

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
ARRIVÉE LE :

25 FEV. 2026

SIDRU
BUREAU DU COURRIER
Vias
Méditerranée

Département de l'HÉRAULT
Commune de VIAS

Hôtel de Ville – 6, place des Arènes
34 450 Vias

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1

Pièce **RAPPORT DE PRÉSENTATION** **1.1** Additif – Déclaration de projet

Procédure prescrite par arrêté municipal le : 5 mai 2025
Procédure approuvée par DCM le : 12 février 2026

Stéphane GAZABRE
UADG – URBANISME
73, allée Kléber
34 000 MONTPELLIER



Avec le concours de



ALTEMIS
49, rue Montmorency
34200 SETE

**Nikolay
SIRAKOV**

Géomaticien – Cartographe
59, Grand'Rue Jean Moulin
34 000 MONTPELLIER

36p5

Table des matières

TABLE DES MATIERES	2
PREAMBULE	3
CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE	4
1. DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	5
3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE	6
4. L'ENQUETE PUBLIQUE	6
I. L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	6
II. MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE	10
LE PROJET ET SON INTERET GENERAL	11
1. LES ELEMENTS DE CONTEXTE	11
I. LA COMMUNE DE VIAS	11
II. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE	14
2. LE PROJET INTEGRE AU QUARTIER DE FONTLONGUE	15
I. PRESENTATION DU SITE D'ETUDE	15
II. DESSERTE ET ACCESSIBILITE	18
III. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET	18
IV. PRESENTATION DU PROJET	20
3. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL	21
4. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE CE SECTEUR	24
LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	25
1. SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGEE	25
I. CONCLUSIONS DE L'EXPERTISE ECOLOGIQUE	25
2. PREVENTION DES RISQUES NATURELS, SANITAIRES ET DES NUISANCES	26
I. RISQUES NATURELS	26
II. RISQUES SANITAIRES	28
III. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET GESTION DES NUISANCES	28
IV. LES RESEAUX	29
3. IMPACTS DU PROJET SUR LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE	30
I. PATRIMOINE BATI	30
II. LE PAYSAGE	31
4. IMPACTS DU PROJET SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	32
5. IMPACTS SUR LA CONSOMMATION ENERGETIQUE ET LE CLIMAT	33

Préambule

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la collectivité et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires.

Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'urbanisme, comprenant en règle générale une enquête publique.

La commune dispose d'un PLU approuvé le 27 juillet 2017. Ce document a fait l'objet d'évolutions :

- une 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 5 juillet 2018,
- une 2^{ème} modification simplifiée approuvée le 17 mars 2022,
- une 1^{ère} modification approuvée le 24 mai 2022.

Le présent dossier concerne un projet d'intérêt général visant à la réalisation de logements dont la moitié est à vocation locative sociale. Le projet se déploie sur 1 site d'implantation, à l'Ouest de la ZAC Fontlongue :

- Le secteur concerne la parcelle CX 120, propriété communale, d'une superficie globale de **10 703 m² soit 1,07 ha**. La parcelle est située en zone à urbaniser I-AU1ep au PLU en vigueur ;
- L'emprise totale du projet permettra la réalisation de 151 logements dont 75 logements locatifs sociaux.

Justifications :

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

Cette opération se développe sur un terrain en limite immédiate du quartier Fontlongue. Ce programme de logements se situe à moins de 15 min à pied du centre-ville, qui offre les équipements sportifs, scolaires et de loisirs, administratifs et commerces de proximités. En effet, il est accessible par le nouveau pont route nouvellement mis en place Avenue de Montblanc. L'ancien est conservé et sera à vocation piétonne et cyclable.

Initialement la zone I-AU1ep était réservée au deuxième cimetière de la commune. Il 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.

Ce secteur sera classé en zone à urbaniser à vocation d'habitat (I-AU1) avec l'obligation de réaliser à minima 50% de logements locatifs sociaux.

La commune de VIAS est une commune particulièrement attractive.

De plus, la cession des terrains communaux du secteur Ouest permettra, d'abonder le financement d'équipements publics et collectifs de la commune.

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.

Contexte réglementaire et procédure

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L153-54 et suivants, L300-6 et R153-13 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est prévue par les articles R121-16 et R121-14 du Code de l'Urbanisme.

1. Déclaration de projet et Mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par les articles L300-6 et L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de **l'article L300-6 du code de l'urbanisme**, la commune de Vias peut, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, y compris lorsque cette opération est portée par une entité privée : *« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. [...] »*

L'article L153-54 du même code précise que lorsque l'opération projetée n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme, la déclaration de projet ne peut intervenir que si **l'enquête publique** concernant cette opération **a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan**.

Ainsi, les objectifs de **cette procédure** consistent à modifier la destination de la zone I-AU1ep afin de permettre la réalisation d'un programme de logements.

La procédure consiste à :

- Justifier de l'intérêt général de cette opération
- Mettre à jour le règlement graphique en créant 1 zone à urbaniser I-AU1,
- Compléter le règlement des zones à urbaniser (AU),
- Actualiser le PADD,
- Rédiger une OAP de la zone correspondant aux nouvelles affectations.

2. Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations environnementales dans les plans, programmes et projets au profit d'une démarche de développement durable du territoire.

Elle analyse l'état initial de l'environnement et les effets (positifs ou négatifs) des actions envisagées sur l'environnement et préconise les mesures d'accompagnement pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé publique.

Elle peut être réalisée soit *a priori* pour préparer une prise de décision, soit pour vérifier en continu la mise en œuvre de différentes actions au cours de leur réalisation, soit pour apprécier *a posteriori* l'impact d'une intervention terminée.

Élaborée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité, elle constitue un outil d'aide à la décision sur les choix à opérer.

L'article L104-3 du code de l'urbanisme prévoit que « *sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration* ».

Et **l'article L.104-2** précise lui-même que « *Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

1°/ Les plans locaux d'urbanisme :

- a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*
- b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ; [...] »*

Or, **l'article R.104-8** souligne que « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1°) De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2°) De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; [...] »

Dans ce cadre, le dossier de déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, est soumis pour avis à l'autorité environnementale, selon la procédure dite « *au cas par cas* ».

La consultation donnera lieu à une décision.

Cette décision sera jointe en annexe.

3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Au stade de l'enquête publique, le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Vias.

Il comprend les pièces suivantes :

- La présente notice de présentation qui intègre notamment une présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et caractéristiques du projet sur la commune), 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,
- Le procès-verbal de la séance d'examen conjoint par les personnes publiques associées,
- Les actes administratifs et délibérations pris dans le cadre de la présente procédure.

4. L'enquête publique

I. L'enquête publique dans la procédure de déclaration de projet

La présente procédure est conduite, sous réserve de ce qui sera indiqué ci-après s'agissant de l'enquête publique, par Monsieur le Maire de la commune de Vias en application des dispositions de **l'article L153-54 du code de l'urbanisme**.

Cet article prévoit en effet que « *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1°) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence;

2°) Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La présente procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vias est conduite par le Maire de la commune, **Jordan DARTIER**.

Contact Technique : *Magali DONNADIEU*, m.donnadieu@ville-vias.fr

A. Etudes Préalables

Le dossier préalable à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été élaboré par le Bureau d'études UADG-Urbanisme situé au 73, allée KLÉBER 34000 MONTPELLIER.

Par **arrêté municipal en date du 5 mai 2025**, la procédure visée à l'article L300-6 du code de l'urbanisme a été prescrite.

Conformément à l'article R153-15 du code de l'urbanisme : « Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

Le projet de mise en compatibilité du PLU sera soumis à examen conjoint des personnes publiques associées. Chacun de ces avis sera joint au présent dossier.

