

25 FEV. 2026

SIDRU  
BUREAU DU COURRIER

**ANNEXES :**

1. Arrêté du Maire de la commune de VIAS du 5 mai 2025 prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (3 pages)
2. Décision E 25000136/34 du 5 novembre 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire enquêteur (1 page)
3. Arrêté de M. le Maire de VIAS en date du 13 novembre 2025 définissant les modalités d'enquête publique (4 pages)
4. Tableau de suivi de la saisine des Personnes Publiques Associées (PPA) (1 page)
5. Compte-rendu de l'examen conjoint avec les PPA du projet du 10 juillet 2025 (5 pages)
6. Compte-rendu de l'examen conjoint avec les PPA du projet du 11 septembre 2025 (10 pages)
7. Avis des services de l'Etat (DDTM) du 10 juillet 2025 (3 pages)
8. Avis du SCoT Biterrois en date du 3 décembre 2025 (1 page)
9. Compte-rendu de la réunion entre la commune et le commissaire enquêteur du 17 novembre 2025 (2 pages)
10. Justifications de la publication et de l'affichage (6 pages)
11. Liste des pièces composant le dossier d'enquête publique unique (1 page)
12. Avis de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée du 26.09.2025 (5 pages)
13. Procès-verbal de synthèse en date du 12 janvier 2026 (4 pages)
14. Courriel de la commune du 13 janvier 2026 en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur (1 page)

36 p. 15

DEPARTEMENT  
DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT  
DE BEZIERS

MAIRIE  
DE  
VIAS

EXTRAIT  
DU

Accusé de réception en préfecture  
034-213403322-20250505-2025-86-AR  
Date de télétransmission : 05/05/2025  
Date de réception préfecture : 05/05/2025

## Registre des Arrêtés du Maire

DE LA COMMUNE DE VIAS

NA

**Arrêté n° : 2025- 86**

**Objet : Engagement de la procédure de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

### LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VIAS

VU la loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée notamment par la Loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Date d'affichage :

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 d'Accès au Logement et à un Urbanisme Renové,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi Climat & Résilience »,

VU la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-54 à L153-59, L300-6, R151-5, R151-15 et R104-8,

VU le Code de l'environnement,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023,

VU le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée approuvé le 4 octobre 2021,

VU la délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2017 portant approbation du dossier du Plan Local d'Urbanisme, les procédures de modification simplifiée du PLU approuvées par délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2018 et du 17 mars 2022, et de modification approuvée par délibération en date du 24 mai 2022,

VU la délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022 prescrivant la révision générale du PLU,

### CONSIDERANT :

- Que la commune prévoit sur la parcelle cadastrée section CX 120 (zone I-AU1ep) et sur les parcelles cadastrées section CX121, CY389 et CY392 (zone agricole A0), la réalisation de 223 logements dont 110 logements sociaux sur une surface totale de 1,82 ha pour une densité de 123 logements à l'hectare.
- Que l'opération projetée sera réalisée sur deux sites :
  - o Le premier site, à l'Ouest de la ZAC Fontlongue, comprend la zone I-AU1ep et la parcelle CX121 pour une surface de 1,22 ha. 151 logements sont prévus dont 7 seront à vocation sociale,

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet arrêté.  
Il informe que le présent arrêté 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 de la présente notification et/ou de l'affichage de la présente. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)  
Transmis au représentant de l'Etat le : 05/05/2025  
Publié le :

- Le second site, à l'Est de la ZAC Fontlongue, correspond aux parcelles cadastrées section CY n°389 et 392 pour une contenance de 0,6 ha. 72 logements sont prévus dont 35 à vocation sociale.
- Que l'opération justifie le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme : le projet d'intérêt général se justifie par la réalisation de logements dont à minima la moitié sera à vocation sociale pour appliquer les objectifs du PLHi en vigueur et à venir, et les obligations de l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.  
La cession des terrains communaux de la zone Ouest permettra, également, un gain financier qui assurera le financement d'équipements publics et d'intérêt général nécessaires aux besoins de la population. Localisés à proximité des équipements sportifs, scolaires et de loisirs et du centre-ville (15 min à pied) en continuité de la ZAC Fontlongue, ces deux secteurs bénéficieront de plus des liaisons voirie et piétonne de la passerelle avenue de Bessan et du pont route en cours de construction chemin de Coussergues.
- Que la déclaration de projet entraîne une mise en compatibilité du PLU, consistant notamment en la création de deux secteurs AU1 dédiés à de l'habitat dont à minima la moitié sera à vocation sociale. Ces secteurs sont raccordables aux réseaux secs et humides du fait de leur proximité immédiate avec la ZAC Fontlongue.

**CONSIDERANT** que deux cimetières sont déjà existants d'une capacité globale satisfaisant les besoins actuels et futurs de la ville,

**CONSIDÉRANT** donc l'abandon d'un projet de cimetière sur la zone I-AU1ep au profit d'un nouveau cimetière, d'une superficie de 13 878m<sup>2</sup> réalisé chemin de la Gardie sur les parcelles cadastrées section CY n°44, 45 et 46 au nord du secteur,

**CONSIDERANT** l'absence de maîtrise foncière totale par l'Aménageur de la ZAC Fontlongue, conduisant à un report des constructions de logements locatifs aidés,

**CONSIDÉRANT** la prise en compte des dispositions du SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023 et de l'application de la loi Littoral dans ledit document et dans le PLU en cours de révision,

**CONSIDÉRANT** qu'une évaluation environnementale du projet est conditionnée à l'avis de la MRAe après examen du dossier au cas par cas,

**CONSIDÉRANT** que la procédure de déclaration de projet fera l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées avant sa mise à l'enquête publique.

## **ARRÊTE**

### **Article 1 :**

La procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vias est engagée.

Le projet de la ville de Vias a pour objectifs :

- D'ouvrir à l'urbanisation la zone I-AU1ep en changeant sa destination et en l'étendant à la parcelle contiguë cadastrée section CX 121,
- D'ouvrir à l'urbanisation les 2 parcelles cadastrées section CY 389 et 392,
- De mettre à jour le PADD,
- De créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ces nouveaux secteurs conformément au règlement du PLU,
- De créer une réglementation propre à ces zones.

**Article 2 :**

Cette mise en compatibilité du PLU peut concerner l'ensemble des pièces du PLU et dans le cadre d'une procédure menée par la commune, ce champ n'est pas limité (y compris pour le PADD). La procédure retenue correspond donc bien aux besoins d'évolutions du PLU, pour pouvoir permettre la réalisation du projet, et notamment la mise en compatibilité des plans de zonage, du règlement écrit, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du PADD.

**Article 3 :**

La procédure de déclaration de projet fera l'objet d'un examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées.

**Article 4 :**

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique organisée, d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions de l'article L153-55 du Code de l'urbanisme.

