

5.2. AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Conformément à l'arrêté du Maire n° 2025-86 en date du 5.5.2025, le dossier d'enquête a été transmis aux Personnes Publiques Associées suivantes, par courrier recommandé en date du 13.6.2025 (annexe N° 4) :

- . La MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)
- . Les SERVICES DE L'ETAT : DIRECTION DEPARTEMENTALE DU TERRITOIRE ET DE LA MER (DDTM)
- . Le SYNDICAT MIXTE DU SCoT DU BITTEROIS
- . La COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)
- . La CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HERAULT (CAH)
- . Le CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HERAULT (CD34)
- . La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE (CAHM)
- . Le SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ADDUCTION D'EAU DES COMMUNES DU BAS-LANGUEDOC
- . Le CONSEIL REGIONAL D'OCCITANIE
- . La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)
- . La CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (CMA)
- . La DIRECTION REGIONALE DE L'ACTION CULTURELLE (DRAC)

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont répondu par courrier formel, par courriel ou se sont exprimées lors des deux réunions d'examen conjoint organisées par la ville, le 10 juillet et le 11 septembre 2025. (Annexes 5 et 6). Les quatre dernières PPA citées n'ont pas émis d'avis ou d'observation à la suite de l'envoi du dossier.

5.2.1. AVIS DE LA MRAe :

Par courrier en date du 11.08.2025, la MRAe a indiqué que le dossier ne nécessitait pas une évaluation environnementale.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Dont acte.

5.2.2. AVIS DES SERVICES DE L'ETAT (DDTM) :

Par courrier en date du 10.7.2025, (annexe n° 7) les services de l'Etat ont émis un avis DEFAVORABLE à ce projet.

L'analyse de cet avis important sera développée à la fin de ce chapitre.

5.2.3. AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCoT DU BITTEROIS (annexe 8) :

Par courrier en date du 3.12. 2025, le syndicat a émis un avis FAVORABLE, en précisant qu'au regard du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT, l'analyse technique permet de considérer que la procédure engagée par la commune ne va pas à l'encontre des objectifs du SCoT.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Dont acte.

5.2.4. AVIS DE LA CDPENAF :

Par courrier en date du 13.10.2025, le secrétariat de la CDPENAF a précisé que le dossier n'était pas soumis à un avis simple ou conforme.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Dont acte.

5.2.5. AVIS DE LA CAH :

Par courrier en date du 28.7.2025, le président de la chambre d'agriculture a émis un avis FAVORABLE, en formulant deux demandes :

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

« La zone A0 située au nord du projet (parcelle CX 88 et 89) devra être préservée durablement de toute urbanisation ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Les demandes de la CAH semblent légitimes. L'OAP et le Règlement doivent être ajustés afin de les prendre en compte.

5.2.6. AVIS DU CD 34 :

Par courriel en date du 7.7.2025, le CD 34 a émis un avis FAVORABLE simple.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Dont acte.

5.2.7. AVIS DE LA CAHM :

Par courriers en date du 29.7 et du 26.9.2025, la communauté d'agglomération a émis un avis FAVORABLE dans le cadre de ses compétences (annexe 12) :

- HABITAT
- ASSAINISSEMENT, assorties de RECOMMANDATIONS
- AMENAGEMENT, assorties de RECOMMANDATIONS également.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Dont acte.

5.2.8. AVIS DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ADDUCTION D'EAU DES COMMUNES DU BAS-LANGUEDOC :

Par courriel en date du 7.7.2025, le directeur du syndicat a émis un avis FAVORABLE.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Dont acte.

A l'exception de l'avis des services de l'Etat dont l'analyse fera l'objet du paragraphe suivant, les Personnes Publiques Associées (PPA) qui se sont exprimées ont émis un avis FAVORABLE avec ou sans recommandation. La Chambre d'Agriculture de l'Hérault a émis deux demandes d'adaptation de l'OAP et du Règlement qui feront l'objet d'une réserve dans l'avis final.

5.3. ANALYSE DE L'AVIS DES SERVICES DE L'ETAT (DDTM) :

Par courrier en date du 10.7.2025 (annexe 7) les services de l'Etat ont émis **un avis DEFAVORABLE** à ce projet pour les motifs suivants :

. LA NOTION « D'INTERET GENERAL » : « La production de logements sociaux n'est pas justifiée car ces logements auraient pu être produits dans le périmètre initial de la ZAC, sans nécessité d'extensions complémentaires, en tenant compte des objectifs de production contenus dans le dossier de la ZAC passés en enquête publique en octobre 2024. **L'intérêt général qui justifie la procédure ne semble pas justifié** ».