B. L'Enquête publique

Cette enquête publique unique sera conduite par Monsieur le Maire.

1) L'organisation de l'enquête publique

Monsieur le Maire saisit le Président du Tribunal Administratif et lui adresse une demande d'ouverture d'enquête en lui précisant ses caractéristiques principales (objet et période).

Le Président du Tribunal Administratif désigne ensuite un Commissaire enquêteur ou une Commission d'enquête.

Un arrêté est alors pris pour informer le public des modalités de l'enquête publique.

Ainsi, sont notamment portés à la connaissance du public :

- L'objet de l'enquête (c'est-à-dire la nature du projet soumis à l'appréciation du public),
- Sa localisation,
- La date d'ouverture de l'enquête et sa durée,
- Le siège de l'enquête (où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée),
- Les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet,
- Les lieux, jours et heures où le Commissaire enquêteur ou les membres de la Commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations, ainsi que les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête,
- Les noms et qualités du Commissaire enquêteur ou des membres de la Commission d'enquête.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, un avis rédigé en termes simples et clairs, portant à la connaissance du public les indications contenues dans la décision portant ouverture de l'enquête est publié. Les quinze jours précédant l'enquête et pendant toute la durée de cette dernière, cet avis est publié par voie d'affichage et, éventuellement par tout autre procédé, dans la mairie de la commune concernée.

Dans ces mêmes conditions de délai et de durée, sauf impossibilité, un affichage de cet avis, sur les lieux ou au voisinage des aménagements, doit intervenir.

2) Le déroulement de l'enquête publique

Le Commissaire-enquêteur ou la Commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, entendre toutes les personnes qu'il juge opportun et convoquer le Maître d'Ouvrage, ainsi que les autorités administratives intéressées.

Il peut également organiser, sous sa présidence, des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il peut également demander au responsable du projet de produire tout document qu'il juge utile à la bonne information du public.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête. Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

A la demande du Commissaire enquêteur ou du Président de la Commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le Président du tribunal administratif peut désigner un expert chargé d'assister le Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête.

Pendant l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur recueille les observations du public, qui peuvent soit lui parvenir directement lors de leurs permanences, soit être consignées dans le registre d'enquête, soit lui être envoyées par courrier ou déposées de manière dématérialisée.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, demander une copie de l'entier dossier mis à l'enquête publique.

3) Clôture et rédaction du rapport d'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du Commissaire enquêteur ou du Président de la Commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Ce dernier dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Après le déroulement de l'enquête, le Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête examine les observations consignées et rédige un rapport et des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

L'ensemble du dossier sera transmis au Préfet dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête resteront à la disposition du public durant un an à compter de la clôture de l'enquête.

4) Evènements en cours d'enquête ou à l'issue de l'enquête publique

L'enquête publique peut notamment faire l'objet :

- > En cours d'enquête, d'une suspension pour une durée maximale de six mois non renouvelable, si la personne responsable du projet estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles. Pendant ce délai, il y a lieu de consulter à nouveau l'autorité environnementale
- > À l'issue de l'enquête et au vu des conclusions du Commissaire enquêteur ou de la Commission d'enquête, d'une enquête complémentaire, lorsque la personne responsable du projet estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale.

C. La déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU

Ainsi qu'il est indiqué à **l'article L153-57 du code de l'urbanisme**, « à l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune [...] 2° Décide la mise en compatibilité du plan [...] ».

Plus précisément, cette mise en compatibilité est approuvée par la déclaration de projet, ainsi qu'en dispose l'article L153-58 du même code.

Enfin, **l'article L153-59** précise que « l'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

II. Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est régie par les textes suivants :

Code de l'Urbanisme, notamment les articles :

- > L.300-6 relatif à la déclaration de projet
- > L.153-54 et suivants et R.153-13 et suivants relatifs à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Code de l'Environnement, notamment les articles :

- > L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants relatifs aux procédures de concertation et de débat public
- > L.122-1 à L.122-3 et R.122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale
- > L.123-1 et suivants et articles R. 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- > L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants relatifs à la protection de la faune et la flore
- > Articles L.414-1 et suivants et R.414-1 et suivants relatifs aux sites Natura 2000

Le projet et son intérêt général

1. Les éléments de contexte

I. La commune de Vias

Commune littorale de 5 882 habitants selon l'INSEE 2021, et 6 033 habitants au 1^{er} janvier 2022, Vias s'étend sur une superficie d'environ 32,5 km². Située au Sud du département de l'Hérault, sur le littoral languedocien, à 17 km de Béziers et 40 km de Montpellier, elle est limitrophe des communes d'Agde, Bessan, Portiragnes et Montblanc.

La commune est constituée de deux entités urbaines, un cœur de ville, ses quartiers pavillonnaires périphériques et le nouveau quartier de la ZAC Fontlongue, et la station balnéaire, Vias-plage, à 1,4 kilomètre au sud.

L'offre commerciale et de services se déploie sur le centre-ville et la zone d'activités artisanales en entrée Ouest du territoire communal et l'aéroport Béziers-Méditerranée permet d'accueillir de nombreux vacanciers dans les 30 campings de la commune.

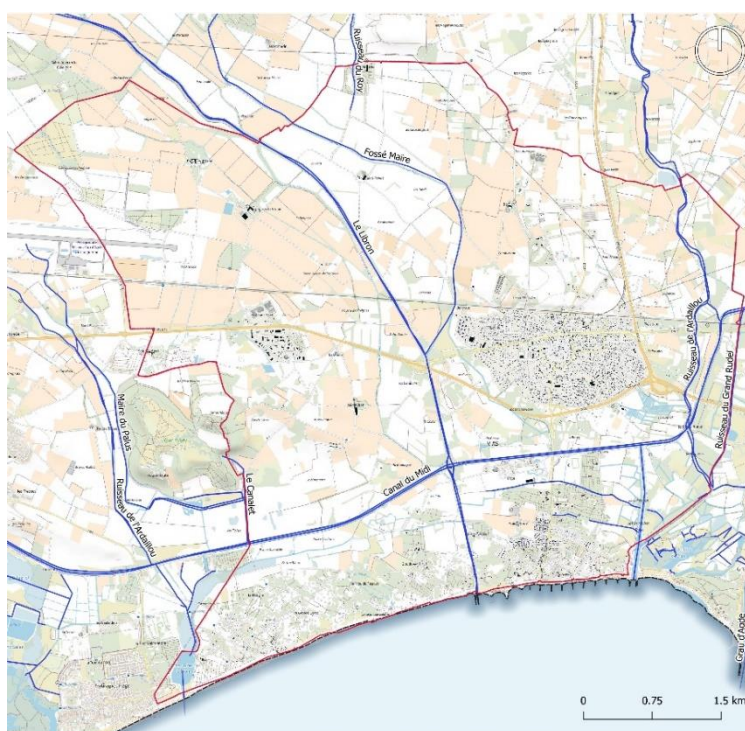
Localisation de la commune

La commune est comprise dans le :

- territoire de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, (CAHM)
- SCoT du Biterrois.

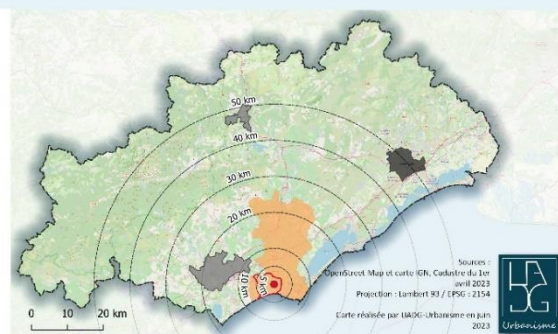
Elle est concernée par :

- Les SAGES (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orb et Libron, Hérault et de la nappe Astienne,
- Et le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Rhône-Méditerranée et Corse.



