

COMMUNE DE VIAS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE
LA REALISATION DE LOGEMENTS DONT A MINIMA LA MOITIE SERA A VOCATION SOCIALE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

DU 8 DECEMBRE 2025 AU 9 JANVIER 2026 INCLUS



Destinataires :

- . Monsieur le Maire de VIAS
- . Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER

SOMMAIRE

	Page
PREAMBULE : La commune de VIAS	3
CHAPITRE 1 : LES PROJETS SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	12
1.1. Présentation	12
1.2. Le caractère d'intérêt général	14
1.3. La modification du PLU	15
CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE JURIDIQUE	22
2.1. Les lois et codes	22
2.2. Les documents supra communaux	22
2.3. Le PLU en vigueur	22
2.4. La déclaration de projet	22
2.5. La saisine du Tribunal Administratif	23
CHAPITRE 3 : L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	24
CHAPITRE 4 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	27
4.1. Prescription de l'enquête	27
4.2. Désignation du commissaire enquêteur	27
4.3. Organisation de l'enquête	27
4.4. Déroulement de l'enquête	29
CHAPITRE 5 : ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS	33
5.1. Avis du Public	33
5.2. Avis et observations des personnes publiques associées (PPA)	34
5.3. Analyse de l'avis des services de l'Etat	36
5.3.1. Notion d'intérêt général	40
5.3.2. Loi Littoral	41
5.3.3. L'habitat	44
5.3.4. Synthèse sur l'avis des services de l'Etat	44
CHAPITRE 6 : CONCLUSION	46
ANNEXES	48

PREAMBULE : LA COMMUNE DE VIAS

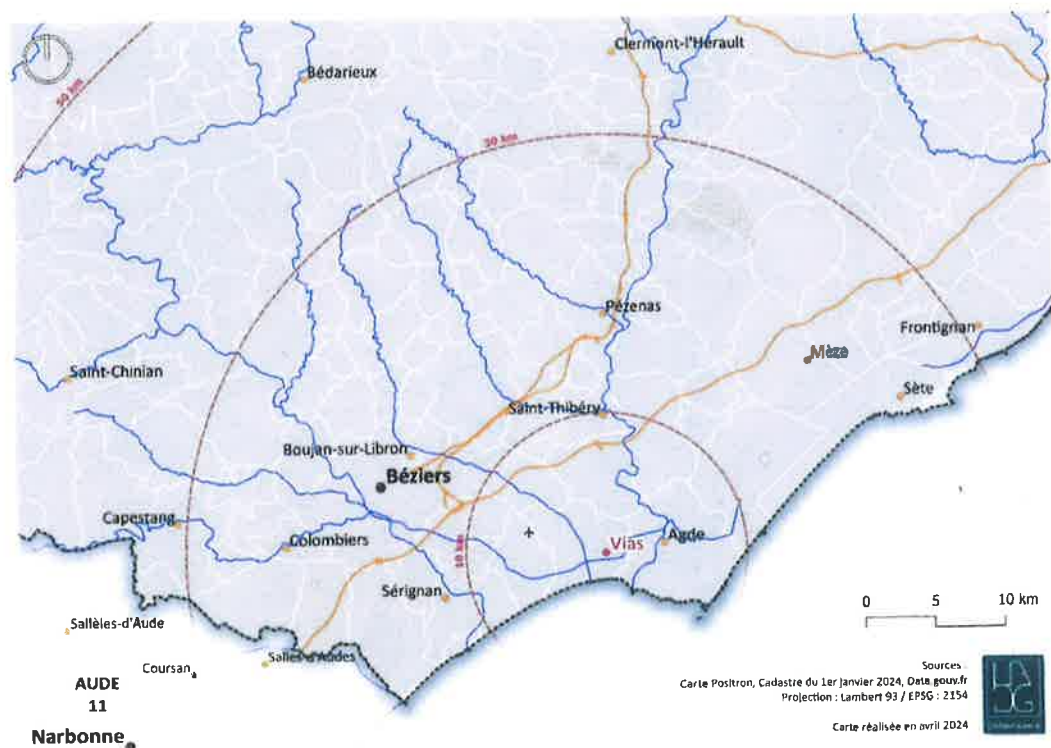
Cette présentation a été réalisée à partir d'extraits du rapport de présentation du projet de PLU en cours d'étude.

LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de VIAS est située dans le sud du département de l'Hérault, en région Occitanie.

Située sur le littoral languedocien, elle s'étend sur 32,5 km². Elle appartient à l'ère d'attraction d'Agde et elle s'est développée autour du centre historique, sur la plaine agricole, au sein d'un paysage verdoyant, dominé par la garrigue et les parcelles agricoles.

La commune appartient également aux grands paysages de la Camargue, et plus particulièrement aux unités paysagères du Littoral, du Cap d'Agde à Vendres, et de la plaine de l'Orb. Elle est drainée par le Libron qui sépare la plaine en son centre, le canal du Midi qui traverse la commune d'ouest en est, et le ruisseau de l'Ardailou à l'extrémité est.



SOURCE : UADG-URBANISME

L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

Son origine remonte au Moyen-Age. Mentionné pour la première fois en 899, dans une charte de l'Evêché d'Agde, le fief de Vias a pour origine une ancienne villa gallo-romaine issue de la colonisation romaine du terroir.

Cependant, l'occupation du territoire est beaucoup plus ancienne. Des traces d'habitat préhistorique (2000 av. JC) ont été retrouvées sur les flancs de l'ancien volcan éteint de Roque-Haute, ainsi que des témoignages du passage en l'an 600 av. JC de navigateurs grecs.