**Article 5 :**

À l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4, le maire de Vias en présente le bilan au Conseil Municipal qui en délibère, et adopte le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

**Article 6 :**

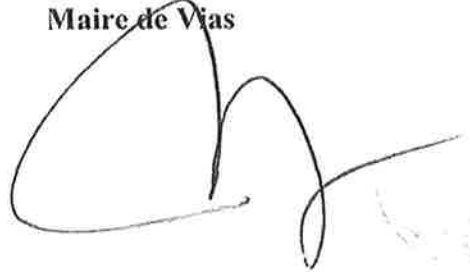
Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet. Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à la mairie de Vias pendant le délai d'un mois. L'affichage indiquera le site internet sur lequel est publiée la déclaration. Mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 7 :**

Monsieur le Maire de Vias est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Vias, le - 5 MAI 2025

**Maître Jordan DARTIER**  
Maire de Vias



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

05/11/2025

N° E25000136 /34

La présidente du tribunal administratif

ANNULE ET REMPLACE LA DECISION DU 19.09.2025

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur**

Vu enregistrée le 18 septembre 2025, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Vias demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme de la commune dans le cadre de la réalisation de logements dont à minima la moitié sera à vocation sociale ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er juillet 2025 par laquelle la Présidente du tribunal administratif a délégué Mme Fabienne CORNELOUP, vice-président, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** Monsieur José GRANADOS est désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2 :** Monsieur Gilles ROBICHON est désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4 :** L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Vias, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui leur sont dues.

**ARTICLE 5 :** La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Vias, à Monsieur José GRANADOS et à Monsieur Gilles ROBICHON.

Fait à Montpellier, le 5 novembre 2025.

La magistrate-déléguée,

Fabienne CORNELOUP

**Registre des Arrêtés du Maire**  
DE LA COMMUNE DE VIAS

Arrêté n° : 2025- 248

Objet : Enquête publique relative à la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VIAS

VU la loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée notamment par la Loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Date d'affichage :

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi Climat & Résilience »,

VU la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

VU la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-54 à L153-59, L300-6, R151-5 et R104-8,

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023,

VU le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (PLHI) approuvé le 4 octobre 2021,

VU la délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2017 portant approbation du dossier du Plan Local d'Urbanisme, les procédures de modification simplifiée du PLU approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 5 juillet 2018 et du 17 mars 2022, et de modification approuvée par délibération en date du 24 mai 2022,

VU l'arrêté 2025-86 de prescription de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme,

VU l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale n° 2025AC0114 de la MRAe en date du 11 août 2025,

VU les procès-verbaux des réunions d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) des 10 juillet et 11 septembre 2025,

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet arrêté.

Il informe que le présent arrêté 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 de la présente notification et/ou de l'affichage de la présente. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Transmis au représentant de l'Etat

le 03 NOV. 2025

VU les avis émis des Personnes Publiques Associées,

VU la décision n° E25000136/34 du 19 septembre 2025 de Madame la vice-présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Madame Myriam SOULAGES, ingénieur des TPE, retraitée, et Monsieur Gilles ROBICHON en qualité de commissaire enquêteur et en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

VU la décision n° E25000136/34 en date du 5 novembre 2025 de Madame la vice-présidente du Tribunal Administratif de Montpellier annulant la décision n° E25000136/34 du 19 septembre 2025 et désignant Monsieur José GRANADOS, Directeur Général Adjoint de l'Aménagement du Territoire au sein de collectivités territoriales, retraité, et Monsieur Gilles ROBICHON en qualité de commissaire enquêteur et en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique,

## ARRÊTE

### Article 1 :

Une enquête publique est organisée, pour une durée de 32 jours, du **8 décembre 2025 au 09 janvier 2026**, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives à la Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DPMEC) du PLU de la commune de VIAS. Cette procédure d'adaptation du document d'urbanisme communal a pour but la construction de programmes de logements à vocation sociale pour moitié. Les modifications apportées au PLU consistent à créer deux zones I-AU1, actualiser le PADD, créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ces deux secteurs et établir une réglementation propre à ces deux zones.

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Vias, siège de l'enquête.

### Article 2 :

Par décision en date du 5 novembre 2025, Madame la vice-présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, a désigné :

- Monsieur José GRANADOS, retraité, en qualité de commissaire enquêteur
- et Monsieur Gilles ROBICHON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### Article 3 :

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter les pièces du dossier d'enquête sur support papier déposé en Mairie, sur le site internet de la Commune : [www.vias-mediterranee.fr](http://www.vias-mediterranee.fr) à la Rubrique Cadre de vie/Enquêtes publiques/ DPMEC Fontlongue ou sur le site suivant : <https://www.democratie-active.fr/dpmec-fontlongue-vias-web/>

Le public pourra formuler ses observations ou ses propositions :

- sur un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé à la Mairie de Vias pendant toute la durée de l'enquête du **8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie soit du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00.
- Sur un registre dématérialisé accessible sur le site <https://www.democratie-active.fr/dpmec-fontlongue-vias-web/>
- Par courrier postal à l'attention de M. le commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Vias - Hôtel de ville Enquête publique DPMEC - 6 Place des Arènes -- 34 450 VIAS.
- Par courrier électronique, à l'adresse suivante : [dpmec-fontlongue@democratie-active.fr](mailto:dpmec-fontlongue@democratie-active.fr)

Les observations et propositions formulées sous format électronique seront tenues à disposition du public au siège de l'enquête.

**Article 4 :**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, au siège de l'enquête, à la mairie de Vias, en assurant trois permanences :

- Le 8 décembre 2025 de 9h à 12h,
- Le 22 décembre 2025 de 9h à 12h,
- Le 9 janvier 2026 de 13h à 16h.

Il pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

**Article 5 :**

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de Vias les dossiers avec son rapport, ses conclusions et avis motivés.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire de la commune et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Une copie du rapport, des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur portant sur le dossier de la déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vias sera adressée au Préfet du Département de l'Hérault et au président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le public pourra consulter le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur qui seront tenus à leur disposition pendant un an, en Mairie de Vias, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la Commune de Vias.

**Article 6 :**

Toutes les informations utiles pourront être demandées, en Mairie de Vias au Service Urbanisme prévisionnel de la Mairie (Tel. : 04.67.21.66.65).

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

**Article 7 :**

Un avis d'enquête portant à la connaissance du public l'ensemble des indications ci-dessus sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département de l'Hérault.

Cet avis d'enquête sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affichage, et éventuellement par tous autres procédés, sur le panneau d'affichage de la Mairie, sur les panneaux d'information municipale et en différents lieux concernés par la déclaration de projet.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Commune de Vias :

[www.vias-mediterranee.fr](http://www.vias-mediterranee.fr)

Les affiches seront visibles et lisibles des voies publiques et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'ensemble de ces mesures publicitaires sera justifié par un certificat du Maire.

**Article 8 :**

A l'issue de l'enquête et conformément au Code de l'Urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du Code de l'Environnement, le Conseil Municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pour approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité des règles du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête publique.