Légende

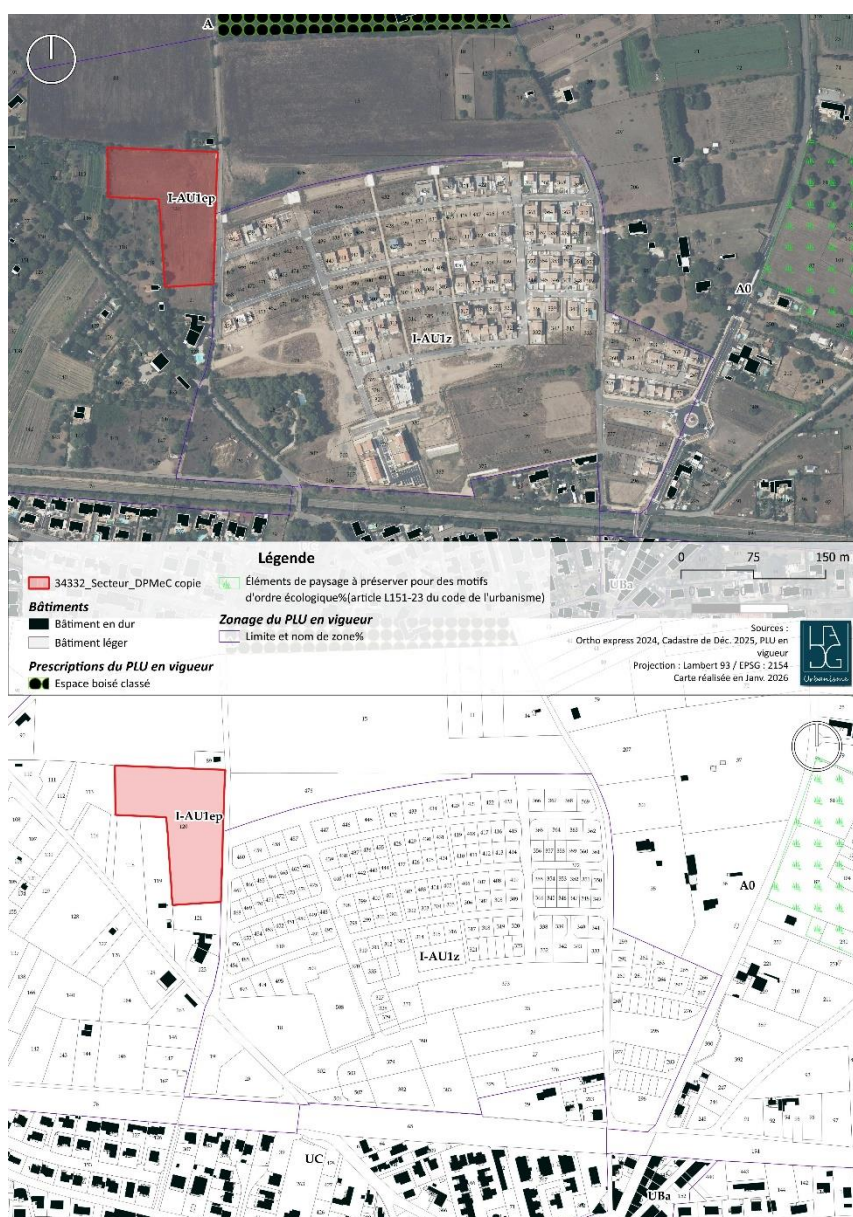
- VIAS
- Mairie de Vias
- Distances depuis la Mairie
- CAHM
- Limites départementales
- Cours d'eau principaux
- Préfecture et Sous-préfectures**
- MONTPELLIER
- BEZIER
- LODEVE
- batiments**
- Bâtiment en dur
- Bâtiment léger



La commune appartient au grand paysage de La Camargue et plus particulièrement aux unités paysagères « Le littoral du Cap d'Agde à Vendres » et, « La plaine de l'Orb ». Elle est drainée par le Libron, qui sépare la plaine viassoise en son centre (séparation Ouest/Est), le Canal du Midi qui traverse

la commune d'Ouest en Est et, le Ruisseau de l'Ardailou à l'extrémité Est. Le fossé Maire vient se jeter dans le Libron au niveau du croisement de la RD612 et RD912.

Localisation de la zone d'implantation (zone d'étude) du projet sur la commune



Le secteur d'étude est actuellement classé en zone I-AU1ep. La parcelle n'est pas exploitée par une activité agricole, économique ou artisanale.

Le site est en continuité directe de **la ZAC de Fontlongue**, nouveau quartier d'habitations, dont les travaux d'aménagement, confiés à la société ANGELOTTI ont démarré en 2021, reportés par la crise sanitaire. Cette opération permettra d'accueillir à terme près de 600 logements, dont 30% de logements sociaux. Afin de répondre aux différentes clientèles, des immeubles collectifs libres et sociaux, des maisons en bande et des maisons individuelles constituent l'offre en logements, et sont répartis judicieusement sur l'ensemble du quartier : les collectifs encadrent la future place publique et

l'espace de rétention végétalisé accessible au public. Les maisons en bande sont situées en entrée de la ZAC.

Tableau issu du dossier de réalisation modificatif2 approuvé par délibération en date du 7 décembre 2023 :

ZAC DE FONTLONGUE - COMMUNE DE VIAS						
NOMBRE DE LOGEMENTS		TRANCHE 1	TRANCHE 2	TRANCHE 3	TRANCHE 4	TOTAL
INDIVIDUELS	LIBRES	94	78	13	21	206
	PRIMO ACCEDANTS	8			7	15
	SOCIAL	7			8	15
COLLECTIFS	SOCIAL 1	25				25
	SOCIAL 2				20	20
	SOCIAL 3				45	45
	SOCIAL 4				75	75
	STANDING 1+1BIS	75		96		171
	STANDING 2				25	25
MACRO LOTS	VOLUME CRECHE	1				1
	LOCAUX D'ACTIVITE			1		1
TOTAL		210	78	110	201	597

La collectivité a dû solliciter le Préfet de l'Hérault afin de déclarer d'utilité publique l'opération et cessibles les dernières parcelles à acquérir. L'arrêté préfectoral n°2025.04.DRCL.0097 du 4 avril 2025, permet de lancer la procédure d'expropriation des derniers propriétaires et ainsi de maîtriser le foncier et réaliser le programme total de l'opération de la ZAC.

Elle comprend 15 hectares et sa réalisation s'échelonne sur 4 tranches de travaux, dont leur réalisation a dû s'adapter à la maîtrise du foncier.

A ce jour, 30% du programme social est réalisé ou en cours (PC délivrés). Le retard pris en raison de l'indisponibilité des terrains conforte la collectivité à prendre les devants, et notamment anticiper la révision générale du PLU, et engager la procédure de Déclaration de projets en vue de réaliser un programme conséquent de logements sociaux sur des terrains propriétés de la commune, desservis par les réseaux, et bénéficiant des services de la ZAC Fontlongue.

Le secteur est aisément accessible par le chemin de Montblanc.

La parcelle concernée par le projet se situe au **Plan Local d'Urbanisme** :

- En zone I-AU1ep (CX120) destinée initialement à l'implantation d'un second cimetière sur la commune.