Au XIIème siècle apparaît le Castrum avec ses remparts construits en pierre volcanique qui donnent au village sa forme circulaire si particulière. L'accès se faisait par 4 portes à pont-levis, dont seule subsiste la porte de Saint-Thibéry. La construction de l'église fortifiée Saint Jean-Baptiste, vient renforcer ce dispositif défensif (1397-1493).

Alors que jusqu'au XIXème siècle les céréales restent la culture prédominante, en 1860, la conjoncture est favorable au vignoble. A Vias, les maisons se transforment et s'affirment vigneronnes avec l'ouverture des caves en rez-de-chaussée. Les châteaux ceignent le village jusqu'à la crise viticole en 1907.

Sur la carte de Cassini du XVIIIème, seule la partie village de la commune est représentée. Il faudra attendre le XXème siècle pour voir apparaître la station balnéaire.

Figure 14. Carte Cassini (XVIIIe siècle)



SOURCE : GEOPORTAIL, UADG-URBANISME, 2024

Le village traverse les deux guerres mondiales dans une économie viticole en déclin. Au cours du second conflit mondial, une grande partie du village est détruite par l'explosion de dépôts de munitions allemands.

La reconstruction qui s'en suit, l'arrachage des vignes, l'expansion du village extra muros et l'engouement de l'époque pour le tourisme balnéaire conduisent Vias à se tourner naturellement vers la mer Méditerranée pour la première fois de son histoire, à la fin du XXème siècle, avec le développement des campings. Le tourisme est à ce jour un des piliers de l'économie locale.

Figure 15. Vias au XIXe siècle



Sur la carte de l'Etat Major, la commune de VIAS apparaît clairement comme un village circulaire à proximité de la voie principale N° 112 de desserte en direction d'Agde et Béziers.

Aujourd'hui, VIAS se compose de plusieurs entités séparées dont VIAS-Ville, noyau historique de la commune ; VIAS-Plage, correspondant à la station balnéaire ; la zone d'activités de la Source, zone artisanale intercommunale ; un secteur de loisirs et tout un secteur littoral côté ouest, entre le Grau du Libron et le Libron, où l'on retrouve l'essentiel de l'hôtellerie de plein air de la commune et une urbanisation diffuse.

L'APPROCHE PAYSAGERE DU TERRITOIRE, entre plaine et littoral au cœur du Biterrois

Deux unités distinctes composent le paysage de VIAS : le littoral du Cap d'Agde à Vendres et la plaine de l'Orb, du Libron et de l'Hérault.