. LA LOI LITTORAL : « L'article L121.8 du Code de l'Urbanisme dispose que : « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Le PLU en vigueur de VIAS n'identifie pas le secteur de la ZAC comme village et agglomération. Ainsi, les deux zones en extension du périmètre initial de la ZAC du dossier de DPMeC ne peuvent être urbanisées car elles sont situées en discontinuité des village et agglomération existants ».

. L'HABITAT : « Le dossier initial de la ZAC prévoyait une production de 403 logements dont 115 locatifs sociaux soit un taux de 28,53 %. Le dossier de la ZAC, passé en enquête publique en octobre 2024, prévoyait la production de 597 logements dont 165 LLS, soit un taux de 27,63 % du nombre total de logements sur ce secteur. Le projet de DPMeC propose la construction de 112 logements aidés sur 223, soit 50 % des projections en matière de logement. En tout, ce sont 277 LLS qui seront produits sur l'ensemble du secteur, ZAC plus extensions sur un total de 820 logements, soit 33,78 % de LLS, ce qui est bien en-deçà de l'objectif du PLH de 50 % de LLS. **Ainsi, le projet de DPMeC n'est pas compatible avec le PLH, les objectifs de production de LLS doivent être beaucoup plus ambitieux.** »

. LES RISQUES : « L'ensemble des aléas, y compris les risques naturels prévisibles, même en limite de projet, doivent être indiqués et pris en compte pour déterminer les mesures adéquates à mettre en œuvre ».

. L'ADEQUATION DES BESOINS : RESSOURCES EN EAU / ASSAINISSEMENT : « les constructions ne pourront pas être autorisées tant que l'adéquation besoins / ressources en eau / assainissement ne seront pas présentés et justifiés au sein du dossier. »

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

En conclusion, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, l'Etat indique, sur ce projet de DPMeC, que son avis ne peut être que DEFAVORABLE.

La commune de VIAS est engagée dans une procédure de révision générale de son PLU. Il convient de poursuivre cette révision générale du PLU qui est la seule issue qui permettra d'encadrer juridiquement ce projet d'extension au regard des dispositions réglementaires qui s'appliquent sur ce territoire.

Commentaire du commissaire-enquêteur : N'étant pas juriste mais de formation urbaniste, de l'étude de ce dossier, j'en tire les éléments directeurs suivants qui ont alimenté mon analyse.

La déclaration de projet est une procédure d'exception permettant de faire évoluer un document d'urbanisme.

a. La déclaration de projet concerne deux sites prévoyant un programme de logements en mixité sociale dont 50 % de logements locatifs sociaux sur chacun d'eux.

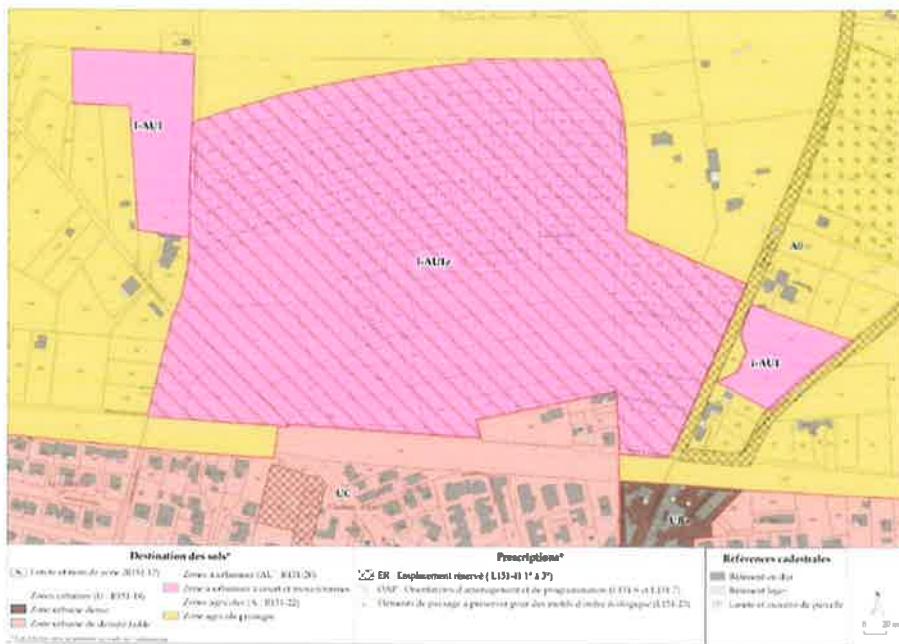
b. Ces programmes de logements dont 50 % sont de type « Logement Locatif Social » correspondent à l'obligation définie par le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM).