Une expertise écologique a été menée par le BE environnementaliste ALTEMIS sur le site. La note de synthèse ci-annexée conclut « *qu'au regard de leur caractère exigu et de leur localisation en périphérie d'espaces anthropisés et de leur nature post-culturelle ou anthropisée, les deux sites ne présentent que des potentialités écologiques relativement limitées.* ». Le projet est soumis à un examen au cas par cas pour soumission ou non à une évaluation environnementale.

Parallèlement, une consultation de la CDPENAF sera lancée.

La présente déclaration de projet induit une évolution du zonage des espaces agricoles et une modification de la destination et de l'intitulé de la zone I-AU1ep en créant une zone I-AU1 à vocation d'habitat avec la réalisation d'au moins 50% de logements locatifs sociaux.

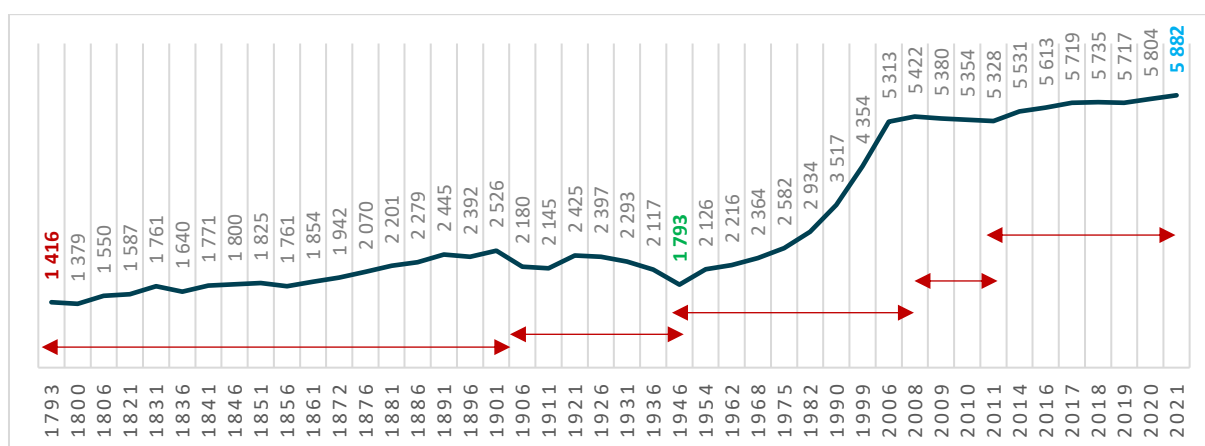
II. L'évolution démographique de la commune

D'après le dernier recensement de l'INSEE, la commune de Vias comptait, en 2021, 5 882 habitants, soit **310 habitants en plus** par rapport au dernier recensement de 2015.

Plusieurs phases sont identifiables entre 1946 et 2021 :

- Sur la période 1946 – 2008 : la population connaît une forte croissance (+1,77% par an) pour atteindre 5 313 habitants. La population est multipliée par 3. Il s'agit de l'effet « Baby-Boom » suite à la 2^{de} Guerre Mondiale et durant laquelle la fécondité reprenait en France.
- Sur la période 2008 – 2011 : la commune connaît une certaine stabilité dans son développement. Elle avoisine les 5 300 habitants (TVAM = 0,09%).
- Sur la période 2011 – 2021 : la commune connaît de nouveau un regain démographique pour atteindre 5 882 habitants en 2021. (TVAM = 1%)

Statistiques démographiques de la commune



SOURCE : INSEE ET BASE CASSINI DE L'EHESS

Dans les périodes de croissance démographique, l'augmentation de la population est liée à l'arrivée de nouvelles populations. Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est relativement stable mais quasiment toujours négatif, sauf pour les périodes intercensitaires 1990/1999 et 1999/2010, respectivement à 0,1% et 0,2%. Le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) compense ainsi le solde naturel.

C'est la pleine période du développement des lotissements, de la maison individuelle, et du tourisme de masse sur le littoral.

La commune reste attractive, elle poursuit son développement au regard des dispositions réglementaires de la loi Littoral.

2. Le projet intégré au quartier de Fontlongue

La présente déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU concerne une partie de la zone AU d'une superficie de 1,07 ha.

Le site d'implantation du projet concerne 1,07 ha soit 0,03% de la surface communale.

Descriptif de l'opération :

- Le site, à l'Ouest de la ZAC Fontlongue, comprend la zone I- AU1ep pour une surface de 1,07 ha. 151 logements sont prévus dont 75 seront à vocation locative sociale.

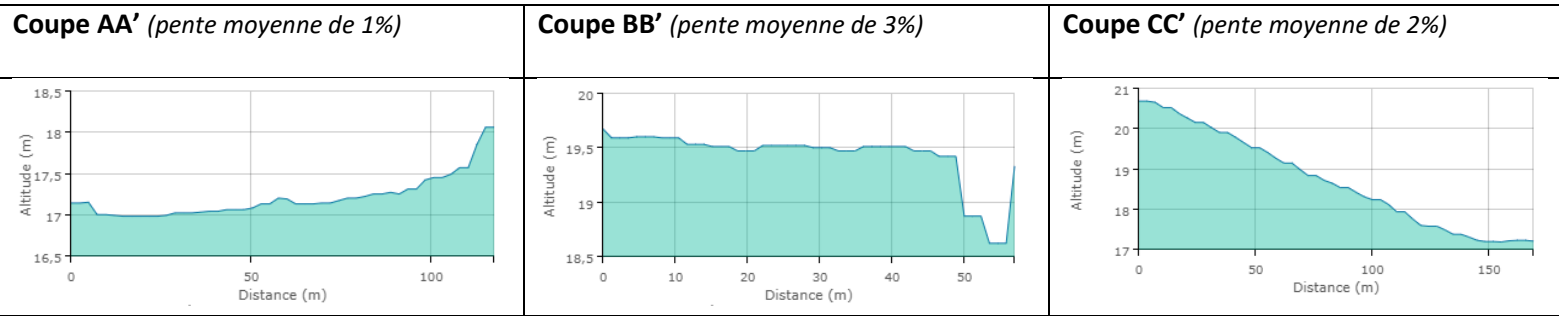
I. Présentation du site d'étude

Le secteur d'étude se trouve en continuité de la ZAC de Fontlongue.

Topographie



- Il concerne la parcelle cadastrée CX120. L'altitude moyenne du secteur est de 18 mètres. Les dénivelés sont relativement faibles (aux alentours de 2 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont comprises entre 1 et 3%. Le secteur peut être qualifié de plat.



La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement.

Ce projet s'inscrit dans un schéma de développement de l'urbanisation de la ville de Vias, et notamment de l'extension de la ZAC Fontlongue, étudiée dans la révision générale du PLU en cours.

Ce projet fera l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).



II. Desserte et accessibilité

A. Le réseau routier et piétonnier

Le secteur sera accessible par le chemin de Coussergues, le pont-route nouvellement installé au-dessus de la voie ferrée et le chemin Montblanc.

Les liaisons piétonnes dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Fontlongue ont été étudiées pour que les futurs habitants du quartier bénéficient de cheminements piétons sécurisés et confortables qui se sont traduits par une passerelle piétonne installée en parallèle du pont routier de l'Avenue de Bessan en octobre 2023 et un réemploi de l'ancien pont routier chemin de Coussergues.

