettra de relier ce giratoire au chemin de la Combe et de la Blanque. L'aménagement proposé garde un esprit plus urbain dans sa proposition.

- Son 2^{ème} choix fondateur, il est indiqué comme objectifs :
 - B.2.1 de **diminuer et maîtriser la consommation d'espaces** en limitant les effets négatifs en prenant le parti de maîtriser la manière d'artificialiser les sols. Le développement urbain doit donc être le fruit d'un choix équilibré entre des ressources à préserver et des besoins de consommation d'espaces pertinemment identifiés ;

→ Dans le cadre de la révision générale du PLU, procédure en parallèle de celle-ci, un travail sur le réinvestissement urbain a été fait et il a été comptabilisé un potentiel de 205 logements a été comptabilisés en prenant en compte le potentiel connu en janvier 2025 (185 sur 308 mobilisés), les dents creuses (16 sur 23 mobilisées) et les divisions parcellaires (4 sur 22 mobilisées).

Le potentiel localisé ne permet pas la réalisation des 223 logements prévus par la procédure de Déclaration de projet car les surfaces ne dépassent pas les 5200 m² pour la plus grande et sur laquelle un projet de 58 logements est déjà prévu.

- B.2.3 d' **adapter les espaces bâtis pour permettre la résilience face aux risques** en urbanisant sans contribuer à renforcer les risques, en trouvant des moyens de s'adapter durablement aux risques et améliorant la connaissance des risques

→ Les secteurs Est et Ouest sont hors risques inondation et ruissellement. Une frange Ouest du secteur Ouest est concernée par un risque incendie mais l'aménagement proposé le prend en compte. Si besoin, une étude sur la défendabilité pourra être menée.

> Son 3^{ème} choix fondateur, il est indiqué comme objectifs :

- C.1.2 de **créer une offre de mobilité efficiente sur le réseau et y améliorer les infrastructures** ;

→ Les projets se situent à proximité du centre-ville (15 minutes à pied) et les déplacements pourront se faire de manière sécurisée sur la base du réseau piétonnier existant et à venir de la ZAC Fontlongue. De plus, la halte ferroviaire de Vias est à moins d'1km à pied du secteur Est.

- Orientation C2 : **Limiter la dépendance à la voiture individuelle en favorisant la « multimobilité »** en plaçant la mobilité douce au cœur de la réflexion sur les déplacements

→ Les secteurs seront « raccordés » au réseau existant et sur lequel la commune a déjà engagé des travaux pour permettre aux résidents actuels et futurs de venir à pied ou à vélo depuis le secteur de Fontlongue, plus globalement, vers le centre-ville. Ces aménagements se caractérisent par la création de la passerelle piétonne au-dessus de la voie ferrée Avenue de Bessan et par l'installation du pont-route chemin de Coussergues.

> Son 4^{ème} choix fondateur, il est indiqué comme objectifs :

- D.1.3 de **faire des espaces urbains des lieux « multi-activités »** en établissant, notamment, des connexions entre les différents espaces urbains

→ Les projets se situent à proximité du centre-ville (15 minutes à pied) et sont directement en lien avec la ZAC Fontlongue et le projet d'aménagement Nord de la commune. L'aménagement de ces 2 secteurs s'inscrit dans la continuité de l'aménagement réalisé pour la ZAC.

- D.2.1 de **trouver une réponse commune et solidaire aux besoins en logements** et D.2.2. de **diversifier l'offre de logements à vocation d'habitat pour répondre aux besoins de la population et aux spécificités locales**

→ Le projet prévoit la réalisation de près de 220 logements sur 1,82 ha soit une densité de plus de 100 logements à l'hectare et surtout en imposant la réalisation à minima de 50% de logements à vocation sociale soit 110 logements afin de répondre aux demandes des habitants et surtout anticiper les objectifs du prochain PLH intercommunal en cours de révision.

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

B. Les dispositions du DOO

La déclinaison des ambitions du PADD au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ne fait que confirmer le statut de Vias comme **pôle relais structurant** au sein de l'armature territoriale du SCoT.

Cette pièce se décline en reprenant les 4 choix fondamentaux du PADD :

1) Choix 1 : Un territoire vecteur d'images attractives en faisant des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines

Orientations	Compatibilité PLU
A1- Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage du Biterrois,	Les arbres et autres alignements sont préservés de manière globale mais concernant les 2 secteurs de la procédure, seul le secteur Ouest est concrètement en limite directe avec les espaces agricoles 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.