**Article 9 :**

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet. Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à la mairie de Vias jusqu'à la fin de l'enquête publique.

**Article 10 :**

L'arrêté n°2025/ 237 en date du 30 octobre 2025 est annulé.

**Article 11 :**

Monsieur le Maire de Vias, la Directrice générale des services et le Commissaire enquêteur sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Vias, le

*13/11/2025*

**Maître Jordan DARTIER**  
**Maire de Vias**

The block contains a large, stylized handwritten signature in dark ink, which appears to be 'JD'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal features a central emblem, possibly a coat of arms, surrounded by the text 'MAIRIE DE VIAS' and a date '2015' at the bottom.

APPENDICE 1 : RECAPITULATIF DES DEMANDES AVIS PPAS PROCEDURE DPMEC FONTLON

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

| PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES         | EXAMEN CONJOINT LE 10 JUILLET 2025 |                   | EXAMEN CONJOINT 13 SEPTEMBRE 2025 |                   | Retour avis                    |                          |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------|
|                                       | DATE DE SAISINE 1                  | DATE DE RECEPTION | DATE DE SAISINE 2                 | DATE DE RECEPTION |                                |                          |
| DDTM- SATO BEZIERS                    | 13/06/2025                         | 13/06/2025        | 28/07/2025                        | 20/08/2025        | 10/07/2025 et CR               | courrier                 |
| SCOT du biterrois                     | 13/06/2025                         | 13/06/2025        | 28/07/2025                        | 26/08/2025        | 21/10/2025                     | courriel et CR           |
| CA HERAULT MEDITERRANEE               | 13/06/2025                         | 16/06/2025        | 28/07/2025                        | 20/08/2025        | 28/07; 29/07;<br>26/09 et 8/10 | courrier et<br>courriels |
| CONSEIL DEPARTEMENTAL HERAULT         | 13/06/2025                         | 16/06/2025        | 28/07/2025                        | 20/08/2025        | 07/07/2025                     | courriel et CR           |
| CONSEIL REGIONAL                      | 13/06/2025                         | 16/06/2025        | 28/07/2025                        | 20/08/2025        | pas d'avis                     |                          |
| CHAMBRE D'AGRICULTURE                 | 13/06/2025                         | 16/06/2025        | 28/07/2025                        | 20/08/2025        | 28/07/2025                     | courrier                 |
| CHAMBRE DE COMMERCE DE L'industrie    | 13/06/2025                         |                   | 28/07/2025                        | 26/08/2025        | pas d'avis                     |                          |
| CHAMBRE DES METIERS ET DE L'artisanat | 13/06/2025                         |                   | 28/07/2025                        | 20/08/2025        | pas d'avis                     |                          |
| DRAC ABF                              | 13/06/2025                         | 13/06/2025        |                                   |                   |                                |                          |
| SYNDICAT BAS LANGUEDOC                |                                    |                   | 28/07/2025                        | 20/08/2025        | 7/07/2025 et 24/09             | courriel et<br>note      |
| DREAL MRAE AVIS EXAMEN AU CAS PAR CAS | 13/06/2025                         | 13/06/2025        | avis émis le 11 aout 2025         |                   |                                |                          |

TRANSMISSION PAR COURRIER et PAR COURRIEL

DATE DE SAISINE 1 par courriel en raison du volume des pièces transmises

DATE DE SAISINE 2 par courriel et LRAR

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| OBJET RÉUNION | <b>EXAMEN CONJOINT avec les PPA pour la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vias</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |             |
| DATE RÉUNION  | 10 juillet 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |             |
| LIEU RÉUNION  | Mairie de Vias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |             |
| PARTICIPANTS  | <b>M. Jordan DARTIER : Maire</b><br><b>Mme Muriel PRADES : 8<sup>ème</sup> adjointe</b><br><b>Mme Magali DONNADIEU : Chargée de mission PLU</b><br><b>Mme Florence PENET : DGS</b><br><b>Mme Hannelore MARTIN : DGA et urbanisme</b><br><br><b>M. Laurent MONTEL : DDTM 34</b><br><b>Mme Oriane PRIETO : DDTM 34</b><br><b>Mme Magali PARIZEL : CAHM</b><br><b>Mme Marine BODENANT : CAHM</b><br><b>M. Jérôme CRAMER : CAHM</b><br><b>M. Stéphane LAURET : SCoT du Biterrois</b><br><b>Mme Charlotte MOISSON : SCoT du Biterrois</b><br><br><b>M. Stéphane GAZABRE : UADG – Urbanisme</b> |           |             |
| EXCUSÉS       | <b>M. Bernard SAUCEROTTE : 1<sup>er</sup> adjoint</b><br><b>Mme Laure LOZANO : Responsable urbanisme</b><br><b>Mme Marianne FABRE : Chambre d’Agriculture</b><br><b>Mme Louise DIRAISON : Conseil départemental</b><br><b>M. Marc COUSTOL : Directeur SBL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |             |
| ABSENTS       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |             |
| DIFFUSION     | <b>Présents, excusés, absents</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |             |
| INFORMATION   | Présentation de la réunion jointe au présent compte-rendu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |             |
| RÉDACTEUR CR  | Stéphane GAZABRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | DATE CR : | 6 août 2025 |

**Le but de cette réunion** est la présentation du projet de DPMec du PLU en continuité de la ZAC Fontlongue, dans le cadre d’un examen conjoint conformément à la procédure engagée. Le dossier a été transmis à toutes les personnes publiques associées (PPA) 4 semaines avant la réunion.

La séance est ouverte par **M. DARTIER**, le Maire, qui remercie les personnes présentes avant de laisser la parole au bureau d’études UADG-Urbanisme, représenté par **M. Stéphane GAZABRE**.

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Le présent compte-rendu ne fait état que des questions/réponses et remarques posées lors de la réunion. La présentation est jointe au présent compte-rendu.

## I. ÉCHANGES AVEC LES PPA SUR LES DOCUMENTS PRÉSENTÉS

### ■ La DDTM

**M. MONTEL** soulève plusieurs problèmes sur la procédure, notamment sur :

- **L'intérêt général du projet** ne peut se justifier par la nécessité de produire du logement social car selon lui, cette production aurait pu se faire au sein du périmètre initial de la ZAC Fontlongue et la commune répondrait aux objectifs triennaux. Ce projet doit être inclus dans la révision générale du PLU.

↳ **M. le Maire** explique qu'il y a une nécessité à produire du logement social sur la commune au regard de la forte demande des administrés (attente estimée à 4-5 ans). Il poursuit en soulignant le problème de temporalité entre la DPMcC et la Révision Générale, qui permet de produire plus rapidement du logement social pour répondre aux objectifs triennaux.

**Mme MARTIN** demande si l'intérêt général peut se justifier avec le problème de la carence de la commune ?

↳ **M. MONTEL** explique que ce n'est pas possible car la trajectoire de la loi SRU doit être respectée depuis les années 2000 par les communes.