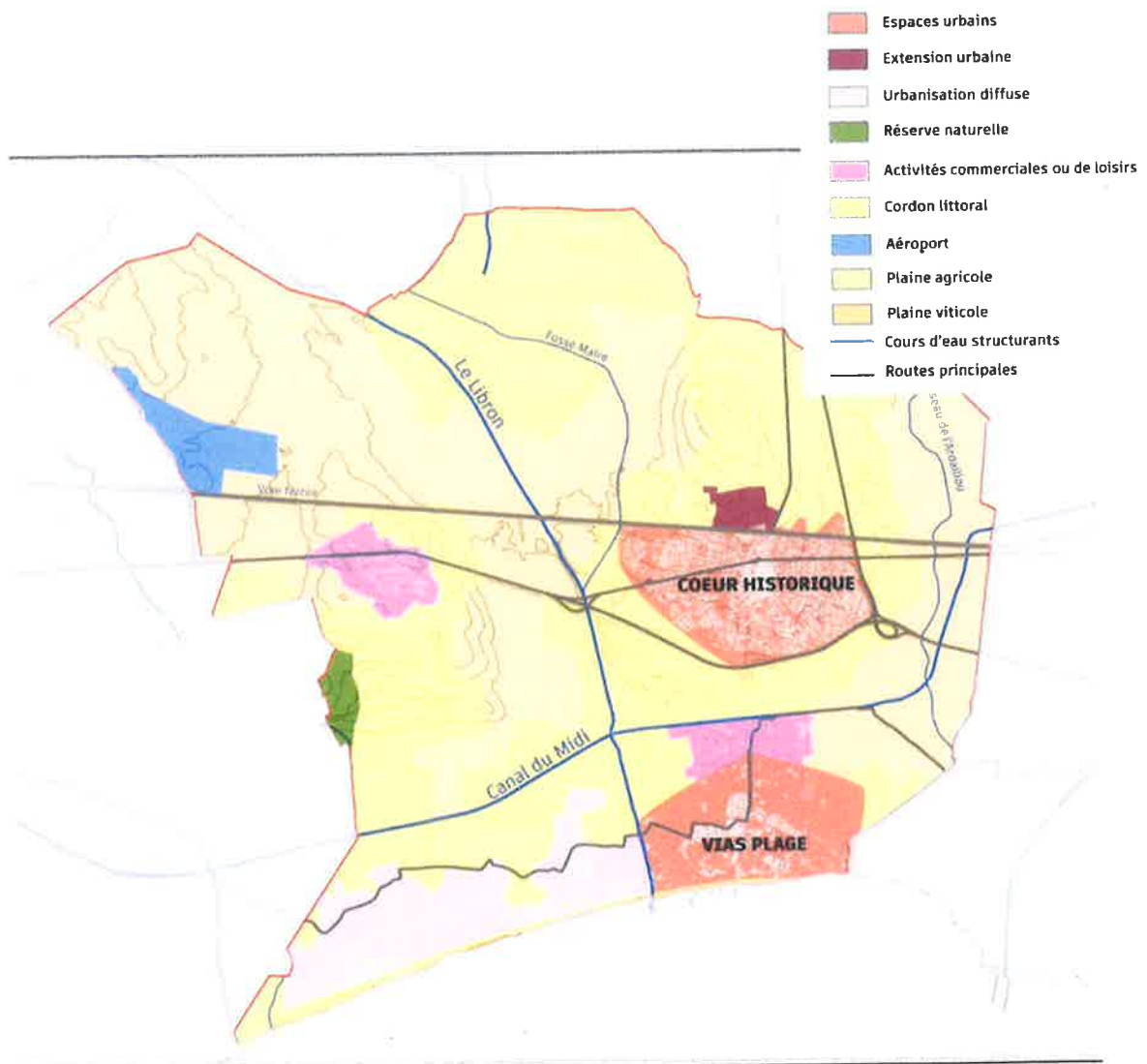


Illustration n° 1 : Motifs paysagers de Vias - Réalisation : CMO Paysages - Sources : IGN / CLC 2012 - Echelle : 1/50000e

LA DEMOGRAPHIE

Au dernier recensement de 2021, la commune de VIAS comptait 5 882 habitants, soit 310 habitants de moins qu'en 2015.

Plusieurs phases sont identifiables entre 1793 et 2021 :

- Période 1793-1901 : augmentation lente (0,54 % par an) pour atteindre en 1901, 2 526 habitants ;
- Période 1901-1946 : diminution, marquée par les différentes guerres dont deux mondiales, soit 1 793 habitants ;
- Entre 1946 et 2008 : forte croissance (+ 1,77 % par an) pour atteindre 5 313 habitants (effet baby-boom, population multipliée par 3) ;
- De 2008 à 2011 : stabilité dans son développement : 5 300 habitants
- Période 2011-2021 : nouveau regain démographique pour atteindre 5 882 habitants (TVAM = 1 %).

L'HABITAT

Entre 1968 et 2021, le parc a augmenté de manière continue jusqu'à quintupler le nombre de logements. Au cours de la même période, la population a quasiment doublé.

Le taux d'accroissement annuel moyen du parc de logements a été le plus élevé durant les périodes intercensitaires 1968-1975 et 1990-1999 où il a atteint + 6,65 % et + 8,66 %. Ensuite, le taux a très fortement diminué pour atteindre un niveau plus conforme à ce qui s'observe dans le Biterrois, 1,57 % pour la période 2015-2021.

En 2021, VIAS compte 5 801 logements qui se décomposent de la manière suivante :

- Résidences principales : 2 786
- Résidences secondaires : 2 717
- Logements vacants : 298

Sur la commune, seuls 18,3 % du parc sont des logements. Cette tendance traduit l'aspect résidentiel de la commune mais surtout limite la mixité sociale et générationnelle. Ils sont donc insuffisants sur la commune dont l'offre de logements se destine davantage à des familles.

Cette représentation tend également à augmenter du fait des nombreuses opérations de résidences de tourisme qui se font à VIAS-Plage et qui viennent, pour la plupart, alimenter le nombre de type appartement et par la même occasion le nombre de résidences secondaires.

LA TYPOLOGIE DE L'ESPACE BATI

La commune de VIAS s'est développée autour de son noyau circulaire datant du XII^{ème} siècle. Le village fortifié comportait quatre portes à pont levés dont seule la porte Saint-Thibéry a subsisté. Au fil des siècles et des événements, le village acquiert sa physionomie actuelle avec cette particularité que lui confère l'utilisation de la pierre noire volcanique dans la majorité des constructions.

A la fin du XX^{ème} siècle, la commune de VIAS se tourne vers la Méditerranée et ses plages. Le développement urbain s'effectue sous forme de lotissements, en extension du boulevard circulaire qui ceinture le centre-village. Il gagne les quartiers Est, Sud pour finir plus récemment vers l'Ouest. Au cours des années 60, la cabanisation gagne la côte Ouest. Cette cabanisation prend d'autres formes tels que des éléments mobiles dont le stationnement se pérennise : caravanes, mobil-homes, préfabriqués auxquels sont ajoutés des auvents, terrasses, murets sans autorisation ou permis de construire. Les 7 kilomètres de plage de sable fin attirent une population qui peu à peu fait de ces installations sa résidence principale.



Photo issue du site internet de la commune

Au sud du canal du Midi, la naissance de la station balnéaire (ZAC de VIAS-Plage), nouveau noyau urbain, faite d'un ensemble d'hébergements, de commerces et de services divers, marque un nouveau temps du développement de la commune. Le parc de loisirs vient compléter la fonction touristique et de loisir de ce secteur.

Quant au centre historique de la commune, il s'organise majoritairement en îlot de parcelles de 60 m² pour des constructions ayant une emprise au sol assez importante.

Les habitations, de type R+1 jusqu'à R+2, sont contiguës et forment des fronts bâtis à l'alignement sur rue. L'ensemble architectural homogène est globalement bien conservé et réhabilité. La juxtaposition de ces maisons de ville le long de rues étroites donne au cœur historique tout son caractère et son intérêt patrimonial.

En résumé, et d'un point de vue morphologique, à l'exception du noyau villageois, le reste des constructions ne présente que très peu d'intérêt en termes d'urbanisme ou de constructions.



Rue de la République



Rue du 19 août vers place de l'église



Place du 14 juillet



Rue du Maréchal Joffre / rue de l'Hospice



LE PATRIMOINE BATI PROTEGE

L'église Saint Jean-Baptiste a été classée Monuments Historiques en date du 13.12.1907.



Le canal du Midi traverse d'ouest en est la commune. Il est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 7 décembre 1996.

