

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2026-02-12-3b

L'An DEUX MILLE VINGT SIX et le 12 FEVRIER

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire sous la Présidence de Maître Jordan DARTIER, Maire.

Présents :

Mmes et MM. Jordan DARTIER, Bernard SAUCEROTTE, Sandrine MAZARS, Claude DAULIACH, Pascale GENIEIS-TORAL, Jacques BOLINCHES, Nicole LEFFFRAY-VINCENTS, Jean-Luc PRADES, Muriel PRADES, Pierre ROS, Chantal MESLARD, Elie SOTOMAYOR, Gilbert GIMBERNAT, Maryse OLIVÉ, Marie SANCHEZ-RUIZ, Carole MAUREL, Isabelle E SILVA PENDRELICO, Jean-Philippe COMPAN, Sylvie MACEL, Nadine CABANEL, Roger GUERIN, Jean-Luc LENOIR, Pascal VIVIANI, Olivier CABASSUT, Sandrine MORONI, Elisabeth CERNEAU, Yvon MARTIN.

Procurations :

*Carl COIGNARD donne procuration à Carole MAUREL,
Lucien BABAU-RODRIGUEZ donne procuration à Bernard SAUCEROTTE.*

Objet : Approbation de la Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – relative à la Construction d'un programme de 151 logements à vocation sociale pour moitié sur la parcelle communale CX 120

Par arrêté municipal n°2025-86 en date du 5 mai 2025, a été engagée une procédure spécifique de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de la réalisation de deux programmes de logements dont la moitié est à vocation sociale sur deux sites différents :

- Le secteur Ouest concerne deux parcelles cadastrées section CX 120 et 121, propriétés de la commune pour une superficie globale de 12 180m².

La parcelle CX 120 (10 703m²) est située en zone à urbaniser pour la réalisation d'un équipement public I-AU1ep et la parcelle CX 121 (1 477m²) est située zone agricole AO au PLU en vigueur.

Ce programme comprend 151 logements dont 75 à vocation sociale et se développe en limite de la ZAC Fontlongue sur un terrain réservé à la création d'un nouveau cimetière, équipement aménagé depuis lors sur des parcelles plus au nord, chemin de la Gardie.

- Le secteur Est concerne les parcelles CY 389 (3 284m²) et 392 (2 774m²), accessibles depuis le giratoire de l'avenue de Bessan nouvellement réalisé. Ces parcelles sont situées en zone agricole AO au PLU en vigueur.

Le programme comprend 72 logements dont 37 à vocation sociale.

PRÉFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVÉE LE :
25 FEV. 2026
SIDRU
BUREAU DU COURRIER

L'emprise totale du projet est de 1.82 hectare pour la réalisation de 223 logements dont 112 logements locatifs sociaux.

Ces programmes s'inscrivent dans l'objectif de répondre aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux et dans le cadre des objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLHi de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

Les secteurs Ouest et Est sont situés en limite immédiate du quartier Fontlongue et en continuité de la ZAC du même nom en cours d'achèvement.

Pour mener à bien les programmes permettant notamment de répondre aux besoins en logements sociaux, la collectivité a engagé une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU prévue aux articles L.300-6 et L153-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L 154-54 du Code de l'urbanisme, cette procédure (DPMEC) nécessite l'organisation d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en résulte, après un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des Personnes Publiques Associées.

La mise en compatibilité du PLU avec le projet porte sur les points suivants :

- Le rapport de présentation complété
- Le PADD
- Le règlement écrit des zones I-AU1
- Le zonage modifié
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Le projet a fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des Personnes Publiques Associées les 10 juillet et 11 septembre 2025.

Le SCoT du Biterrois, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, le Conseil Départemental de l'Hérault, le Syndicat Bas Languedoc ont émis un avis favorable. La Chambre d'Agriculture a également émis un avis favorable avec recommandations. Les services de la DDTM ont émis un avis défavorable notamment sur l'intérêt général de l'opération, le non-respect de la loi Littoral (du fait de la discontinuité des projets par rapport au village-agglomération) et l'incompatibilité avec le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi).

L'avis de la MRAE en date du 11 août 2025 a indiqué que le présent projet était dispensé d'évaluation environnementale au vu d'une expertise écologique et d'une auto-évaluation des incidences du projet sur l'environnement.