- **Sur la continuité avec la ZAC** : **M. MONTEL** explique que la ZAC n'est pas dans l'entité « village et agglomération ». La voie ferrée au sud sert de limite.

↳ **M. le Maire** explique que l'on ne peut pas dire que la ZAC n'est pas urbanisée aujourd'hui et encore moins dire que l'on n'est pas en continuité. Pour la commune on est en continuité.

↳ **M. MONTEL** précise que les communes littorales doivent respecter la loi et les extensions doivent se faire en continuité des villages et agglomérations.

↳ **Les élus** expliquent que cela n'est pas entendable. La ZAC est quasi réalisée et il est rappelé que la commune encourt une pénalité financière de 350 000€ alors que l'on peut produire du logement social.

↳ **M. GAZABRE** précise que la ZAC est constituée de 4 tranches et seule la tranche 4 présente un problème de dureté foncière alors que toutes les autres tranches sont en cours. La tranche 4 devait accueillir le plus de logements sociaux mais certains sont déjà réalisés ou en cours sur les autres tranches.

↳ **Mme MARTIN** explique que la pénalité ne courra pas sur 1 mais au moins 2 bilans triennaux.

- Sur l'adéquation besoin/ressource, **Mme PRIETO** demande que le dossier soit complété et justifié sur ce point.

A la fin de la réunion, il a été remis l'avis de la DDTM avec une analyse plus détaillée et sur lequel est fait mention d'un avis défavorable.

→ La commune a décidé de répondre point par point à cet avis et transmettra une note complémentaire avant l'organisation d'une nouvelle réunion en septembre 2025.

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

## ■ Chambre d'Agriculture

Bien qu'absente pour la réunion, **Mme FABRE** a tenu à faire part de son avis favorable sur le dossier transmis en indiquant « *sur la nécessité de traiter les franges urbaines des deux secteurs envisagés* », et elle invite la commune « *à intégrer, dans les OAP ainsi que dans le règlement, l'instauration d'un recul de 5 mètres en limite de la zone A0.* »

**Mme FABRE** indique également que « *la zone A0, située au Nord du projet IAU1 Ouest (parcelles CX 88, 89...) devra être préservée durablement de toute urbanisation.* »

## ■ CA Hérault Méditerranée

**Mme PARIZEL** interpelle l'assemblée en demandant si les 2 secteurs de la DPMcC se justifient sur le critère de continuité avec la ZAC de Fontlongue. La ZAC n'est pas considérée comme faisant partie de l'entité « village et agglomération » définie au SCoT du Biterrois. Elle conseille de reprendre les critères de définition du SCoT pour le justifier.

↳ Les élus, **Mme DONNADIEU** et **M. GAZABRE** expliquent que la ZAC de Fontlongue est construite à près de 60% et il paraît difficilement explicable de qualifier le secteur comme non urbanisé.

Elle poursuit en expliquant qu'une simple route, voirie ou chemin suffit à interrompre ce principe de continuité. C'est difficile de voir la continuité sur le secteur Ouest. La largeur de la voie peut être considérée comme une césure de la continuité (propos validé par **M. MONTEL**).

↳ **M. GAZABRE** et **Mme DONNADIEU** expliquent que le choix de cet aménagement a été fait afin de donner un peu de respiration et surtout ne pas avoir un immeuble de 4 étages donnant une vue directe sur les villas et logements en R+1 maxi. Le choix a été de reculer les bâtiments en mettant le stationnement arboré le long du chemin de Montblanc.

En conséquent, la réflexion d'un aménagement qualitatif et essayant de générer le moins de nuisances porterait préjudice au projet ?

Sur l'aspect environnemental, **Mme PARIZEL** rappelle l'analyse du service de l'agglomération en expliquant que le périmètre du secteur d'études est en zone Natura 2000 « Est et Sud de Béziers ». Pour le secteur Ouest, elle rappelle l'importance de protéger les arbres à proximité qui servent de nichoir à certaines espèces.

↳ **M. GAZABRE** précise que ces arbres sont hors périmètre d'implantation comme indiqué et une analyse écologique a été faite et jointe au dossier.

**M. MONTEL**, de la DDTM, rappelle l'obligation de réaliser une étude d'incidences environnementales.

↳ **M. GAZABRE** précise qu'elle est faite et jointe au dossier qui a été transmis aux PPA et à la MRAe (pièce 1.3 du dossier).

Sur la stratégie foncière, **Mme PARIZEL** rappelle que ce n'est pas un droit à construire et renvoie à la fiche multicritères que le service Stratégie Territoriale.

Elle demande ensuite où se situe le nouveau cimetière.

↳ **M. GAZABRE** le localise et le montre face au domaine de la Gardie et du chemin du même nom.

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Un mail a été transmis à la commune le 25 juillet en indiquant faire un retour technique et que l'avis officiel sera rendu après le nouvel examen conjoint :

- Service archéologie : parcelles CY389 et 392, situées en ZPPA, le dossier devra être transmis au SRA ;
- Service environnement :
  - parcelles en site Natura 2000 donc nécessité de renseigner un formulaire d'évaluation des incidences Natura 2000 (analyse faite et jointe au dossier de saisie MRAe et aux PPA. De plus, **M. PELLOLI**, BE Environnement, apporte une précision « une évaluation d'incidences Natura 2000, qui se substitue au formulaire éponyme, est produite et a été transmise dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas »).
  - Pour le linéaires arborés, il n'est pas prévu d'y toucher et ne sont pas dans le secteur d'études) ;
- Service Urbanisme / aménagement :
  - Rappel de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme et indication que la ZAC n'est pas identifiée comme villages et agglomérations mais comme « spatialisation des extensions à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle ». Elle explique que la ZAC puisse être indiquée comme village et agglomération, il faut que cela soit fait et démontré dans la révision du PLU.
  - Rupture de la continuité par la voirie car selon **Mme PARIZEL**, la non discontinuité n'est pas évidente.
  - Apporter des justifications du taux de réinvestissement et rappel que la stratégie foncière de la CAHM ne donne pas un droit à consommer : page 48 du RP à reformuler.
  - Sur le PADD (page 8), **Mme PARIZEL** indique que la partie relative aux risques et nuisances qui s'inscrit dans le plan guide de la CAHM n'est pas encore réalisé et ne peut être indiqué. → Juste pour rappel, le PADD a juste été modifié au niveau des orientations graphique et sur la partie objectifs chiffrées. Le reste n'a pas été corrigé. Cette remarque concerne un document débattu et approuvé en 2017 pour lequel la CAHM a été associée et aucune remarque n'avait été faite en ce sens.
  - Faire une note d'adéquation besoins/ressources spécifique à la procédure pour compléter le dossier → le service Eau, Assainissement et pluvial a été consulté et aucune remarque n'a été faite mais les 2 opérations sont bien prises en compte. **Mme DONNADIEU** a ressaisit le service le 1<sup>er</sup> août pour leur demander une analyse plus précise.