B. Le stationnement

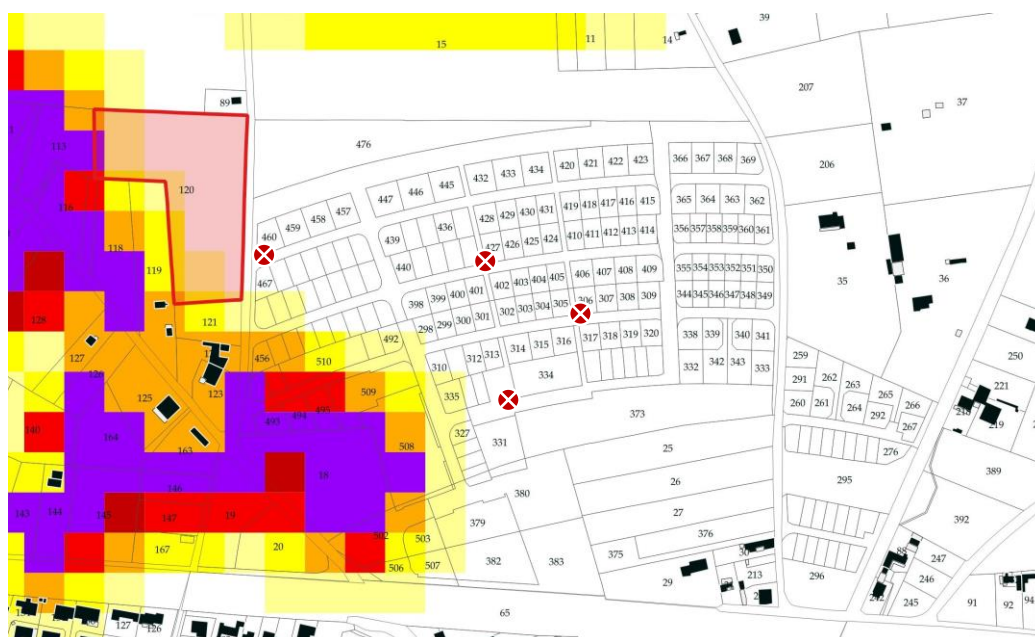
Le projet prévoit un stationnement adapté à la taille et au nombre de logements prévus : 205 places de stationnement extérieur, 20 places visiteurs et locaux pour vélos.

III. L'environnement du projet

A. Constitution du voisinage

Ce projet s'inscrit dans **un schéma global d'aménagement et de développement de l'urbanisation de la ville de Vias**, et notamment de l'extension de la ZAC Fontlongue, étudiée dans la révision générale du PLU en cours.

Le secteur est à proximité du quartier de Fontlongue et n'est pas concerné par le risque d'inondation. Le secteur est concerné par l'aléa très faible et faible ainsi que très légèrement par l'aléa moyen du risque incendie. A noter la présence d'un point d'eau incendie (PEI) au croisement du chemin de Montblanc et de la rue Lucie Aubrac.



B. Description du site

Ce sont des espaces non exploités depuis plusieurs années.



Source : photos prises le 18 mars 2025, UADG-Urbanisme

IV. Présentation du projet

Ce secteur concerne la parcelle communale CX 120 d'une superficie globale de 1,07 ha.

Ce tènement foncier permet de concevoir un programme de constructions en continuité avec l'urbanisation de la ZAC Fontlongue et répondre aux exigences de la loi SRU.

Ce projet a été retenu à la suite d'un Appel à Manifestation d'Intérêt, dont le cahier des charges imposait la construction d'un programme immobilier de qualité avec une part conséquente de logements locatifs sociaux et un soin particulier à l'intégration dans l'environnement avec prise en compte des franges agricoles.

Les 4 bâtiments d'habitation ont été positionnés en retrait du chemin de Montblanc, laissant cette partie au stationnement des véhicules, et limitant les vues directes sur les maisons individuelles de la ZAC nouvellement construites.

Seront réalisés 151 logements dont 75 logements locatifs sociaux et 76 logements libres et/ou intermédiaires.

La hauteur maximale des bâtiments n'excédera pas 15 mètres (R+4).

Aujourd'hui, la réglementation de la ZAC autorise des hauteurs jusqu'à 12 mètres (R+3). La densité à l'échelle de la ZAC avec cette opération se situe à environ 50 logements à l'hectare (600 logements sur 15 ha + 151 logements sur 1,2 ha). Le choix d'appliquer des densités supérieures aux exigences minimales du SCoT du Biterrois permet de se rapprocher des quotas réglementaires de logements locatifs sociaux à construire sur le territoire de Vias.

Pour cette opération, le choix de partenaires bailleurs n'est à ce jour pas fixé.

Deux bâtiments au nord du secteur seront destinés au logement libre et/ou intermédiaire, pour une totalité de 76 logements répartis de la façon suivante :

- 50 T2 d'une surface moyenne de 45m²
- 24 T3 d'une surface moyenne de 62m²
- 2 T4 d'une surface moyenne de 85m²

Le bailleur sélectionné se portera acquéreur de 75 Logements locatifs sociaux répartis sur les deux autres bâtiments programmés de la manière suivante :

- 15 T2 d'une surface moyenne de 45m²
- 48 T3 d'une surface moyenne de 65m²
- 12 T4 d'une surface moyenne de 85m²

La création de logements de différentes typologies, permet d'accueillir des personnes seules, couples et petites familles ou familles monoparentales, de répondre à la demande en logements tant pour les demandes de Viassois que de nouveaux habitants.

3. Le caractère d'intérêt général

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"*.

Le projet décrit ci-avant est issu d'une logique d'intérêt général et permettra :

> 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, proportionnel 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 municipalité a décidé de compléter ses offres de logements en permettant aux viassoises et viassoises de rester sur la commune et en permettant à un grand nombre d'accéder à des logements locatifs sociaux.

Ce sont 75 nouveaux logements locatifs sociaux sur 151 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.

plan de composition de la ZAC



Également, le projet bénéficiera 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 le site envisagé, la commune est propriétaire de la parcelle CX120.

La vente de cette parcelle 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.

Le projet, objet de la présente procédure, présente donc un intérêt général en matière de gestion des finances publiques, permettant la réalisation d'autres équipements publics et d'intérêt général.

4. La justification du choix de ce secteur

La commune de Vias s'est engagée à répondre aux besoins en logements locatifs sociaux sur son territoire en proposant des projets viables économiquement et conformes aux dispositions réglementaires (PLU, PLH et Loi) :

- Le secteur de la zone I-AU1ep au PLU qui était initialement prévu pour la réalisation d'un nouveau cimetière (parcelle CX120). Le projet a été abandonné car le cimetière a été réalisé chemin de la Gardie sur les parcelles cadastrées section CY n°44, 45 et 46 au nord du secteur.

La contenance globale du secteur est de 1,07 ha.

Les conditions prioritaires qui ont orienté ce choix :

- 1- Une volonté de poursuivre ses efforts en matière de production de logements locatifs sociaux et ne pas attendre la maîtrise foncière de la dernière tranche de la ZAC Fontlongue ;
- 2- Une maîtrise foncière pour partie ;
- 3- Un foncier à proximité immédiate des équipements sportifs, scolaires et administratifs existants (moins de 15 minutes à pied du centre-ville) ;
- 4- Un foncier situé en continuité immédiate de la ZAC Fontlongue conformément à la loi Littoral;
- 5- Une absence de contraintes techniques ou environnementales qui contrarieraient la réalisation du projet ;
- 6- Des délais réduits de la procédure de Déclaration de projet : il serait irraisonnable de ne pas évoquer les délais d'études, de traitement des procédures d'évolution du document d'urbanisme, mais aussi les délais nécessaires aux montages des dossiers de cession, de mise au point des projets, d'instruction des autorisations d'urbanisme et de réalisation des opérations, sans oublier les délais de recours potentiels et d'en apprécier leurs conséquences sur la livraison d'un logement confortable et adapté à une famille en besoin.