c. Les deux sites (visualisés sur la carte ci-dessous), objets de la déclaration de projets, sont séparés par la ZAC FONTLONGUE :



d. Ces deux sites sont à l'extérieur du périmètre de la ZAC FONTLONGUE et proches de ses limites.

Zonage du PLU APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ



e. Les terrains communaux situés à l'Ouest de la ZAC FONTLONGUE (parcelles CX120 & 121) sont séparés de la ZAC par une voie de six mètres environ dénommée chemin de Montblanc. La parcelle CX121 est actuellement classée en zone agricole (A0) et la parcelle CX 120 en zone urbanisée 1-AU1-ep (prévue pour le cimetière, finalement réalisé ailleurs) dans le PLU en vigueur. La déclaration de projets a pour objet de changer la destination de la parcelle CX 120 et le zonage du terrain CX121 en vue de les classer en zone 1-AU1 (logements) pour permettre la réalisation d'un programme de logements dont 50 % sont des LLS.



f. Les terrains à l'Est de la ZAC FONTLONGUE (parcelles CY389 & 394) sont situés le long de l'ancien chemin départemental d'une largeur de seize mètres de clôture à clôture. Ils sont inscrits en zone A0 du PLU en vigueur et l'objet de la déclaration de projet prévoit de modifier le zonage A0 (agricole) pour les classer en 1-AU1

(construction de logements) afin de permettre la réalisation d'un programme de logements dont 50 % de LLS, conformément au PLH.



Les trois premiers points, liés entre eux, mais étudiés séparément, feront l'objet d'une synthèse en fin de chapitre.

5.3.1. LA NOTION D'INTERET GENERAL

Selon la commune, l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux rapidement pour se conformer à la Loi SRU s'explique tant pour des raisons sociales (pression des demandeurs de logements : 250 au 1.1.25) que financières (pénalités SRU pour la commune), ces réalisations relevant de l'intérêt général. C'est ce qui explique l'utilisation de la procédure d'exception de DPMeC qui requiert la justification de cet intérêt général.

Pour l'Etat, « l'intérêt général qui devrait justifier la procédure de DPMeC ne semble pas le justifier » car les logements prévus auraient pu être produits dans le périmètre de la ZAC voisine ou sur d'autres sites de la commune. Cette remarque est pertinente à condition que le foncier des sites indiqués ci-dessus soit disponible.

- Les terrains situés sur la commune : selon les éléments du dossier et les informations recueillies auprès de la commune, les possibilités de réaliser des programmes de logements sont limitées car le foncier disponible est d'une part très réduit et d'autre part nécessiterait des procédures administratives et des opérations d'aménagement qui demandent du temps.

Seuls, les deux sites retenus sont ceux qui sont proches du centre et facilement aménageables (appartenant à la commune pour les uns et promesses de vente pour le complément).

Des opérations de réinvestissement urbain en périphérie du centre-ville sont en cours et seront livrées prochainement pour augmenter l'offre de LLS.

Enfin, grâce à la révision du PLU en cours, une évolution des disponibilités de terrains permettra de trouver des marges de manœuvre pour poursuivre la politique de production de logements locatifs sociaux, tout en conservant une mixité sociale.

- La ZAC FONTLONGUE en cours de réalisation est également une possibilité mais pas à court terme en raison de la nécessité, à minima, de renégocier et contractualiser un avenant au traité de concession avec la société Angelotti, tout en sachant que le contentieux concernant la tranche 4 de la ZAC qui prévoit la réalisation de 165 logements locatifs sociaux est toujours en cours de procédure contentieuse.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