Pour le service Habitat de la CAHM, **Mme BODENANT**, explique que le projet répond aux objectifs du PLH en réalisant 50% de logements sociaux. Elle rappelle que la loi SRU pèse sur la commune de Vias comme sur d'autres communes de l'agglomération et qu'il y a un problème qui peut se poser, pour les communes, de répondre uniquement par du réinvestissement urbain.

Elle finit en expliquant que le projet permettra à la commune de se rapprocher de ses objectifs triennaux comme elle l'avait indiqué lors de la réunion d'échanges.

L'avis du service a été envoyé par mail à la commune le 31 juillet où il est indiqué que « les 2 projets respectent l'objectif fixé par le PLH (50%) et qu'ils répondront à une part importante de demande de logement social (250 demandes enregistrées au 1<sup>er</sup> janvier 2025) et, que les 2 opérations permettront

## UADG Urbanisme

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER

Tél. 06.12.17.70.29 – [uadg.urbanisme@hotmail.com](mailto:uadg.urbanisme@hotmail.com)

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

*à la commune de se rapprocher de son objectif triennal, voire de le dépasser (si les autres opérations sont bien agréées en 2025). » → l'avis est favorable.*

## ■ Le SCoT du Biterrois

M. LAURET apporte des précisions et des réponses sur la définition des limites de village et agglomération. Il conseille à la commune d'apporter des plans, photos démontrant l'urbanisation de la ZAC, de faire apparaître l'ensemble des constructions et d'indiquer la densité observée pour démontrer que la ZAC peut être identifiée comme village et agglomération. Il précise également que ce travail « d'anticipation » permettra de justifier aussi ce classement dans le cadre de la révision générale.

→ A la fin de la réunion, il a été décidé de reprogrammer un examen conjoint à la rentrée de septembre en complétant le dossier.

## II. ANNEXES JOINTES

- La présentation projetée et la feuille d'émargement
- Courrier DDTM du 10 juillet 2025 et note complémentaire de la commune.

## III. PROCHAINES ETAPES

- Nouvel examen conjoint prévu le 11 septembre 2025 de 10h à 12h
- L'enquête publique envisagée entre octobre et novembre 2025
- Approbation envisagée en Décembre 2025

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                        |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|
| OBJET RÉUNION | <b>EXAMEN CONJOINT avec les PPA pour la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vias</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                        |
| DATE RÉUNION  | 11 septembre 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |
| LIEU RÉUNION  | Mairie de Vias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                        |
| PARTICIPANTS  | <b>M. Jordan DARTIER : Maire</b><br><b>M. Bernard SAUCEROTTE : 1<sup>er</sup> adjoint</b><br><b>Mme Muriel PRADES : 8<sup>ème</sup> adjointe</b><br><b>Mme Magali DONNADIEU : Chargée de mission PLU</b><br><b>Mme Florence PENET : DGS</b><br><b>Mme Hannelore MARTIN : DGA et urbanisme</b><br><b>Mme Laure LOZANO : Responsable urbanisme</b><br><br><b>Mme Magali PARIZEL : CAHM</b><br><b>Mme Marine BODENANT : CAHM</b><br><b>Mme Géraldine CATASUS : CAHM</b><br><b>Mme Sophie DRAI : CAHM</b><br><b>M. Stéphane LAURET : SCoT du Biterrois</b><br><b>Mme Charlotte MOISSON : SCoT du Biterrois</b><br><b>Mme Sophie METTETAL : DDTM 34 SATO</b><br><b>Mme Sabine ETIENNE : CD 34</b><br><b>M. Anthony DELMAS : CD 34</b><br><br><b>M. Stéphane GAZABRE : UADG – Urbanisme</b> |           |                        |
| EXCUSÉS       | <b>Mme Marianne FABRE : Chambre d’Agriculture</b><br><b>Mme Louise DIRAISON : Conseil départemental</b><br><b>M. Marc COUSTOL : Directeur SBL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |
| ABSENTS       | <b>M. Jérôme CRAMER : CAHM</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                        |
| DIFFUSION     | <b>Présents, excusés, absents</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |
| INFORMATION   | Présentation de la réunion jointe au présent compte-rendu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                        |
| RÉDACTEUR CR  | <b>Stéphane GAZABRE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | DATE CR : | <b>27 octobre 2025</b> |

**Le but de cette réunion** est la nouvelle présentation du projet de DPMec du PLU en continuité de la ZAC Fontlongue, dans le cadre d’un examen conjoint conformément à la procédure engagée. Ce nouvel examen conjoint fait suite à celui ayant eu lieu le 10 juillet 2025. A la demande des PPA présentes ce jour-là, une nouvelle réunion a été organisée ce jour.

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

La présentation a été basée sur les réponses apportées par la commune aux points de blocage de la DDTM énoncés dans son avis remis en fin de réunion du 10 juillet dernier (pièce jointe). Le projet de la DPMeC est et était connu par l'ensemble des PPA présentes.

La séance est ouverte par **M. DARTIER**, le Maire, qui remercie les personnes présentes avant de laisser la parole au bureau d'études UADG-Urbanisme, représenté par **M. Stéphane GAZABRE**.

Le présent compte-rendu ne fait état que des questions/réponses et remarques posées lors de la réunion. La présentation est jointe au présent compte-rendu.

## I. ÉCHANGES AVEC LES PPA SUR LE DOCUMENT PRÉSENTÉ

### ■ Sur la notion d'intérêt général

Selon la DDTM, « l'intérêt général du projet, basé sur la production de logements sociaux, n'est pas justifié, car ces logements auraient pu être produits dans le périmètre initial de la ZAC Fontlongue sans nécessité d'extensions complémentaires. »

La DDTM explique que l'aménagement global d'une commune se réfléchit à partir de révisions générales de PLU. La procédure de DPMeC est une procédure d'exception permettant de faire évoluer un document d'urbanisme. Cette procédure requiert la justification de l'intérêt général qui doit être justifiée. Pour elle, le dossier ne démontre pas suffisamment cet intérêt général.

↳ **Les élus et le bureau d'études** expliquent tout d'abord qu'il y a un problème de compréhension dans l'analyse faite car le projet de la DPMeC n'est pas une extension de la ZAC. Il s'agit d'un projet de production de logements dont la moitié est à vocation sociale et sur 2 secteurs se trouvant de part et d'autre de la ZAC Fontlongue existante. Le dossier ne mentionne pas cela. Les pages 17 et 20 de la pièce 1.1 expliquent que « les 2 projets s'inscrivent dans un schéma global 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. »

↳ **M. le Maire** apporte des précisions sur cette notion d'intérêt général en rappelant que la production de logements locatifs sociaux à hauteur de 50% respecte les objectifs de production triennaux de la commune de Vias.

