



Département de l'**HÉRAULT**

Commune de **VIAS**

*Hôtel de Ville – 6, place des Arènes*

*34 450 Vias*

---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU n°1**

---

*Dossier d'enquête publique*

Pièce **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**  
**5 ET DE PROGRAMMATION**  
OAP Secteur « I-AU1 »

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

# *Table des matières*

<u>I.</u>	<u>LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEIRE</u>	<u>3</u>
1)	LES SITES EST ET OUEST AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU	3
2)	TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE	3
3)	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE	5
<u>II.</u>	<u>SYNTHESE DES ENJEUX</u>	<u>6</u>
<u>III.</u>	<u>ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT</u>	<u>6</u>
1)	VOCATION FUTURE DE LA ZONE	6
2)	CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	6
3)	LES OBJECTIFS	6
4)	SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	8
5)	L'INSERTION PAYSAGERE DES PROJETS	15
<u>IV.</u>	<u>PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION</u>	<u>20</u>
1)	FORME DE LOGEMENTS	20
2)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT	20
3)	ACCES, DESSERTE INTERNE, CHEMINEMENT DOUX	20
4)	STATIONNEMENT	21
5)	GESTION DES EAUX DE RUISELLEMENT	22
6)	GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORET	23
7)	GESTION DES RESEAUX	23

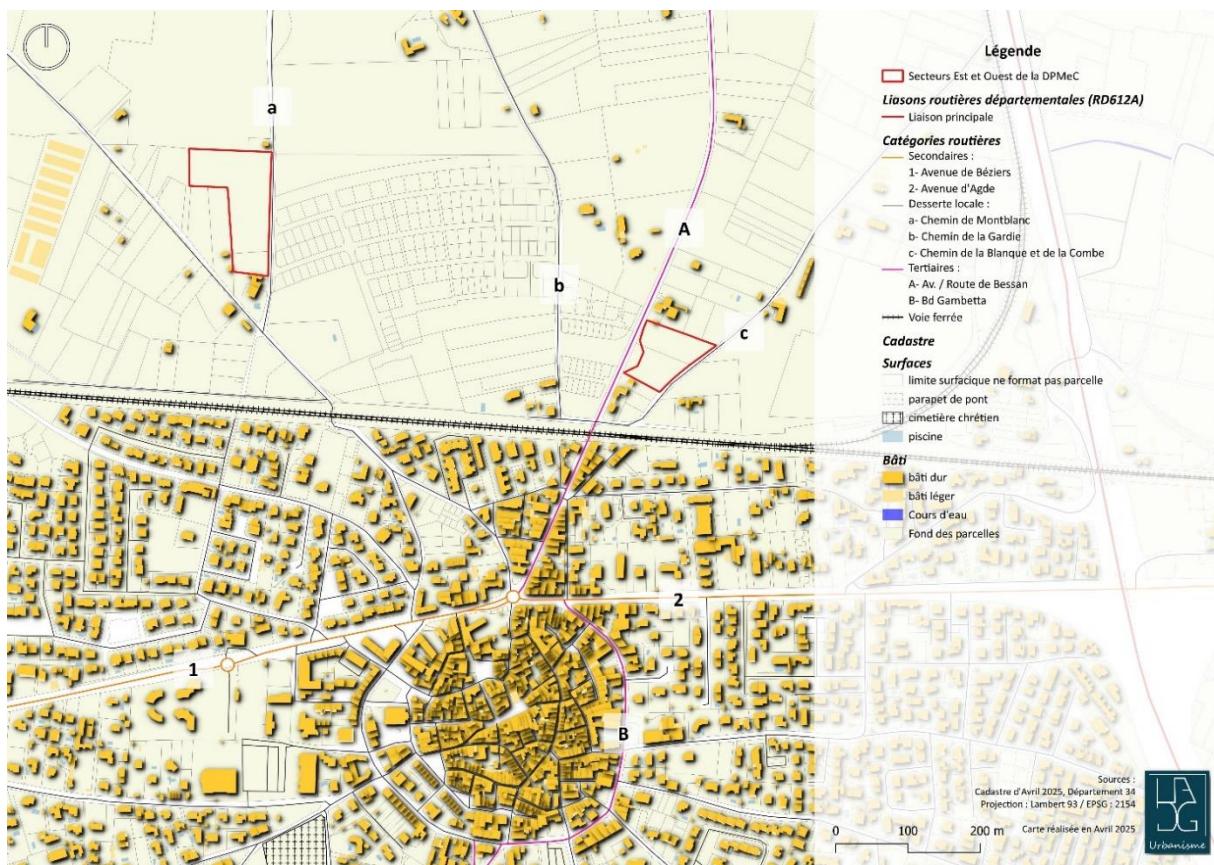
# I. Le site dans son contexte, analyse multiscalaire

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.