A partir de tous ces éléments, le choix s'est porté sur cette parcelle et la procédure (Déclaration de projet) a été engagée pour répondre aux demandes de logements qui s'expriment et aux exigences réglementaires.

Les incidences environnementales

1. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Pour cette partie, se référer à l'auto-évaluation environnementale et à l'expertise écologique réalisées par le BE ALTEMIS en 2024 qui sont jointes au présent dossier (Pièce 1.3).

I. Conclusions de l'expertise écologique

Au regard de leur caractère exigu, de leur localisation en périphérie d'espaces anthropisés et de leur nature post-culturelle ou anthropisée, les deux sites ne présentent que des potentialités écologiques relativement limitées.

Le secteur I-AU1ep présente toutefois une sensibilité écologique modérée, en raison de la présence d'une espèce floristique d'enjeu modéré mais non protégée (la roëmerie intermédiaire), et de la potentialité de présence de deux espèces d'Orthoptères d'enjeu modéré mais également non protégées et assez communes (decticelle à serpe et criquet cendré). Le niveau de sensibilité de cet espace reste donc à nuancer.

L'ancien secteur Est AO présente de son côté une sensibilité faible au nord et très faible au sud, en raison de son caractère anthropisé, générant un très faible intérêt des espaces pour la faune, la flore et les milieux naturels.

Précisons enfin que trois mesures d'Evitement Réduction et Accompagnement (ERA) ont été retenues :

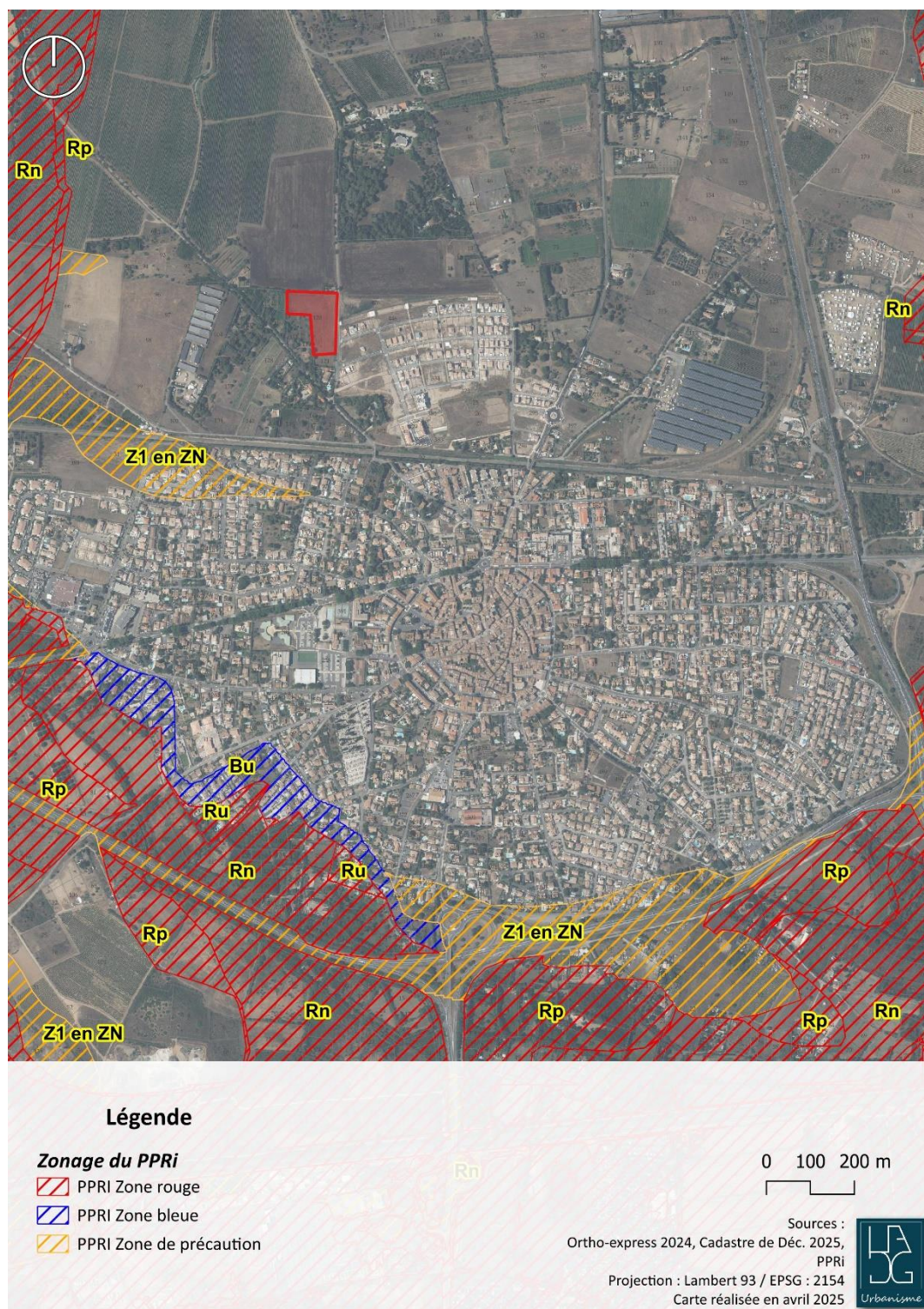
- La réalisation des travaux de libération des emprises en période de moindre sensibilité des espèces (réduction) ;
- La végétalisation des secteurs de projet par création de haies multi-strates diversifiées en essences locales (accompagnement) ;
- La récolte des graines de la roëmerie siculaire et leurs semences.

L'application de ces mesures permettra la réduction des incidences du projet Ouest à un niveau à un niveau faible sur la faune, la flore et les milieux naturels, et à un niveau très faible pour le projet Est.

2. Prévention des risques naturels, sanitaires et des nuisances

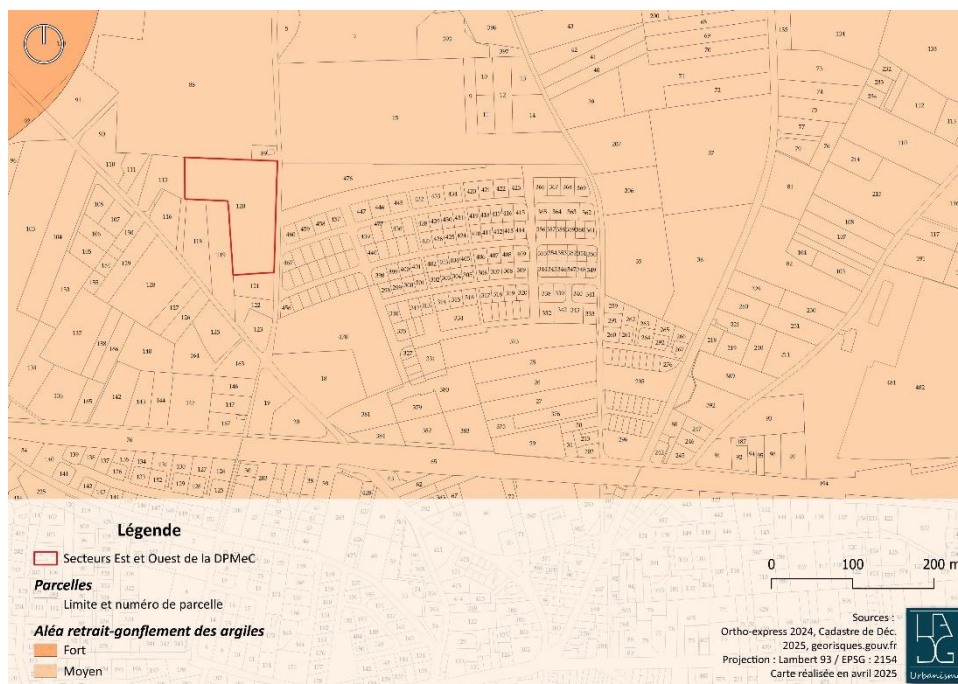
I. Risques naturels

- Le secteur d'extension de l'urbanisation n'est pas concerné par le risque d'inondation défini dans le Plan de prévention des Risques inondation.