Il reprend le chiffre de 170 LLS qui serait comptabilisé, dans le programme triennal actuel (2023-2025). **M. le Maire** indique que la réalisation de ces 2 projets permettra de répondre aux objectifs du contrat triennal. L'objectif de production du prochain bilan triennal 2026-2028, sera encore plus important pour se rapprocher des 25% de LLS de la loi SRU.

Si ces 2 projets ne se réalisent pas, **M. le Maire** explique que l'objectif triennal au 31 décembre 2025 ne pourra être respecté et le montant de la contribution sera encore plus élevé pour la commune. C'est un besoin urgent pour la commune qui ne peut que confirmer ce caractère d'intérêt général.

**Mme BODENANT** explique que si les 2 projets ne se font pas, la commune n'atteindra pas les 50% de l'objectif triennal.

↳ **Mme METTETAL** fait remarquer que dans la note de la commune du 28 juillet 2025, il est fait mention de production de logements sociaux à la fois au sein de la ZAC et en réinvestissement urbain dont le total serait supérieur à l'obligation triennale SRU de 170 logements. Des précisions semblent devoir être apportées pour éclaircir ce point.

↳ **M. le Maire** rappelle que dans la ZAC, les logements sociaux prévus initialement ne peuvent être réalisés en raison d'un recours sur la DUP. Leurs constructions sont reportées ; cependant

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

des opérations en réinvestissement urbain sont effectivement en cours de réalisation. Il sera annexé au CR de cette réunion le bilan projeté du contrat triennal 2023-2025 joint au courrier de la commune adressé à la DDTM le 1<sup>er</sup> octobre 2025.

- ↳ **M. le Maire** rappelle qu'il y a une pression des demandeurs de logements sociaux et la commune se doit d'y répondre : 250 demandes de LLS au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Des éléments chiffrés ont été présentés en réponse comme le rappel du taux de logements sociaux, de 2012, qui ne représentait que 4% des résidences principales sur la commune. D'ici 2030, ce taux sera d'environ 18% et attendra 25% en 2040 en prenant en compte les 2 projets de la DPMcC mais aussi l'ensemble des projets de réinvestissement au sein desquels, près de 244 logements sociaux sont produits (entre 2016 et 2025, ce sont environ 560 logements qui sont réalisés, en cours ou lancés avec les derniers projets). La carte du réinvestissement urbain (diapo 7) est mise à jour et jointe en annexe du présent compte-rendu.

**M. GAZABRE** rappelle tout l'historique du montage de la ZAC Fontlongue :

- Dossier de Création par DCM le 27 octobre 2016,
- Dossier de Réalisation approuvé le 5 décembre 2019 puis modifié les 20 janvier 2022, 7 décembre 2023 et 31 juillet 2025,
- Le projet initial portait sur la réalisation de 300 logements sur 15 ha et la finalité est de 600 logements pour une densité de 40 logements à l'hectare,
- Crise sanitaire 2020 – 2021,
- 2020 – 2024 : dureté foncière sur le périmètre de la ZAC au niveau de la tranche 4 d'où la modification du dossier de réalisation pour aboutir au projet de la ZAC actuel.

Des précisions sont apportées sur la production de logements sociaux dans la ZAC Fontlongue :

- ↳ Il est rappelé que dès sa conception, le taux de 30% de LLS sur l'ensemble de la ZAC a été retenu et repris dans le programme de construction. Aucune observation particulière ni de recours n'a été fait. Il faut rappeler également que ce taux correspond à 180 LLS sur les 600 logements qui seront réalisés. Mme METTETAL relève que ce taux ne correspond pas à 30%. → *NUL !*

- ↳ **Le Maire** vérifie que 30% de 600 correspond bien à 180, et rappelle que le bilan prévisionnel de la ZAC prévoyait dès le début du montage de l'opération un taux de 30%, validé dans le cadre de la procédure de la révision du PLU de 2017, repris dans le dossier de réalisation approuvée le 5 décembre 2019.

- ↳ A ce jour, des logements sociaux ont été réalisés à hauteur de 31% du programme :
- en tranche 1, 33 LLS (26 collectifs et 7 villas),
  - en tranche 3, 23 LLS (tous en collectifs), les PC sont délivrés, purgés de tous recours, les travaux vont démarrer.

- ↳ Les 124 LLS restants seront répartis au sein de la tranche 4. ← *lofis*

**M. GAZABRE** rappelle également que 60% de l'emprise du projet de la DPMcC sont aujourd'hui propriété communale. La vente de ces terrains permettra également de financer des équipements publics nécessaires pour la commune.

- ↳ **Mme METTETAL** demande, au regard de la propriété communale des parcelles, pourquoi la commune n'envisage-t-elle pas un taux de 100 % de LLS au lieu de 50 % indiqués ? Ce qui permettrait également de répondre au déficit de production de LLS au sein de la ZAC. En effet, à ce jour seuls 13 % de LLS semblent avoir été produits sur le périmètre de la ZAC ce qui n'est pas conforme aux prescriptions du PLU en vigueur et du PLH. !

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

- ↳ **Le Maire** dans sa note complémentaire a rappelé que 31% (et non 13%) des logements sociaux sont réalisés ou en cours de réalisation dans la ZAC. La commune a choisi une mixité sociale dans le programme de la DPMcC pour répondre aux attentes de la population viassoise et des nouveaux arrivants sur la commune de Vias. En effet, les programmes de collectifs sociaux sont composés essentiellement de bâtiments d'une trentaine de logements. Ce taux de 50% sollicité par la commune est supérieur au taux requis pour les communes carencées, qui est de 40%. W
- ↳ **M. le Maire** explique que la vente de ce terrain permettra de financer à près de 90-95% la réalisation d'un pôle médical prévue au sein de la ZAC Fontlongue. Il précise la situation de la commune qui ne compte plus que 3 médecins généralistes pour 6 000 habitants et 70 000 en période estivale. Le 4<sup>ème</sup> médecin généraliste part à la retraite. Ce nouvel équipement permettra d'accueillir les médecins dans de meilleures conditions mais aussi des infirmiers, des kinésithérapeutes, des dentistes, le laboratoire et des auxiliaires médicaux.
- ↳ **M. SAUCEROTTE** précise qu'il y a aussi un équilibre financier à obtenir pour ce type de projet. De plus, il explique que l'on demande de faire de la mixité fonctionnelle et sociale, le fait de ne faire que du logement social sur un secteur, ne vient-il pas en contradiction avec ce que l'on demande aux communes ?
- ↳ **Mme METTETAL** indique que la mixité sociale est à regarder à l'échelle du quartier et pas à la parcelle. u

**NB :** On peut même rappeler que les secteurs sont à moins de 15 minutes à pied du centre-ville, à moins d'1 km de la halte ferroviaire et à 400 et 700 mètres du 1<sup>er</sup> arrêt de bus (cf. la partie mise en compatibilité du projet avec les documents supra-communaux de la pièce 1.2).