Les monuments historiques inscrits sont :

- Les ouvrages de l'écluse du canal du Midi sur le Libron (inscrit 29/08/1996) ;
- La Maison BENEZIS (inscrite 30.07.1963)
- Le Château de Preignes-le-Vieux (inscrit 10.11.1995)

Les autres éléments du patrimoine bâti :

- Une forme urbaine en circulade ;
- Un matériau dominant : la pierre volcanique ;

- Une architecture traditionnelle marquée par la viticulture ;
- La Halle de la place du 14 juillet ;
- La fontaine de la place du 14 juillet ;
- La salle Yvon Vieu, dite « ancienne mairie ».

CHAPITRE 1 : LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Les éléments ci-dessous contiennent en partie des extraits de la notice non technique du dossier d'enquête.

1. PRESENTATION :

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

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



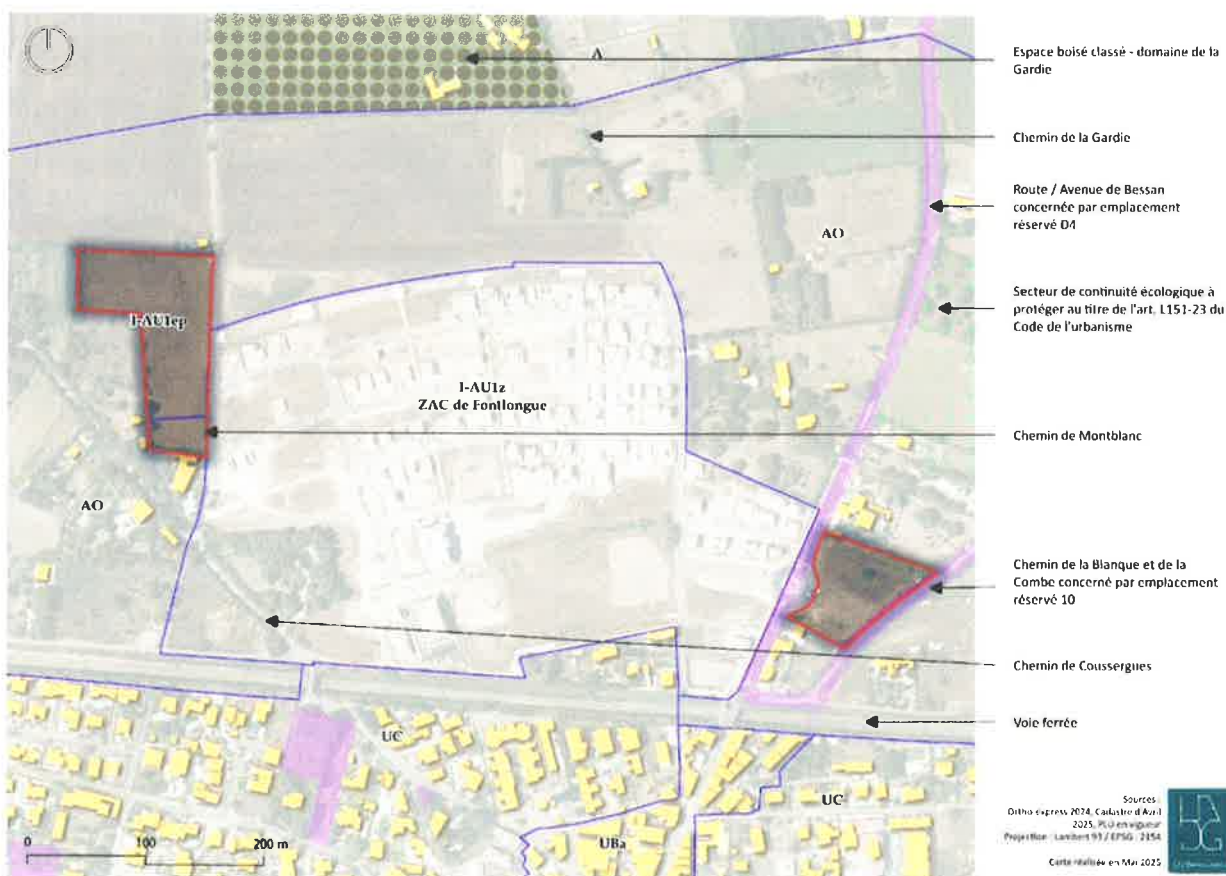
Ce projet permet d'appliquer et d'anticiper les objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLHi de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

Ces deux opérations se développent sur des terrains en limite immédiate du quartier Fontlongue (ZAC créée en octobre 2016). Une demande d'étude de prise en compte du risque feux de forêts a également été menée par le BE MTDa sur le secteur Ouest pour lever le risque incendie (faible à très faible).

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

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

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



Dans le projet soumis à enquête, ces 2 secteurs seraient classés en zone à urbaniser à vocation d'habitat (I-AU1) avec l'obligation de réaliser à minima 50% de logements locatifs sociaux.

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

2. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL :

Rappel : La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme selon lequel : *"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, **une politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".*

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

> UNE REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

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

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

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

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

Ce sont 112 nouveaux logements locatifs sociaux sur 223 logements qui seront réalisés.