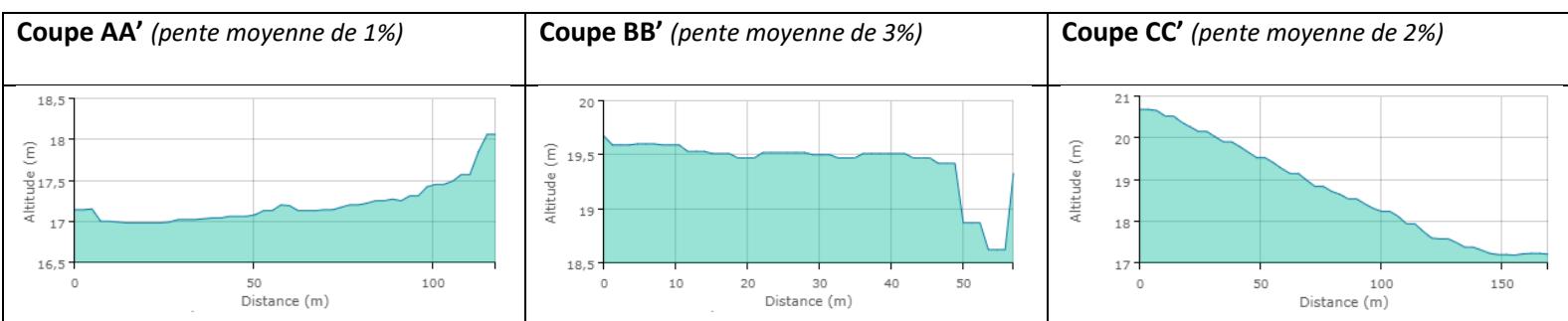
## 1) Les sites Est et Ouest au regard des espaces bâties, voiries principales et cours d'eau



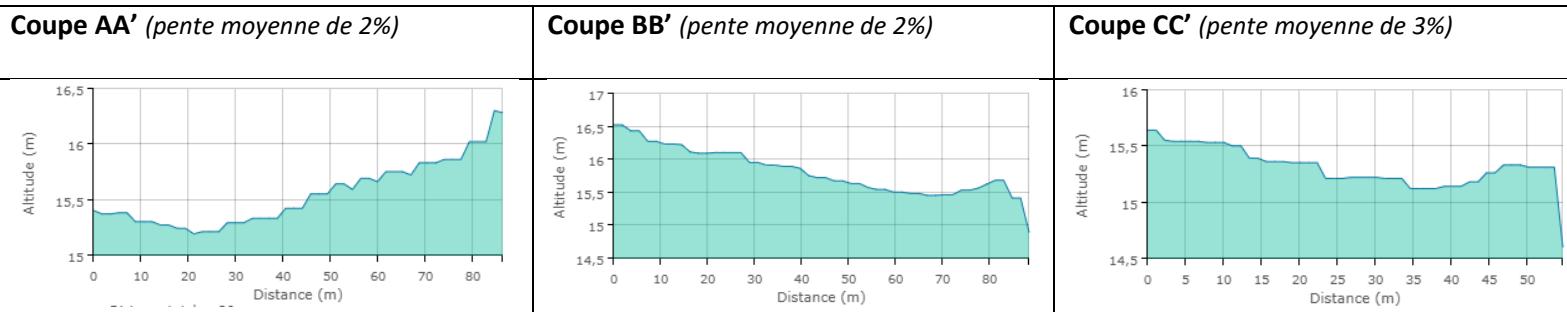
## 2) Topographie du secteur d'étude

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 dénivélés 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 dénivélés 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



## **II. 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 :
  - o offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages,
  - o apporter une mixité sociale avec la production globale de logements (à minima 50% du nombre total),
  - o 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.

## **III. 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 par l'administration compétente.

### **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/m<sup>2</sup> 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 Besson et du giratoire seront ouverts et intégrés dans l'aménagement global de ce nouveau quartier.