2) Choix 2 : Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation en aménageant des conditions favorables à l'innovation et aux sphères productives pour une économie dynamisée

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 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, eau usée). 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.
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	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. 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. Ce projet s'inscrit également dans l'enveloppe des 30 ha accordée à la commune de Vias sur les 202 ha alloués à la CAHM à horizon 2040.
B9 : Volet littoral	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. 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). Les deux secteurs ne sont pas compris dans les espaces proches du rivage.
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).

3) Choix 3 : Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés en générant des axes de rabattement

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.

4) Choix 4 : Un territoire qui « fait société » en optimisant l'organisation et l'accès aux pôles de services, d'emplois et des commerces

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	Le projet prévoit la réalisation de près de 220 logements dont la moitié (110) seront à vocation sociale. Ils s'inscrivent dans le besoin total des 9 090 logements à produire à échéance 2040.
D6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population	Le projet prévoit la réalisation de près de 220 logements dont la moitié (110) seront à vocation sociale. 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.
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	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. L'ensemble des constructions sera hors risques.

Au regard des éléments ci-dessus, le projet est compatible avec les orientations et Objectifs du DOO du SCoT.

De manière générale, le projet présenté est donc compatible avec le SCoT du Biterrois. De par son caractère intégrateur, on peut donc dire que le projet est compatible avec tous les documents supra communaux.

II. Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

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> <p>De plus, le projet de la ZAC prévoyait initialement que 350 logements pour une densité de 20 lgts/ha et le projet a été revu pour 600 logements pour une densité de 40 lgts/ha.</p>

Axe 2 : Diversifier l'offre locative sociale

Action 2	Favoriser la production de 45% logements locatifs sociaux	<p>Le projet de la DPMcC 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%), - Secteur Ouest : 151 logements dont 75 logements à vocation sociale (50%). <p>La commune doit produire 97 LLS sur la période 2021 – 2026 et ce seront 110 LLS que le projet prévoit.</p>
Action 3	Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés et l'acquisition-amélioration par les bailleurs	
Action 4	Favoriser l'accèsion sociale et abordable	
Action 5	Favoriser la mixité sociale dans les quartiers	

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
-----------------	--	---

Action 7	Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme	retranscrits dans le projet de la DPMcC. 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.
-----------------	---	---

Axe 4 : Améliorer la qualité du parc privé et public existant		
Action 8	Améliorer la qualité du parc de logements privés	<i>La DPMcC 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 DPMcC 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 5 : Assurer une réponse aux besoins spécifiques		
Action 10	Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie	<p>Le projet de la DPMcC 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	Le projet présenté dans la DPMcC 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...)
Action 12	Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire	<i>La DPMcC 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 DPMcC 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 DPMcC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action</i>
Action 15	Répondre aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel	Le projet de la DPMcC 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.

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 DPMcC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>

Le projet présenté est donc compatible avec les dispositions du PLHi.

III. Le Plan Climat-Air-Énergie-Territorial (PCAET)

UN TERRITOIRE RESILIENT ET ACCLIMATE POUR TOUS		
<i>Intégrer les enjeux air-énergie-climat-eau à toutes les échelles de la planification : du SCoT à la réalisation des projets</i>		
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 DPMcC 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	Le règlement écrit préconise l'utilisation de matériaux s'inscrivant dans l'énergie renouvelable (article 11)
1.1.3	Améliorer la performance environnementale des parcs d'activités communautaires	<i>La DPMcC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
<i>Développer des nouvelles formes et techniques d'aménagement, adaptées aux évolutions climatiques</i>		
1.2.1	Devenir territoire d'innovation et d'expérimentation des solutions d'adaptation au changement climatique	Les projets prévus à la DPMcC 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. 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.
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	
Repositionner collectivement la stratégie touristique traditionnelle en faveur d'un tourisme sobre en énergie et en ressources		
-	Transversal	La DPMcC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.

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</p>

		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.
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 DPMéC. 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	La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.
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	La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.
3.1.2	Engager une réflexion sur la création d'une filière bois énergie locale	La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.
3.1.3	Développer les projets de production EnR&R en coopération avec les acteurs du territoire	La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.
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 DPMec 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	<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>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)</p>

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 DPMec 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 DPMec 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

4.2.2	Développer la sensibilisation des habitants aux enjeux environnementaux	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.
-------	--	---

Le projet présenté est donc compatible avec les dispositions du PCAET.