**M. GAZABRE** pose donc la question de savoir si en 2025, produire du logement social n'est pas d'intérêt général ? W

↳ **Mme METTETAL**, malgré les explications et les chiffres annoncés, demande à la commune de fournir des éléments complémentaires afin de démontrer l'intérêt général du projet. En effet, le dossier ne présente pas la justification du choix de ces emplacements en comparaison avec d'autres sites. Le choix de ces extensions est un choix d'opportunité (foncier maîtrisé à la fois par la commune et Angelotti) plutôt qu'un choix issu d'une réflexion globale d'aménagement à l'échelle communale. (= repédite)

Le dossier ne démontre pas clairement l'impossibilité d'avoir pu produire plus de LLS dans les tranches 1, 2 et 3 de la ZAC. À titre d'exemple, 88 logements dont seulement 4 LLS ont été autorisés par un permis de construire en novembre 2024 pour lequel le préfet a attiré l'attention de la commune sur ce faible taux de production de LLS. Ce projet récent aurait pu être l'occasion de produire plus de logements sociaux dans le périmètre actuel de la ZAC. u

↳ **M. le Maire** indique que les compléments seront transmis dans une note complémentaire, qui sera annexée au dossier d'enquête publique. ou eselle ?

## ■ Sur le volet loi Littoral

L'avis de la DDTM repose sur 2 points : la discontinuité des projets d'extension par rapport aux villages et agglomérations et la capacité d'accueil.

- Sur la discontinuité des villages et agglomérations :

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Suite à la réunion du 10 juillet dernier, les PPA présentes nous ont demandé de démontrer que la ZAC Fontlongue peut être qualifiée de village et agglomération au sens de la loi Littoral.

- ↳ **M. GAZABRE** rappelle en préambule, que la commune a repris les écrits de Maître PRIEUR, avocat et maître de conférences à la Sorbonne, spécialiste de la loi littoral et des PLUs. Il ressort, selon lui et sur la base du code de l'Urbanisme, qu'il n'existe aucune obligation de représenter les limites des espaces spécifiques de la loi Littoral dans les documents graphiques ou dans les annexes du PLU.

**M. GAZABRE** rappelle que le SCoT du Biterrois a identifié la ZAC Fontlongue comme « spatialisation des extensions à vocation habitat en cours » et qu'elle est en continuité du village existant, au nord de la voie ferrée où des ouvrages permettent de faire le lien (pont de l'avenue de Bessan et la passerelle piétonne et cyclable installée en octobre 2022, le pont du chemin de Coussergues et le nouveau mis en service en juillet 2025).

- ↳ Il explique qu'un reportage photos a été établi, joint à la présentation et au courrier en réponse de la commune, en vue de montrer l'état d'avancement de la ZAC par des éléments quantitatifs (nombre de constructions édifiées) et qualitatifs (densité - 60% des logements sont construits ou font l'objet de permis déposés), soit une densité de 23,2 logements à l'hectare à ce jour).
- ↳ **M. GAZABRE** poursuit en posant la question de savoir s'il faut modifier le SCoT au regard de ces éléments qui démontrent que le périmètre de la ZAC peut être désormais classé en villages et agglomérations.
- ↳ **M. LAURET**, pour le SCoT, rappelle que cette classification a été faite en 2021 au moment de la révision du SCoT comme pour Portiragnes et sa ZAC. **Il poursuit en précisant que chaque commune peut actualiser ses périmètres et le SCoT n'a pas vocation à être modifié pour chaque modification de périmètre d'une des 87 communes qui le composent.**  
Il affirme qu'au regard de la densité et des constructions réalisées, selon lui, la ZAC est désormais caractéristique de village et agglomération de Vias.
- ↳ **M. le Maire** pose donc la question de savoir si dans le cadre de la révision générale, la zone I-AUZ de la ZAC deviendra U ?
- ↳ **M. LAURET** explique que la classification des zones se regarde surtout avec l'occupation réelle du sol.

**Mme PARIZEL**, pour la CAHM, explique qu'il s'agissait également d'un point de vigilance pour elle. Après avoir regardé des jurisprudences et notamment des récentes en date de 2024, **les critères de définition sont démontrés (l'accessibilité, le raccordement au réseau existant, la densité...) et on peut donc considérer que la ZAC Fontlongue fait partie du village et agglomération de Vias.**

**Mme METTETAL** explique qu'il s'agit là de l'interprétation de la commune. Elle rappelle que le PLU en vigueur n'identifie pas la ZAC de Fontlongue en village et agglomération. Elle poursuit en expliquant que la ZAC Fontlongue a été aménagée et les autorisations d'urbanisme délivrées sans conformité avec le principe de continuité de la loi littoral. En effet, l'aménagement a débuté par la partie la plus excentrée du village. Actuellement, la tranche 4 de la ZAC qui reste à aménager ainsi que la voie ferrée constituent une coupure d'urbanisation avec le village et ne permet de justifier le principe de continuité avec le village.

*celle fin de  
+ près du  
village ?*

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme dispose que : « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. »

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Ainsi, le projet de DPMEC qui vise à étendre le périmètre bâti existant n'est pas conforme aux principes édictés par les dispositions de la loi Littoral précitée.

- ↳ M. le Maire rappelle que la tranche 4 fait l'objet d'un recours sur la procédure d'expropriation. Sur la base du plan projeté et localisant les 4 tranches de la ZAC, M. le Maire poursuit en montrant que la tranche 1 qui englobe la tranche 4 est en continuité avec le village avec notamment les constructions déjà réalisées ou en cours le long de l'avenue de Bessan.
- ↳ M. SAUCEROTTE explique que le réseau viaire, cyclable et piétonnier ainsi que la densité démontrent qu'il y a une continuité.
- ↳ M. le Maire rappelle que le PLU de 2017 prévoit l'aménagement de la ZAC Fontlongue, en continuité du village – agglomération depuis de nombreuses années, que cette opération d'aménagement d'ensemble a été validée par l'ensemble des personnes Publiques Associées, et que l'avis de synthèse des PPA du 10 avril 2017 ne fait pas mention d'une demande de modification de la zone I-AU1z. Le SCoT identifie la spatialisation des extensions à vocation d'habitat en cours via une ZAC opérationnelle. Ce périmètre sera actualisé lors de la prochaine révision du PLU. (cf. observation SCoT). L'aménagement de la ZAC a démarré par la tranche 1 en continuité directe avec le village : à l'est un bassin de rétention en aval de l'opération qui collecte les eaux de pluie est un équipement public indissociable d'un aménagement urbain, et à l'ouest un bassin de rétention également et un immeuble collectif et des maisons en bande, opération sociale. Plan issu du dossier de réalisation modificatif 3.