- **Le risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles :**

Le secteur est d'exposition moyenne. Une étude de sols sera réalisée par le porteur de projet qui en déduira la nature des fondations à réaliser.



- **Le risque incendie :** le secteur est concerné par l'aléa très faible et faible ainsi que très légèrement par l'aléa moyen du risque incendie.



La présence d'un PEI au carrefour de la rue Lucie AUBRAC et du chemin de Montblanc permet de prendre en compte ce risque.

Une étude spécifique sur la prise en compte du risque incendie a été menée par le BE MTdA (expertise jointe au dossier d'enquête publique et au présent dossier d'approbation).

Les conclusions de cette expertise sont les suivantes :

Compte tenu du type d'enjeux envisagés (voir 1.3), des niveaux d'intensité modélisés sur la zone de projet en situation actuelle (voir paragraphe 2.2.2.3) et des conditions de défendabilité, le projet en situation actuelle ne respecte pas en l'état, les principes de prévention des incendies de forêt dans son ensemble.

En considérant la situation projetée avec la réalisation du projet et la mise en conformité du débroussaillage, les intensités dans les 50 mètres autour de la zone de projet, le niveau d'aléa apparaît nul à faible (avec 3% des surfaces en aléa moyen).

Avec le strict respect des préconisations de défendabilité :

- **La mise en conformité totale des surfaces concernées par le débroussaillage par rapport aux modalités énoncées dans l'arrêté préfectoral (pour les surfaces en situation non conforme ou quasi-conforme) ;**
- **Le positionnement de deux PEI de chacun 60 m³/h en respectant les distances mentionnées au paragraphe 3.1.2.1.2.**

→ Alors avec le respect de ces préconisations et la réglementation en vigueur, il peut être considéré que le projet n'aggraverait pas significativement le risque et que sa mise en œuvre respecterait donc les critères de prévention des incendies de forêt.

- **Le risque sismique** : niveau faible
- **Le risque lié au radon** : risque faible

II. Risques sanitaires

La zone d'étude se situe en dehors de toute zone de prévention des risques sanitaires.

III. Risques technologiques et gestion des nuisances

La future zone I-AU1 se situe, au même titre que l'ensemble de la commune, par le risque de rupture de barrage.

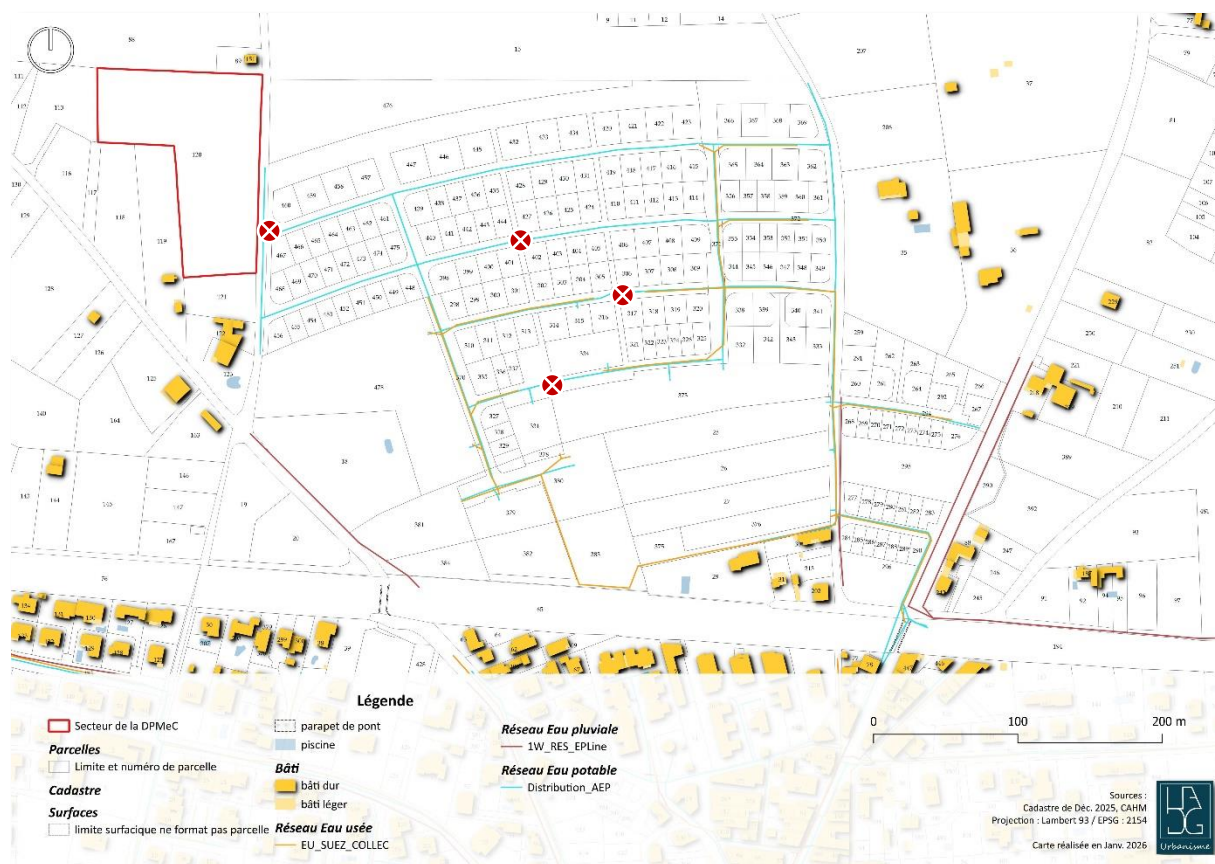
Concernant les nuisances sonores, le secteur n'est pas concerné par un trafic routier important hormis celui des habitants du quartier.

IV. Les réseaux

D'après les éléments transmis par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, le secteur d'études est desservi par les réseaux d'eau potable, d'eau brute, et d'eaux usées nouvellement mis en place dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Fontlongue. L'aménageur Angelotti a remis les équipements à la CAHM.

Les points rouge (⊗) correspondent aux PEI nouvellement installés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

L'ensemble des « réseaux secs » (électricité, télécommunication) se trouve également à proximité de la zone.