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

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

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

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

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

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

> UNE MAITRISE FONCIERE COMMUNALE EN GRANDE PARTIE

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

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

3. LA MODIFICATION DU PLU

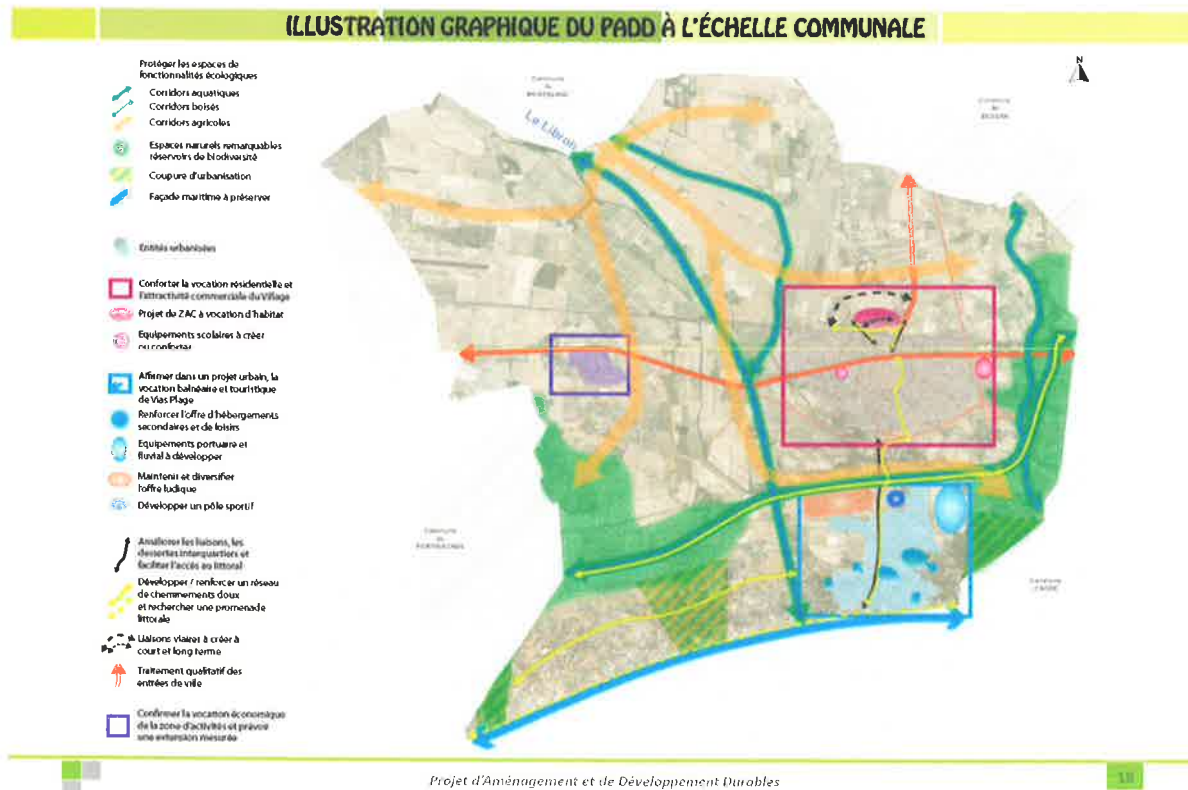
A cet effet, le dossier de DPMc se compose des pièces modifiées suivantes :

- **LES PIÈCES ADMINISTRATIVES** où l'on retrouve l'arrêté de prescription, la future délibération d'approbation ; les procès-verbaux des 2 examens conjoints qui se sont tenus les 10 juillet et 11 septembre 2025 ainsi que les éléments de la note complémentaire de la commune ayant justifié le projet ;

- **RAPPORT DE PRÉSENTATION (additif)** qui se compose d'une partie relative à la déclaration de projet (contexte réglementaire, la présentation du projet et son caractère d'intérêt général et les incidences environnementales), une partie sur la mise en compatibilité du PLU (déroulement de la procédure, la mise en compatibilité des pièces du PLU et la mise en compatibilité avec les documents *supra communaux*) puis sur l'expertise écologique de la procédure ;
 - **LE PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :**
- Le projet de DPMcC de 1,82 ha s'inscrit dans le potentiel foncier à vocation d'habitat défini au PADD. Seule la surface dévolue à Vias-plage est réduite de 5 ha à 3 ha du fait de la réalité des projets réellement définis.

Les orientations graphiques ont été mises à jour pour correspondre au projet de la DPMcC sur la base de la photo aérienne de 2024.

PADD du PLU AVANT



PADD du PLU APRES

Protéger les espaces de fonctionnalités écologiques

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



• **LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES** avec le règlement écrit et le zonage modifiés ;

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

-
- Légende**
- Limites des secteurs Est et Ouest
 - Emprises des futures constructions dont la moitié à vocation sociale
 - Espaces verts végétalisés
 - Espaces de stationnement
 - Espaces de stationnements arborés
 - Entrée/sortie de chaque secteur
- Notes explicatives :**
- Traitement des limites séparatives en limite avec les zones naturelles et agricoles
 - Bassin de rétention
 - Aire de jeux
 - Création d'une voirie reliant le giratoire au chemin de la Blanchette et de la Combe
 - Voie interne avec retournement
 - Cheminements piétons « interne »
 - Cheminements piétons existants auxquels se rattacher
 - Arbres / alignements existants

Secteur Ouest



Secteur Est



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La déclaration de projet soumis à enquête unique concerne en réalité deux opérations distinctes, sans lien physique :

- a. Le projet situé sur le terrain l'ouest de la ZAC FONTLONGUE concerne les parcelles CX 120 et 121, propriétés communales, d'une superficie globale de 12 180 m² soit 1,22 ha. La parcelle CX120 (10 703 m²) est située en zone à urbaniser I-AU1ep au PLU en vigueur et la parcelle CX121 (1 477 m²) en zone agricole A0. Le terrain d'assiette de ce projet est situé hors de la ZAC et en est séparé par une voie de 6 mètres environ (le chemin de Montblanc).