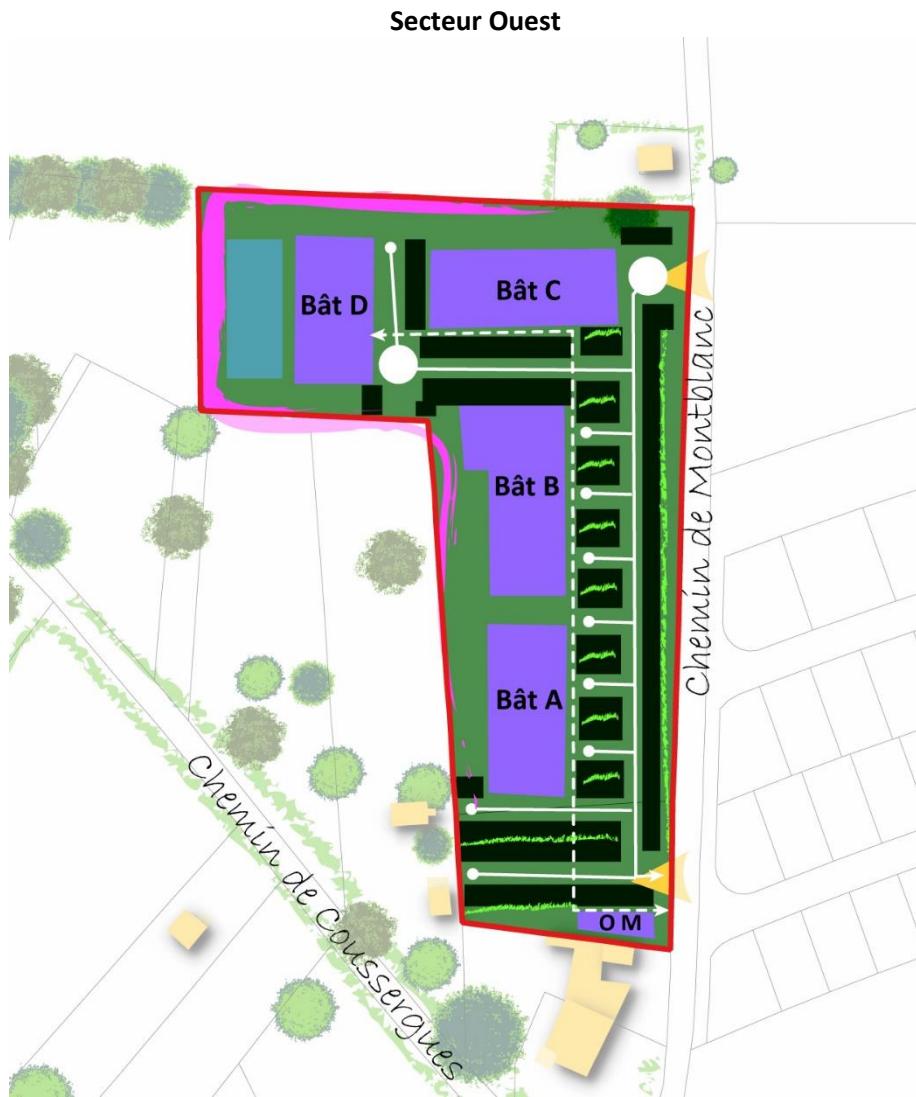
Le traitement des limites par des jeux de haies, murets bas surmontés de serrurerie ajourée ainsi que des plantations abondantes assure une transition douce entre l'espace privé et public. Il s'agira de maintenir une porosité visuelle avec l'environnement naturel.

**Le bassin de rétention sera calibré en prenant en compte 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé** tandis que les espaces verts au sein de ces nouvelles constructions seront intégralement arborés et plantés.

