

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

CONCLUSION & AVIS 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

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le projet présenté, dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMcC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VIAS, objet de l'enquête publique unique, 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.**



La présente enquête publique unique constitue un préalable à la mise en compatibilité du PLU actuel de la commune de VIAS, les documents administratifs s'y rapportant sont cités dans le rapport du commissaire enquêteur et joints dans le dossier d'enquête.

2. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. Sur le dossier de l'enquête

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

Il se déploie sur deux sites d'implantation distincts, de part et d'autre de la ZAC FONTLONGUE.

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 est 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 zone A0 (agricole).

Le second site est desservi par le nouveau giratoire créé à l'occasion de l'aménagement de la ZAC FONTLONGUE. Ses parcelles (CY 389 et 392) 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 (LLS).

Les procédures de déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU sont régies 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.

Je considère ainsi que l'ensemble de ce dossier a permis au public de prendre pleinement connaissance des projets présentés afin de lui permettre de s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique unique.

2.2. Sur la publicité de l'enquête

À la suite de l'arrêté municipal n° 2025-248 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 ;

Je me suis rendu pour une reconnaissance sur place de la matérialisation des affichages, les 17.11, 8.12, 22.12.25 et 9.1.26 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/DPMeC-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.

Ainsi, je considère que la publicité et l'affichage de l'enquête publique unique ont été réalisés de manière visible et lisible par le public.

2.3. Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 inclus, soit une période de trente-trois jours, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 13 novembre 2025.

La participation du public a été quasi inexistante.

Lors des trois permanences, une personne a rencontré le commissaire-enquêteur et deux dires ont été déposés sur le registre papier, le registre dématérialisé, restant vierge malgré quelques 35 connexions recensées sur le site web dédié.

L'enquête publique s'est déroulée normalement jusqu'à son terme et aucun incident n'a été signalé.

2.4. Sur les dires du public

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

- Publications dans deux journaux, 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 ;

Le registre dématérialisé est resté vierge. Deux dires ont été déposés sur le registre papier :

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.

2.4. Sur les dires des Personnes Publiques Associées

Parmi les douze Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, seules huit ont répondu à la demande d'avis formulée par la commune :

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 sur des terrains à enjeux présente de ce point de vue un intérêt général pour la commune et ses habitants.

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 afin de réaliser des logements en lieu et place du cimetière prévu est recevable, 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.

Sur le respect du PLH :

Le projet de DPMcC 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 conclusion, en tant que commissaire enquêteur, je considère que :

. sur les demandes de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, l'OAP et le Règlement doivent être ajustés afin de les prendre en compte.

. sur l'avis des services de l'Etat (DDTM) :

a) même si le choix de la procédure de déclaration préalable est discutable, l'intérêt général pour la commune et ses habitants semble démontré et justifié ;

b) La ZAC FONTLONGUE étant en cours de finition, elle ne peut être considérée que comme une « agglomération en devenir » et pour cette raison, dans le cadre de la Loi Littoral, seule la parcelle communale CX120, déjà classée en zone urbanisée dans le PLU existant, peut être destinée à la réalisation d'un programme d'habitat en mixité sociale, avec un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux (LLS) ;

c) L'obligation de réaliser, dans l'ensemble du projet, 50 % de LLS est conforme au PLHi.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :

- Etudié le dossier de la commune de VIAS de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de logements, dont à minima la moitié sera à vocation sociale, et ses pièces annexes
- Pris contact avec le maître d'ouvrage
- Entendu les responsables du projet de la commune de VIAS
- Rencontré Mme Mettetal de la DDTM
- Pris connaissance des avis émis par les personnes publiques associées interrogées
- Visité autant que de besoin les lieux concernés par cette enquête unique et leur environnement
- Vérifié que le dossier mis à la disposition du public était complet et conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur
- Vérifié que les dossiers papier et dématérialisé étaient conformes
- Vérifié que l'ensemble des dispositions administratives avait été respecté et, en particulier, l'affichage de l'avis d'enquête publique unique, ainsi que les parutions dans la presse et par voie dématérialisée
- Assuré les trois permanences prescrites afin de recueillir les observations du public
- Avoir pris note des observations formulées par les Personnes Publiques Associées, notamment du préfet de l'Hérault et du président de la Chambre d'Agriculture et du courriel de la commune en date du 13 janvier 2026 en réponse aux questions formulées dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur
- Informé le maître d'ouvrage des observations formulées par le public

Vu :

- Les décisions en date du 5 novembre 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant un commissaire enquêteur
- L'arrêté municipal du 13 novembre 2025 prescrivant l'enquête publique unique, désignant le commissaire enquêteur et précisant les modalités de l'enquête
- Les dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme
- Les observations émises pendant la durée de l'enquête publique unique dont le détail figure dans le rapport du commissaire enquêteur
- L'analyse des commentaires et avis développés dans le rapport d'enquête
- Les réponses apportées par la Commune aux demandes émises par le commissaire enquêteur

Considérant que :

- L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de l'intérêt général n'entraîne que des contraintes limitées sur les intérêts privés
- Le projet prend en compte les dispositions de la loi ALUR, SRU, du SRADET, du SCOT et du PLHi et du PLU en vigueur,
- Le projet n'est pas soumis à étude d'impact
- Le projet respecte un développement urbain maîtrisé
- Le projet bénéficie de sa localisation à proximité du centre-ville de Vias avec des liaisons et accès (voitures, vélos, piétons)
- Les deux observations du public, relayées aux responsables de la commune, ne relèvent pas de l'intérêt général,

En conséquence, et compte tenu des éléments qui précèdent, le commissaire-enquêteur ayant conduit la présente enquête publique unique en toute indépendance, en application du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme, émet un

AVIS FAVORABLE à cette 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.

UNIQUEMENT SUR LA PARCELLE COMMUNALE cadastrée CX 120

de 10 703 m2, située sur le site Ouest.

En effet, cette parcelle communale est déjà classée dans le PLU actuel en zone urbanisée (1-AU-1ep) et son changement de destination (1-AU-1) prévoit la possibilité de réaliser des logements en mixité sociale (50 % de Logements Locatifs Sociaux).

Cela permettra à la commune de répondre partiellement à ses obligations pour respecter la Loi SRU, satisfaire une partie des demandeurs de logements sociaux en réalisant à court terme les 151 logements en mixité sociale dont 75 en Logements Locatifs Sociaux prévus sur cette parcelle.

Les autres parcelles cadastrées CX121, CY 389 et 392 pourraient être intégrées dans le cadre de la révision du PLU en cours.

. CET AVIS FAVORABLE est assorti d'une RESERVE
formulée par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault qui consiste à
modifier le Règlement et l'OAP

d'une part, pour le traitement des franges urbaines des deux secteurs envisagés et l'intégration 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).

Fait à La Grande Motte, le 18 janvier 2026



José GRANADOS
Commissaire enquêteur