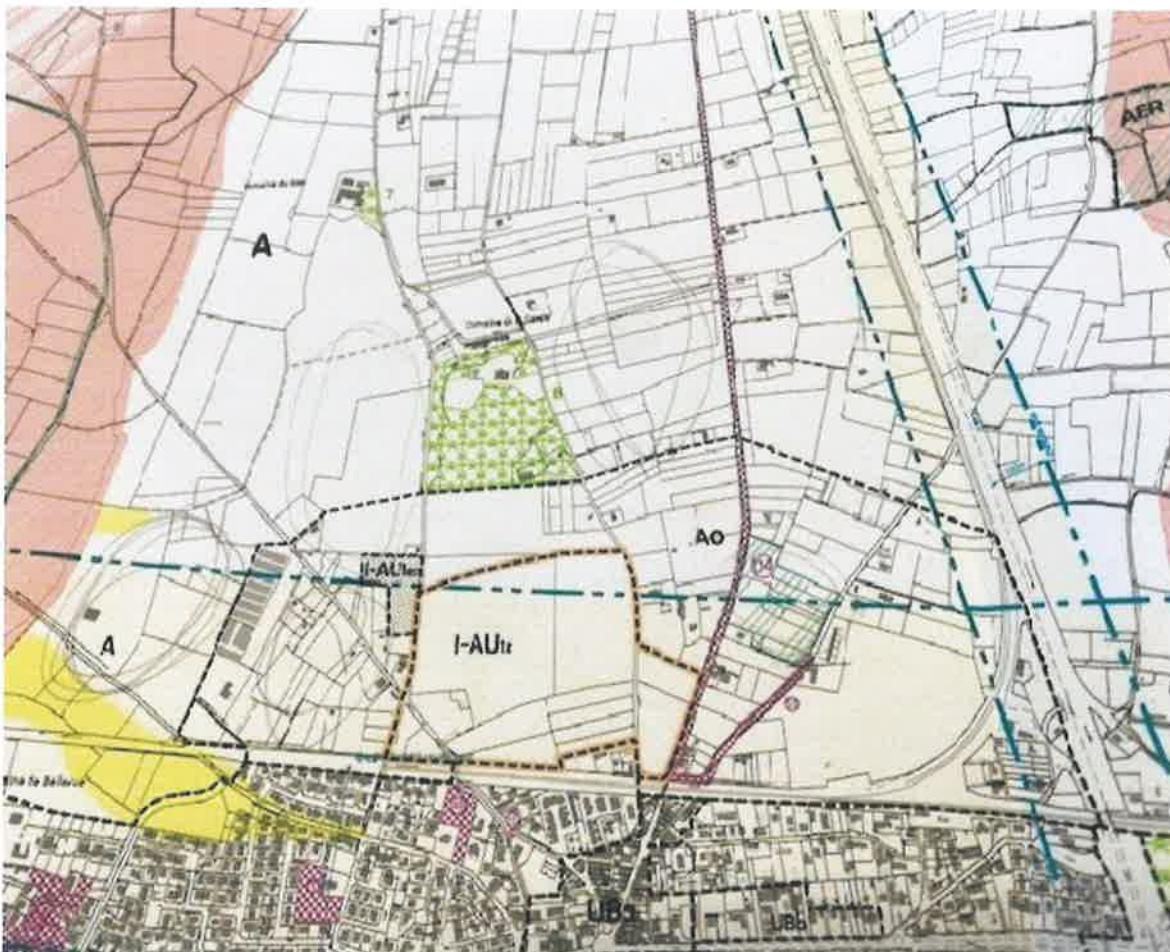
Tenant compte de ces arguments, et pour répondre aux objectifs de la commune de produire du logement locatif social rapidement, on peut considérer que la déclaration de projet permettant la construction de logements sur des terrains à enjeux présente de ce point de vue un intérêt général pour la commune et ses habitants.

5.3.2. LA LOI LITTORAL

L'avis des services de l'Etat considère que les deux sites, objets de la déclaration de projet, sont situés en extension du périmètre de la ZAC FONTLONGUE et que cette ZAC ne peut être actuellement considérée comme une agglomération et encore moins un village.

La ZAC FONTLONGUE a été créée le 27 octobre 2016. La concession d'aménagement signée en 2017 avec la société Angelotti prévoit la réalisation de 600 logements dont 30 % en logements locatifs sociaux, soit 180 LLS.

Le PLU approuvé le 27 juillet 2017 a classé ce secteur en 1-AU1z, avec pour destination habitat et équipements publics.



Le SCOT approuvé en 2023 a retenu le même périmètre, en le qualifiant « de spacialisation des extensions à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle (Zone AU ouverte au PLU), secteur déjà urbanisé au titre de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ».