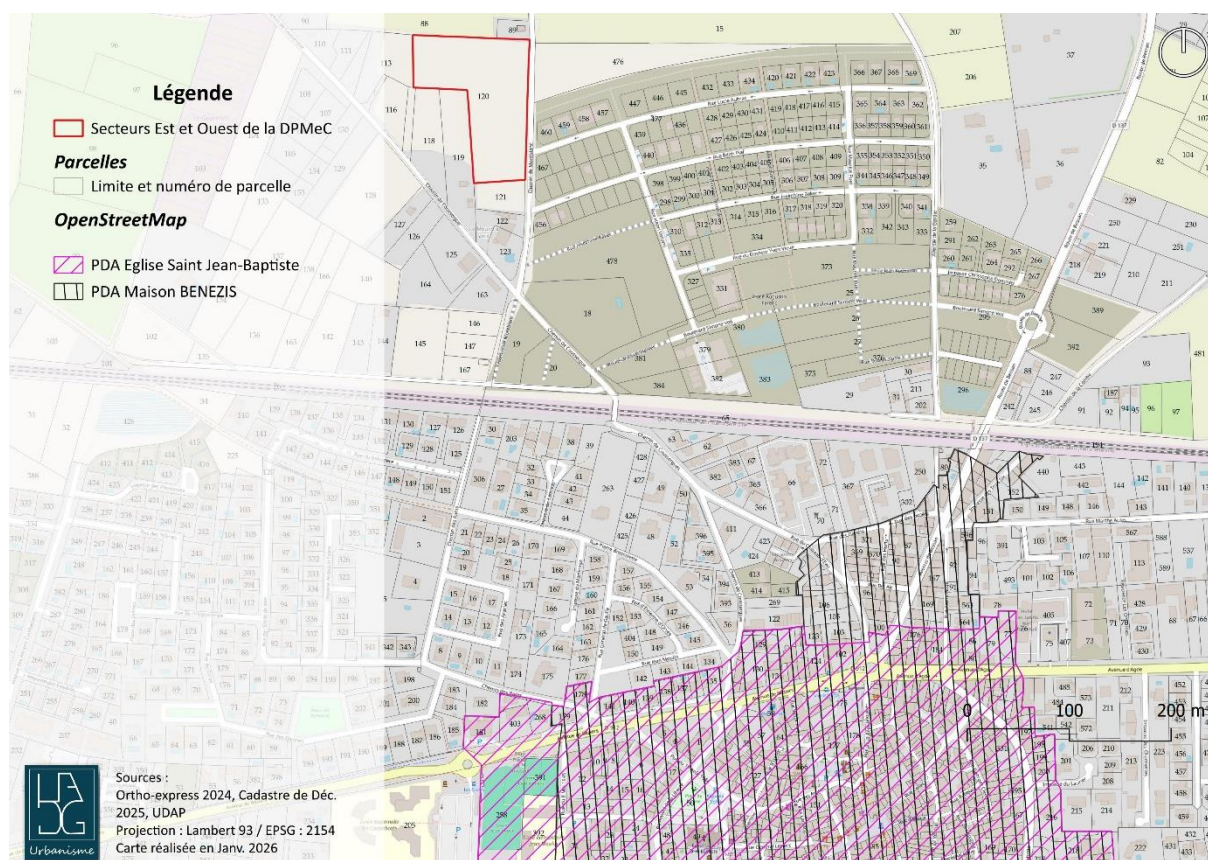
3. Impacts du projet sur le patrimoine et le paysage

I. Patrimoine bâti

La commune de Vias comporte plusieurs vestiges archéologiques (au nombre de 34) **mais aucun ne se situe sur le site de la future zone I-AU1.**

De même pour les sites patrimoniaux et architecturaux, la commune est concernée par les sites de l'église Saint Jean-Baptiste et la maison Benezis dont les périmètres de protection ont été modifiés récemment. **Aucun de ces périmètres n'impacte la zone d'études de la présente procédure.**

Par ailleurs, l'aménagement prévu ne portera pas atteinte aux éléments patrimoniaux ou paysagers protégés dans le PLU communal.



Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été répertoriées par arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2016 sur la commune de Vias et sont au nombre de 8.

La consultation des services de l'archéologie préventive est requise pour tous types de travaux soumis à permis de construire ou permis d'aménager.

II. Le Paysage

L'aménagement de cette zone s'inscrit dans une réflexion plus globale sur l'aménagement Nord de la commune, en lien avec la procédure de révision générale du PLU.

L'OAP prévue pour l'aménagement de ce secteur vient s'inscrire dans le développement à plus long terme envisagé par la collectivité.

Le secteur se raccroche à la ZAC Fontlongue au niveau du chemin de Montblanc.

Les franges du projet seront traitées par la plantation d'espèces végétales en limite mais aussi en créant des ouvertures sur le grand paysage agricole. Un recul de 5m minimum sera demandé.

4. Impacts du projet sur les espaces agricoles et naturels

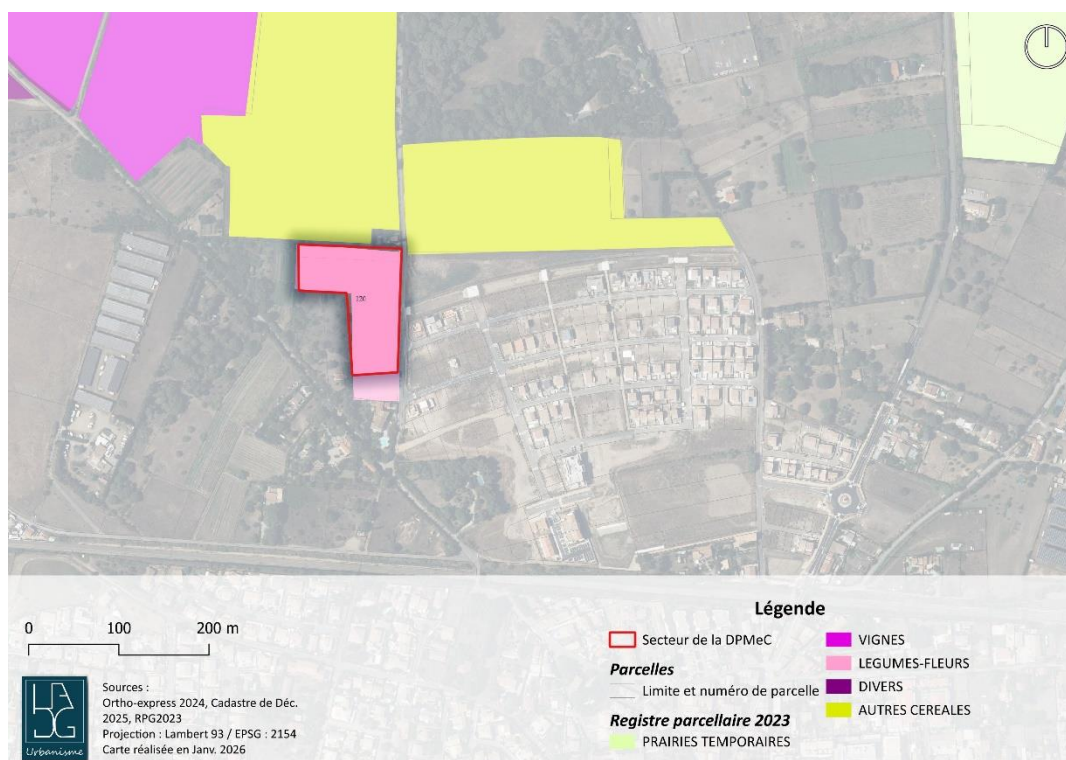
La réalisation du projet consommera à la marge des espaces agricoles.

Bien qu'il s'agisse d'un espace pour la culture de légumes, la parcelle CX120 n'est pas exploitée. Photos prises sur site (n°1 à 9).

Pour rappel, la zone I-AU1ep, d'une surface de 1,07 ha est au PLU en vigueur destinée à l'accueil d'un cimetière. La future zone sera I-AU1.



- **Les données du Registre Parcellaire Général de 2023** précisent qu'une culture de légumes et fleurs serait présente sur le secteur mais cela n'est plus le cas.



- [illegible]

- ## 5. Impacts sur la consommation énergétique et le climat

PLU de VIAS | **DPMcC N°1** | Rapport de présentation