- b. Le projet situé sur le terrain à l'est de la ZAC FONTLONGUE concerne les parcelles CY 389 (3 284 m²) et 392 (2 774 m²), classées en zone agricole A0 au PLU en vigueur. Sa superficie est de 6 058 m² soit 0,6 ha.

Le terrain d'assiette de ce projet est situé hors de la ZAC et en est séparé par l'ancien chemin départemental n° 137 d'une largeur d'environ 16 mètres de clôture à clôture.



CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE JURIDIQUE

La déclaration de projet, objet de la procédure, a pour finalité de compléter le PLU en vigueur, s'inscrivant dans un dispositif réglementaire plus large.

2.1. LES LOIS & CODES

- N° 86-2 du 3.01.1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
- N° 2000-1208 : Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) adoptée le 13.12.2000 et modifiée par la Loi N° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2.07.2003 ;
- N° 2010-788 du 12.07.2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- N° 2014-366 du 24.03.2014 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- N° 2021-1104 du 22.08.2021 dite Loi Climat et Résilience (CLIR) ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement.

2.2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT), approuvé le 3.07.2023 ;
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Hérault-Méditerranée, approuvé le 3.10.2021 ;

2.3. LE PLU EN VIGUEUR

Ce document a été approuvé le 27.07.2017 et modifié trois fois, les 5.7.2018, 17.03.22 et le 24.05.22.

2.4. LA DECLARATION DE PROJET

Le projet concerne un projet d'intérêt général visant à la réalisation de logements locatifs dont la moitié est à vocation sociale. Il se déploie sur deux sites d'implantation distincts, de part et d'autre de la ZAC FONTLONGUE.

Il permet d'appliquer et d'anticiper les objectifs de production des logements locatifs sociaux fixés dans le PLHi.

Ces deux opérations se situent à moins de 15 mn à pied du centre-ville qui offre les équipements administratifs, scolaires, sportifs et commerces de proximité et sont accessibles depuis le village par la passerelle piétonne, avenue de Bessan, et par le nouveau pont-route créé dans le prolongement du chemin de Montblanc.

Le premier site : Composé de deux terrains communaux cadastrés CX 120 et 121. Le terrain CX 120, en zone urbanisée, classé au PLU actuel en I-AU1ep, était réservé au deuxième cimetière de la commune qui a été aménagé sur d'autres parcelles, plus au nord, chemin de la Gardie.

Cette vocation d'urbanisation future, identifiée initialement dans le PLU actuel, est maintenue pour une production de logements.

Le deuxième terrain CX121, mitoyen, est lui aussi communal et classé en A0.

Le second site est desservi par le nouveau giratoire créé à l'occasion de l'aménagement de la ZAC. Ses parcelles sont situées en zone A0 (agricole) et sont comprises dans un secteur mité et peu bâti.

Dans le projet, ces deux secteurs seraient classés en zone à urbaniser, à vocation d'habitat (I-AU1) avec obligation de réaliser à minima 50 % de logements locatifs sociaux.

Les procédures de déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU sont réglées par les dispositions des articles L153-54 et suivants, L300-6 et R153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le contenu du dossier de mise en compatibilité est le suivant :

- La notice de rapport de présentation qui intègre notamment une présentation du projet soumis à enquête, une démonstration de son intérêt général ainsi qu'une analyse de l'évolution du document d'urbanisme et sa justification,
- L'avis de l'autorité environnementale,
- Les avis écrits des Personnes Publiques Associées (PPA),
- Le Procès-verbal des séances d'examen conjoint des PPA,
- Les actes administratifs et délibérations pris dans le cadre de la présente procédure.

2.5. LA SAISINE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

L'arrêté municipal n° 2025/86 du 5.5.2025 a engagé la procédure de déclaration de projet (annexe 1).

Par décision du 5.11.2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné M. José Granados en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique unique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de logements dont à minima la moitié sera à vocation sociale (annexe 2).

Par arrêté municipal n° 2025/248 du 13.11.2025, le Maire de Vias a défini les modalités de concertation de l'enquête publique (annexe 3).

CHAPITRE 3 : L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

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 (M.R.A.e)
- 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 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.

3.1.AVIS DE LA MRA.e :

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

3.2.AVIS DE LA DDTM :

Par courrier en date du 10.7.2025, (annexe n° 7) les services de l'Etat ont émis un avis DÉFAVORABLE 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-deça 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 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.

3.3.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.

3.4.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.

3.5.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 recommandations.

3.6.AVIS DU CD 34 :

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

3.7.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 :

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

3.8.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.

CHAPITRE 4 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1. PRESCRIPTION DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de VIAS a demandé à Madame la présidente du Tribunal Administratif de Montpellier la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision n° E 25000136/34 en date du 5 novembre 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif a désigné le commissaire enquêteur (annexe 2).

Par arrêté municipal du 13 novembre 2025, monsieur le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de VIAS (annexe 3).

4.2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur désigné par la Présidente du Tribunal Administratif est Monsieur José Granados, architecte DPLG-urbaniste.

4.3. ORGANISATION DE L'ENQUETE

4.3.1. Date et durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 inclus, soit sur une période de trente-trois jours.