SCOT approuvé en 2023

La ZAC FONTLONGUE est actuellement réalisée à environ 60 %, principalement sur la moitié Nord, et le retard est la conséquence de la lenteur des procédures sur ce projet, de l'existence d'un contentieux sur la partie sud en cours et d'autres aléas tels que la crise sanitaire, ...

Sur la forme, ce projet de ZAC a été conçu, malgré la présence de la voie ferrée, en vue du rattachement au village, par la réalisation de liaisons routières, cyclables, piétonnes et l'implantation d'équipements publics à proximité du

village. Malgré tous ces éléments, on ne peut que constater que cette ZAC est une zone en devenir et que la qualification d'agglomération interviendra à l'achèvement de cette zone ou dans le cadre de l'approbation du futur PLU.



Vue de la ZAC FONTLONGUE vers le village.

S'agissant des sites concernés par la déclaration de projet, la ZAC n'étant pas considérée comme une agglomération, la Loi Littoral s'applique sur le site situé à l'Est. Le fait que ces terrains sont aujourd'hui en zone agricole, que l'ancien chemin départemental sépare la ZAC du site par une distance de 16 m ainsi que la faible urbanisation actuelle autour de ces terrains ne permet pas de considérer que ce site puisse être urbanisé à court terme.

Le PLU en cours d'étude décidera du devenir de ce site.

Pour le site situé à l'ouest de la ZAC FONTLONGUE, on pourrait avoir le même raisonnement. Or, sur les deux parcelles communales concernées, seule la parcelle CX120 (10703 m²) est déjà inscrite au PLU actuel en zone urbanisée (en 1-AU1-ep) pour un cimetière finalement réalisé ailleurs sur la commune.

La déclaration de projet prévoit de classer ces deux terrains en zone 1-AU1 (habitat) impliquant un changement de destination pour le terrain CX120 classé 1-AU1-ep et un changement de zonage pour le terrain CX121 classé A0 au PLU actuel.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Deux sites sont concernés par la déclaration de projet. Pour respecter la Loi Littoral, si pour le terrain situé à l'Ouest (parcelle communale CX120), déjà classé en zone urbanisée au PLU actuel, un changement de destination est recevable, afin de réaliser des logements en lieu et place du cimetière prévu, ceux classés en zone agricole (A0) situés à l'Est et la parcelle communale CX121 située à l'Ouest, ne remplissent pas les conditions nécessaires.

5.3.3. L'HABITAT

Les services de l'Etat, dans leur avis, précisent : « le projet de DPMeC n'est pas compatible avec le PLH, les objectifs de production de LLS doivent être beaucoup plus ambitieux. »

La déclaration de projets propose la construction sur chacun des deux terrains, indépendants, situés de part et d'autre de la ZAC, la réalisation de programmes de logements en mixité sociale dont 50 % en LLS, ce qui est conforme aux termes du PLHi de la Communauté d'Agglomération HERAULT MEDITERRANEE en vigueur, confirmés lors des échanges et dans le courrier du 26/9/25 de la CAHM.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le projet de DPMeC est compatible avec le PLHi sur les deux sites concernés par l'enquête publique, en prévoyant 50 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur chacun d'eux.

5.3.4. SYNTHESE SUR L'AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

Sur cette déclaration de projet, l'Etat a formulé 3 principales observations sur :

- la notion d'intérêt général
- la Loi Littoral
- l'habitat,

Si l'intérêt général doit être démontré pour justifier l'usage de la déclaration de projet comme le souligne l'Etat, dans ce contexte de :

- pénurie de logements sociaux pour respecter la Loi SRU et répondre à la demande rapidement,
- pénalités SRU importantes pour le budget de la commune,
- et l'indisponibilité à court terme de terrains extérieurs dans la commune ou dans la ZAC FONTLONGUE voisine, retardée par des procédures administratives longues et des contentieux en cours,

Cette déclaration de projets peut être considérée comme présentant un intérêt général pour la population afin de réaliser rapidement des LLS.

L'observation des services de l'Etat relative au non-respect de la Loi Littoral est pertinente, dans la mesure où la ZAC FONTLONGUE voisine ne peut pas être considérée actuellement comme une agglomération ou un village.

Il convient de préciser que la ZAC a été créée en 2017 et son périmètre intégré dans le PLU et le SCoT en vigueur.

Aujourd'hui, elle est réalisée à près de 60 % et son développement continue malgré les retards qui ont été présentés plus avant. Lorsqu'elle sera achevée, elle pourra être classée en agglomération, à moins que le PLU en cours de d'études ne le décide avant.