#### 4) Schéma des orientations générales d'aménagement



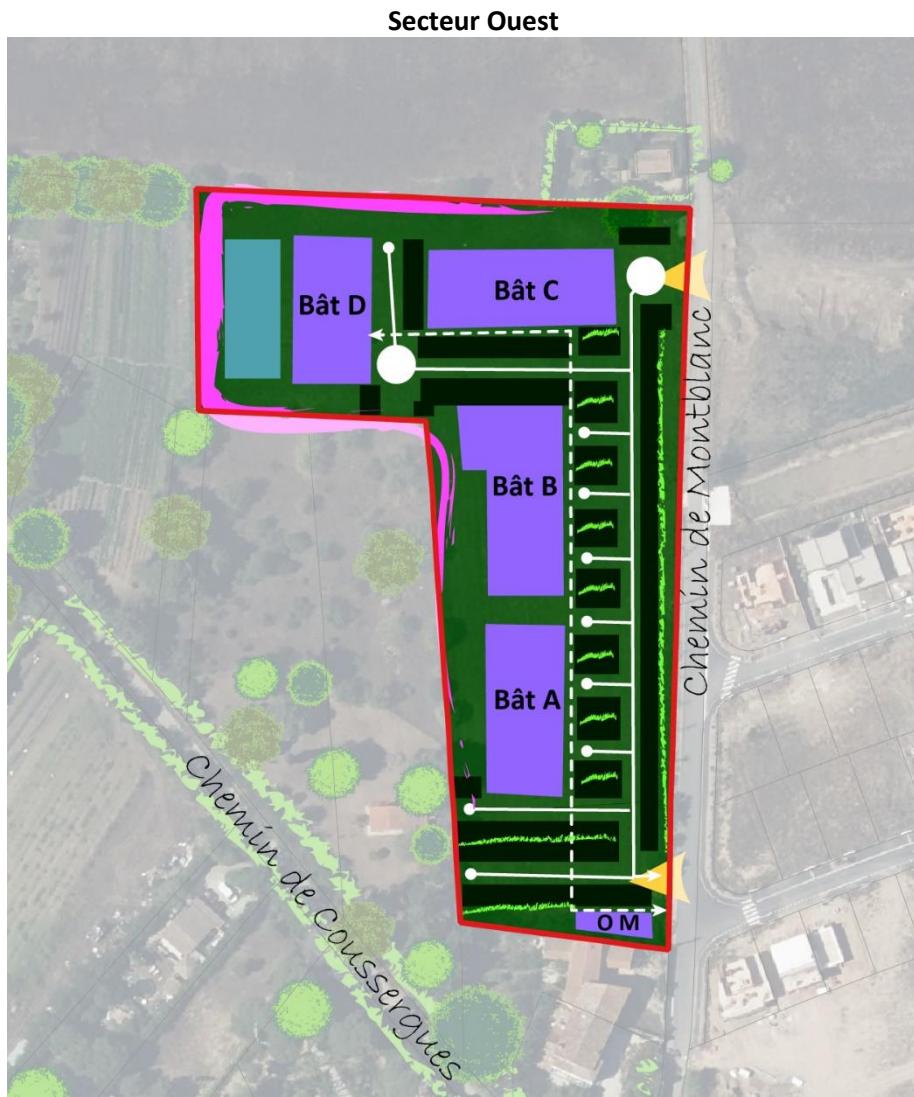
**NB :** Les tracés et positionnements sont indicatifs.



**NB :** Les tracés et positionnements sont indicatifs.



***NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.***



**NB :** Les tracés et positionnements sont indicatifs.

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



PM avec ZAC

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

Avant Projet Sommaire N°341291

ECHELLE 1:1500 DATE 03/06/2025



**Exemple de principes d'aménagement du secteur Est :**



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

PLAN DE MASSE	
phase	PL00
Numéro du projet	2025_AAV
Date	16/05/2025
Dessiné par	PLUS
Echelle	1 : 400



PLU de VIAS | DPMeC N°1 | OAP

**NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.**

*Document non contractuel*

## **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

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



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

phase <b>ESQ</b>	PERSPECTIVE - CHEMIN DE LA COMBE	
	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 <b>ESQ</b>	VUE D'ENSEMBLE	
	Numéro du projet 2025_AAV	Date 16/05/2025
Dessiné par PLUS	Echelle	

## **IV. 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 du 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) ;
  - o 1 place « visiteurs » par tranche de 450 m<sup>2</sup> 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 16 mètres) pour le secteur Ouest et de l'avenue de Besson (5 mètres minimum de l'alignement) et de 3 mètres 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 (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 pseudoaccacia Robinier Variétés à fleurs roses : Robinia hispida rosea*
- *Sophora 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*
- *Cystus 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 coroyeurs*
- *Teuchrium fruticans Germandrée*
- *Vuburnum 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 Raphiolepide 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 (arrosoage 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 nouve 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 devra être envisagé sur le secteur Ouest.**

## **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.