L'enquête publique prescrite par arrêté municipal n° 2025-248 en date du 13 novembre 2025, s'est déroulée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026. Le Commissaire enquêteur, Monsieur Granados, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier. Il a tenu trois permanences les 8 décembre, 22 décembre 2025 et 9 janvier 2026. Seules deux observations ont été consignées sur le registre papier et aucune sur le registre dématérialisé.

Le Commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 20 janvier 2026 et a émis « un avis favorable 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, uniquement sur la parcelle communale cadastrée CX n°120, de 10 703m², située sur le site Ouest.

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

Cela permettra 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 CX 121, CY 389 et 392 pourraient être intégrées dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Cet avis favorable est assorti d'une réserve 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 d'un recul de 5 mètres en limite de la zone agricole A et d'autre part, la préservation durable de toute urbanisation de la zone A0 située au nord du projet (parcelles CX88 et 89) ».

Au vu de l'ensemble des avis émis sur le dossier et des adaptations préconisées par le commissaire enquêteur et la Chambre d'Agriculture, le dossier a été modifié. Les modifications sont exposées et justifiées dans le rapport annexé à la présente délibération, lequel a été joint à la note de synthèse accompagnant la convocation des élus.

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, L300-6 et suivants et L103-2 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juillet 2017 et modifiés les 5 juillet 2018, 17 mars 2022 et 24 mai 2022 ;

VU l'arrêté municipal n° 2025-86 en date du 5 mai 2025 engageant la procédure de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU de Vias, pour le projet de construction d'un programme de logements à vocation sociale pour moitié ;

VU les Procès-verbaux de réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) des 10 juillet 2025 et 11 septembre 2025 ;

VU l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) de la Région Occitanie en date du 11 août 2025 précisant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

VU l'arrêté n°2025-248 du 13 novembre 2025 prescrivant l'enquête publique de la Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 ;

VU le dossier soumis à enquête publique ;

VU le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur en date du 18 janvier 2026 et remis le 20 janvier 2026 ;

VU le dossier modifié soumis à approbation ;

CONSIDERANT l'utilité publique reconnue de l'opération de la ZAC Fontlongue par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2025 ;

CONSIDERANT le degré d'urbanisation de la ZAC Fontlongue à la date de la présente délibération et la requalification de l'entrée de ville de l'avenue de Bessan réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Fontlongue, par la création de cheminements piétons, d'une passerelle, d'espaces végétalisés et d'un giratoire sécurisant les flux de circulation ;

CONSIDERANT l'avis du Commissaire enquêteur en date du 18 janvier 2026 ;

CONSIDERANT que les modifications apportées au dossier initial ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ni l'intérêt général attaché aux programmes, même pris isolément ;

CONSIDERANT que le projet envisagé sur la parcelle CX n°120 a pour objectif de répondre aux besoins en logements de la commune, et notamment aux besoins en logements locatifs sociaux, afin de répondre aux objectifs de la loi SRU portant le taux de logements locatifs sociaux à 25% du nombre de résidences principales, dans un contexte de crise du logement et de simplification des règles d'urbanisme.

DELIBERE

Et par vote à mains levées, à la majorité (23 Pour / 6 Contre),

- **APPROUVE** l'intérêt général attaché à la réalisation de deux programmes de logements dont la moitié est à vocation sociale sur les secteurs Ouest et Est ;
- **APPROUVE** l'intérêt général attaché à la réalisation, à court terme, du programme estimatif de 151 logements dont la moitié est à vocation sociale à édifier sur la propriété communale cadastrée section CX n°120 ;
- **APPROUVE** la déclaration de projet et le dossier ci-annexé de la mise en compatibilité du PLU avec le projet du programme estimatif de 151 logements dont la moitié est à vocation sociale à édifier sur la propriété communale cadastrée section CX n°120 ;
- **AUTORISE** le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- **PRECISE** que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessous :

Affichage en mairie pendant un mois

Affichage d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme,

Publication sur le site internet de la ville ;

- **PRECISE** que le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur sont tenus à disposition du public en mairie et sur le site internet de la ville.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Le Secrétaire de séance



Le Maire,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier
dans un délai de deux mois à compter du présent affichage.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique
« Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat le :

Publié le :

Maître Jordan DARTIER
Maire de VIAS