S'agissant du respect de la Loi Littoral, seul le terrain communal (CX 120 de 10 703 m²) situé à l'ouest de la ZAC peut être considéré comme recevable dans la déclaration de projet pour changer sa destination permettant de réaliser des logements en mixité sociale, dans la mesure où ce terrain est déjà classé au PLU actuel en zone urbanisée (en 1-AU1-ep).

En matière d'HABITAT, l'observation des services de l'Etat relevait que la déclaration de projets n'était pas compatible avec le PLH.

Or, sur les deux sites concernés par la déclaration de projets, il est prévu la réalisation de logements en mixité sociale dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (LLS) permettant de minimiser le retard pris pour se conformer à la Loi SRU, ce qui est compatible avec le PLHi de la CAHM.

CHAPITRE 6 : CONCLUSION

Le dossier, soumis à enquête publique unique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre de la réalisation de logements dont à minima la moitié sera à vocation sociale, de la commune de VIAS était conforme.

Préalablement au lancement de cette enquête publique, Monsieur le Maire de VIAS a pris un arrêté communal le 5/5/25 prescrivant l'ouverture de la procédure de déclaration de projet et a sollicité Madame la Présidente du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur.

A la suite de cette désignation, Monsieur le Maire a pris un arrêté communal, le 13/11/25, définissant les modalités de l'enquête publique qui a eu lieu du lundi 8 décembre 2025 au vendredi 9 janvier 2026 en mairie de VIAS.

Si cette enquête s'est déroulée sans incident, le public n'a pas été très présent. En effet, le registre papier comporte deux dires sans objet avec l'enquête et le registre dématérialisé est resté vierge.

S'agissant des Personnes Publiques Associées (PPA), seules 8 sur les 12 consultées se sont exprimées.

Six d'entre elles ont donné un avis FAVORABLE, quelquefois assorti de recommandations.

La Chambre d'Agriculture de l'Hérault (CAH) a émis deux demandes tout en formulant un avis FAVORABLE : d'une part, pour le traitement des franges urbaines des deux secteurs envisagés et l'intégration dans les OAP ainsi que dans le Règlement d'un recul de 5 mètres en limite de la zone A0 ; et d'autre part, la préservation durable de toute urbanisation de la zone A0 située au nord du projet (parcelle CX 88 et 89).

Les demandes de la CAH semblent légitimes. L'OAP et le Règlement doivent être ajustés afin de les prendre en compte.

Enfin, les services de l'Etat (DDTM) ont émis un avis DEFAVORABLE, principalement sur trois points :

- l'intérêt général de la procédure ne semble pas justifié ;
- la déclaration de projet n'est pas conforme à la Loi Littoral ;
- le projet n'est pas compatible avec le PLHi.

S'agissant de l'intérêt général : Tenant compte des arguments développés relatifs à l'absence de terrains disponibles à court terme, la pression sociale des nombreux demandeurs de logements sociaux, l'impact financier de la pénalité SRU sur le budget communal, et pour répondre aux objectifs de la commune de produire du logement locatif social rapidement, on peut considérer que la déclaration de projet permettant la construction de logements (dont 50 % en LLS) sur des terrains à enjeux présente de ce point de vue un intérêt général pour la commune et ses habitants, tout en précisant que le PLU est en cours de révision.

Concernant la Loi Littoral : Deux sites sont concernés par la déclaration de projets, à l'Est et à l'Ouest de part et d'autre de la ZAC FONTLONGUE. Pour respecter la Loi Littoral, si pour les terrains situés à l'Ouest un seul, communal, référencé CX120 déjà classé en zone urbanisée au PLU actuel, un changement de destination est recevable, afin de réaliser des logements en lieu et place du cimetière prévu, le site situé à l'Est ainsi que le terrain communal CX 121 à l'Ouest, classés en zone agricole (A0), ne remplissent pas les conditions nécessaires.

Le respect du PLH : Le projet de DPMeC est compatible avec le PLHi sur les deux sites concernés par l'enquête publique, en prévoyant 50 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur chacun d'eux.

En tant que commissaire enquêteur, je considère que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre de la réalisation de logements dont à minima la moitié sera à vocation sociale, de la commune de VIAS est globalement de bonne qualité.

Fait à La Grande Motte, le 18 janvier 2026



José GRANADOS
Commissaire enquêteur