4.3.2. Organisation des permanences

En tant que commissaire enquêteur, j'ai tenu les trois permanences indiquées ci-dessous dans la salle laissée à ma disposition en mairie de VIAS :

- Lundi 8 décembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Lundi 22 décembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Vendredi 9 janvier 2026 de 13 h 00 à 16 h 00 ;

4.3. 3. Réunions préalables :

J'ai rencontré Madame Magali DONNADIEU en mairie de VIAS, Chargée de mission en urbanisme prévisionnel et en charge du projet « révision générale du PLU », le 17 novembre 2025, pour aborder les points suivants :

- Organisation de l'enquête ;
- Arrêt des dates ;
- Modalités de l'enquête : dématérialisation, visites...
- Présentation technique du projet de PLU ;

- Transmission au Commissaire enquêteur de tous les avis des personnes publiques associées réceptionnés ;
- Examen des modalités de publicité réglementaire par publication dans deux journaux, localisation de l'affichage en mairie et sur sites, et information du public sur le site internet de la ville.

A l'issue de cette réunion, j'ai établi un compte rendu envoyé par courriel en date du 19 novembre 2025 (annexe 9)

Le 1^{er} décembre 2025, j'ai rencontré Madame Sophie METTETAL à la DDTM de Montpellier afin d'avoir des explications sur l'avis défavorable de l'Etat.

Après échanges sur les différents griefs mentionnés dans l'avis de l'Etat, il ressort que notamment le non-respect de la Loi Littoral les conforte dans le maintien de leur avis défavorable.

Le 22 décembre 2025, lors de la deuxième permanence du commissaire-enquêteur, j'ai rencontré monsieur le Maire, Monsieur Jordan DARTIER, et son premier Adjoint, Monsieur Bernard SAUCEROTTE, afin d'échanger sur leurs attentes et leurs objectifs dans le cadre de ce projet, notamment la problématique de la production rapide de logements locatifs sociaux afin de réduire la pénalité SRU.

4.3.4. Publicité de l'enquête :

Affichage et Information du public (annexe 10)

À la suite de l'arrêté municipal du 13 novembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, l'avis d'organisation de l'enquête a fait l'objet d'une parution dans la presse :

- Midi Libre, les 20.11.25 et 11.12.25 ;
- Hérault Tribune, éditions du 19.11.25 et 11.12.25 ;

L'affichage de l'enquête publique unique a été effectué le 20 novembre 2025 sur le panneau réservé en mairie de VIAS et sur les deux sites concernés.

Un affichage complémentaire a été réalisé sur cinq sites répartis sur la commune (annexe 10)

Je me suis rendu pour une reconnaissance sur place, les 17.11, 8.12, 22.12.25 et 9.1.26, de la matérialisation des affichages et ai pu constater que tout était conforme et visible de la rue par le public.

De plus, un dossier dématérialisé d'enquête publique et une adresse spécifique ont été mis à disposition du public : democratieactive.fr/DPMc-fontlongue-vias-web.

Le public a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations.

Après vérifications, la publicité de l'enquête a été conforme aux dispositions légales de l'arrêté municipal du 13 novembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de VIAS.

Par ailleurs, j'ai pu effectuer une visite des différents sites significatifs et à enjeux du projet les 17 novembre, 8 décembre et 22 décembre 2025.

Le 12 décembre 2025, j'ai également procédé à une visite complète de toutes les zones urbanisées de la commune, y compris celles situées sur le littoral.

4.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée pendant les jours et heures d'ouverture, conformément à l'arrêté, en mairie de VIAS.

4.4.1. Composition du dossier d'enquête publique unique

Le dossier, mis à disposition du public, comprend les pièces administratives et les projets soumis à enquête publique unique (annexe 11). Il comporte ainsi les pièces et avis exigés par le Code de l'Urbanisme applicable à ces projets.

4.4.2. Déroulement de l'enquête :

Les dates des permanences ont été définies avec la commune de VIAS.

Après vérification des pièces du dossier et de la publicité réglementaire, j'ai procédé à l'ouverture de l'enquête publique le lundi 8 décembre 2025 à 9 h 00.

Nous avons convenu, avec Madame Magali DONNADIEU de la mairie de VIAS, qu'en dehors des jours et heures de permanence du commissaire enquêteur, les registres de l'enquête publique ainsi que tous les documents afférents aux dossiers soient tenus en évidence, sur formats papier et informatique, à la disposition du public durant la période d'ouverture de la mairie.

Le 8 décembre 2025, jour de l'ouverture de l'enquête, j'ai coté et paraphé les registres, les dossiers et toutes les pièces annexes au fur et à mesure de leur production.

J'ai ensuite complété les dossiers d'enquête publique unique des copies de la seconde publicité légale qui m'ont été remises.

Le public a été amené à déposer ses observations dans les registres ouverts pour l'enquête publique et sur l'adresse web dédiée.

L'enquête publique unique s'est déroulée comme prévu, sans aucune difficulté particulière.

Madame Magali DONNADIEU m'a apporté des informations complémentaires et des précisions utiles pour renseigner les administrés.

4.4.3. Participation du public

Quasi aucune participation du public en dehors des heures de permanence du commissaire enquêteur lors desquelles je me suis assuré une nouvelle fois de la validité des conditions d'affichage de l'enquête.

Lors de mes trois permanences :

. Le 8/12/2025 : ouverture de l'enquête publique et des registres (papier et dématérialisé) à 9 heures.

Aucune visite lors de cette permanence (9-12 H 00).

. Le 22/12/2025 : deuxième permanence de 9 à 12 heures.

Constatation que les deux registres papier et dématérialisé sont restés vierges.

Entretien avec MM. Le Maire, M. Jordan Dartier, son premier Adjoint, M. Bernard Saucerotte et Mme Magali Donnadieu, chargée de mission PLU.

Aucune visite du public.

. Le 9/01/2026 : troisième permanence de 13 à 16 heures : une visite, Mme ROTAS.

A la clôture de l'enquête publique à 16 heures, j'ai constaté que deux dires ont été déposés :

- Le 6 janvier 2026 par M. Marcel AYRAL
- Le 9 janvier, lors de ma permanence, par Mme ROTAS.

Le registre dématérialisé, quant à lui, est resté vierge. Cependant, il est à noter que le suivi réalisé par le site dédié indique que 35 personnes se sont connectées pour visiter le site, dont certaines plusieurs fois, et que le total des téléchargements avoisine les 210.

La publicité -réglementaire et complémentaire- de l'enquête publique a été valablement réalisée par le porteur du projet et vérifiée par moi-même sur les lieux d'affichage (mairie et sites). Je n'ai donc pas d'observation à formuler sur les conditions d'accès à l'information proposée au public.

4.4.4. Clôture de l'enquête publique :

La clôture de l'enquête publique est intervenue le vendredi 9 janvier 2026 à 16 heures, conformément à la date prévue dans l'arrêté municipal du 13/11/2025.

J'ai récupéré les registres mis à la disposition du public ainsi que l'ensemble des documents du dossier de l'enquête publique.

4.4.5. Notification du procès-verbal de synthèse des observations recueillies (annexe 11)

Conformément à l'arrêté municipal du 13/11/2025, j'ai transmis le 12 janvier 2026 le procès-verbal de synthèse de cette enquête publique à monsieur le Maire de la commune de VIAS.

Il contenait :

- Le résumé du déroulement de l'enquête ;
- La synthèse des observations formulées par les personnes publiques associées et le public ;
- Les questions du commissaire enquêteur.

4.4.6. Courrier en réponse de la Commune : (annexe 12)

Par courriel en date du 13 janvier 2026, la commune de VIAS a répondu aux questions formulées par le commissaire enquêteur dans le procès-verbal de synthèse transmis le 12 janvier 2026.

Ce courriel est repris ci-après :

Question1. La communication de cette enquête publique a été conforme à la loi. Cependant, la participation du public est quasi nulle pour ce projet susceptible d'impacter la population. Quelles en sont les raisons selon vous ?

Réponse 1. La communication de l'enquête publique conforme à la loi, a même été renforcée par la publication d'un avis sur le site internet de la ville, dans sa rubrique Actualités et par la publication des permanences du commissaire enquêteur sur le menu déroulant d'un panneau extérieur lumineux publicitaire.

. La procédure concerne des projets de construction de logements collectifs. Ce sujet bien que susceptible d'impacter la population reste éloigné des préoccupations personnelles des habitants de Vias. Il ne s'agit pas d'un équipement public, mais d'un équipement propre.

. Le dossier présenté à l'appui de cette procédure est suffisamment détaillé, il répond à l'ensemble des thématiques d'urbanisme et n'appelle pas de questions ou observations particulières du public.

Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte.

Question 2. Le dossier d'enquête publique utilise plusieurs vocables tels que :

- Logements à vocation sociale ;
- Logements sociaux ;
- Logements aidés ;
- Et quelquefois Logements Locatifs Sociaux.

Ces termes peuvent être interprétés de façon différente, notamment en raison de financements spécifiques.

Au sens de la Loi SRU (article 55), le terme exact est « Logements Locatifs Sociaux (LLS) ».

Pouvez-vous modifier votre dossier pour que le terme de « Logements Locatifs Sociaux (LLS) » soit systématiquement mentionné, principalement dans le Règlement et dans l'OAP, avant approbation par le Conseil Municipal ?

Réponse 2. Le dossier sera modifié, l'OAP, le règlement et le rapport de présentation feront mention de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte.

CHAPITRE 5 : ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS :

5.1. AVIS DU PUBLIC :

Malgré les actions mises en œuvre par la commune pour communiquer sur cette enquête publique :

- Publications dans deux journées, deux fois ;
- Affichage sur sites ;
- Affichage en mairie et sur d'autres sites communaux ;
- Information sur le site internet de la commune ;
- Informations sur les panneaux électroniques de la commune ;
- Mise en place d'un site internet dédié ;

aucune personne ne s'est présentée lors des deux permanences du commissaire enquêteur, les 8/12 et 22/12/2025.

Le 6 janvier 2026, un dire a été déposé sur le registre papier et le 9/01/2026, lors de la troisième permanence, j'ai échangé avec Mme Francis ROTAS qui a déposé un dire sur le registre papier, registre qui comporte deux dires à la clôture de l'enquête.

Le registre dématérialisé est resté vierge malgré la visite de 35 personnes sur le site dédié, pour certaines plusieurs fois connectées.

ANALYSE DES DEUX DIRES INSCRITS SUR LE REGISTRE PAPIER :

. Monsieur Marcel AYRAL se plaint du fait que, lors des travaux d'aménagement de la ZAC, ses demandes n'auraient pas été prises en compte.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Ce dire ne concerne pas la procédure en cours.

. Madame Francis ROTAS demande que sa parcelle n° CY247, située en mitoyenneté du projet situé à l'Est, soit incluse dans la zone I-AU-1 car cela lui permettrait de réaliser une habitation dans le cadre d'un rapprochement familial.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Cette demande est légitime mais ne peut être intégrée à la déclaration de projet car elle ne relève pas de l'intérêt général. La révision du PLU en cours pourrait peut-être intégrer cette demande.

Il semble que l'enjeu n'était pas suffisamment important pour la population pour qu'elle s'exprime sur cette opération qui consiste à prévoir, autour de la ZAC FONTLONGUE en cours de construction, sur deux sites séparés, un programme d'habitations. Ces deux sites se situent dans des zones ne comportant que très peu de riverains.