## ○ Sur la capacité d'accueil :

Selon l'avis de la DDTM, « le dossier, et notamment son rapport de présentation, ne justifie pas cette extension au regard de la capacité d'accueil. Et donc la DPMEC n'est pas conforme avec la loi Littoral. »

Un rappel de l'article L121-21 du code de l'urbanisme est fait : « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. »

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

- ↳ **M. GAZABRE** rappelle que cette notion de capacité d'accueil n'a pas pour objet d'interdire l'urbanisation sur le territoire des communes littorales mais de concilier cette urbanisation avec d'autres objectifs et notamment la préservation de l'environnement.

Sur l'impact du projet de la DPMc sur les espaces et milieux naturels ou agricoles, espaces remarquables et autres, le tribunal administratif de Nantes a considéré que « *pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser les autorités locales ne devaient pas se borner à assurer un certain équilibre spatial entre développement de l'urbanisation et préservation des zones naturelles ou agricoles, mais qu'elles étaient également tenues de vérifier si les équipements publics existants ou prévus (eau, assainissement, traitement des déchets) étaient suffisants pour répondre à l'extension de l'urbanisation envisagée* ».

→ C'est le cas pour les 2 projets de la DPMc.

- ↳ **Mme METTETAL** indique qu'un jugement d'un TA ne fait pas office de jurisprudence consolidée.

→ Concernant l'impact du projet sur les ERCL, le projet se situe à près de 3 km du rivage et ne concerne pas non plus les espaces proches du rivage. De plus, il est rappelé que le dossier ne nécessite pas d'évaluation environnementale (décision de la MRAe).

## ■ Sur la notion d'Habitat

Plusieurs PPA, la DDTM et le CD34, ont mal interprété le projet de DPMc en comprenant que les 2 secteurs venaient en extension de la ZAC. Par conséquent, ils ont additionné le nombre de logements sociaux prévus au sein de la ZAC et ceux de la DPMc (277 LLS) et ont estimé que seuls 34% de LLS étaient envisagés sur les 50% prévus au PLH. Par conséquent, selon eux, la DPMc n'est pas compatible avec le PLH.

- ↳ **Les élus et le bureau d'études** expliquent tout d'abord qu'il y a un problème de compréhension dans l'analyse faite car le projet de la DPMc n'est en aucun cas une extension de la ZAC. Il s'agit d'un projet de production de logements dont la moitié est à vocation sociale et sur 2 secteurs se trouvant de part et d'autre de la ZAC Fontlongue existante. Le dossier ne mentionne pas cela. Les pages 17 et 20 de la pièce 1.1 expliquent que « les 2 projets s'inscrivent dans un schéma global 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. »

**M. GAZABRE** explique qu'il s'agit de 2 procédures distinctes. **M. le Maire** précise que la ZAC de Fontlongue prévoyait 30% de LLS sur la base du PLH de l'époque et la DPMc se conforme aux objectifs du PLH en vigueur (50%).

Il est rappelé que le service Habitat de la CAHM a été consulté et a émis un avis favorable au projet au regard du PLH. **Mme BODENANT**, présente, le confirme.

**Mme METTETAL** demande quel est le pourcentage de résidences secondaires au sein de la ZAC ?

- ↳ **M. le Maire** explique que ce sont très majoritairement (au moins 90%) de résidences principales. Les résidences secondaires sont localisées essentiellement sur Vias-ville (essentiellement des étrangers) et sur Vias-plage (des français essentiellement). Il poursuit en donnant un exemple d'une personne propriétaire d'un logement sur la ZAC et qui va venir très prochainement sur la commune car il va prendre sa retraite. Beaucoup de cas sont similaires.

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

## ■ Sur la notion de Risques

Un point de vigilance est fait par les services de l'État sur le risque incendie/feux de forêt précisément. Il est demandé des compléments à la commune.

- ↳ **M. GAZABRE** explique que depuis la réunion de juillet dernier, un bureau d'études spécialisé a été mandaté pour faire une analyse et définir des mesures précises de prise en compte de ce risque qui est certes présent sur le secteur Ouest de la DPMcC, mais en tant qu'aléa faible. Le SDIS a également été contacté pour qu'il fournisse ses observations.  
→ C'est le BE MTDA qui a été retenu et leurs éléments doivent être rendus dans les semaines à venir. L'étude sera jointe au dossier d'enquête publique.

## ■ Sur la notion adéquation Besoins / Ressources

Sur l'avis de la DDTM, il est demandé de justifier cette adéquation au sein du dossier. **Mme METTETAL** rappelle qu'il faut des justifications chiffrées et pas uniquement des validations par les services.

- ↳ **M. le Maire** explique que la commune est raccordée à la STEP d'Agde qui est dimensionnée pour les 2 villes uniquement et leurs projets respectifs.  
Sur la consommation en eau potable, initialement, des prélèvements à hauteur de 400 000 m<sup>3</sup> étaient faits sur la nappe Astienne. L'objectif est de réduire de moitié le prélèvement et de compenser cette réduction par le raccordement à une 2<sup>de</sup> ressource (l'Hérault) via le gestionnaire SBL.

**M. le Maire** demande à **M. GAZABRE** de compléter le dossier avec des données chiffrées comme demandé par **Mme METTETAL**.

- ↳ **M. GAZABRE** explique que Magali DONNADIEU a sollicité plusieurs fois les services compétents de l'Agglo mais nous n'avons toujours pas de retour de leur part.

## ■ Sur la notion de Biodiversité

L'avis de la DDTM, tel que formulé dans sa note de juillet 2025, fait mention que les 2 secteurs sont au sein d'une zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et que des PNA sont identifiés sur l'emprise du site. Les services de l'État concluent que le dossier n'est pas en adéquation avec les enjeux relevés sur le site et qu'une étude d'incidence Natura 2000 devrait être faite.

- ↳ **M. GAZABRE** rappelle que le volet environnemental a été effectué par le BE ALTEMIS qui a fait une analyse environnementale et expertise écologique sur les 2 sites de la DPMcC. Cette analyse mentionne clairement un volet sur les incidences Natura 2000 (pièce 1.3 - page 3 de l'annexe 6 « auto-évaluation » - I- Évaluation des incidences du projet sur Natura 2000).  
Il continue en rappelant que la DDTM souligne la présence de chiroptère, lézard ocellé et de la cistude d'Europe. Or, bien que les PNA concernent l'ensemble de la commune, ces espèces n'ont pas été vues sur les sites et encore moins la cistude d'Europe qui est une tortue d'eau.  
Les expertises de terrain menées par ALTEMIS n'ont pas révélé d'espèces protégées mais une espèce floristique d'enjeu modéré mais non protégée (la roémérie intermédiaire).  
Pour rappel, l'ensemble du dossier avec l'analyse écologique a été transmise à la MRAe qui a rendu un avis le 11 août 2025 dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

## ■ Sur la notion de Développement Durable

Mme **METTETAL** explique, qu'il manque au dossier une vision d'aménagement durable du projet dont la prise en compte des espaces végétalisés et des cheminements doux dans le dossier.

↳ M. **SAUCEROTTE** rappelle que le projet présenté fait mention de son raccordement au réseau viaire existant de la ZAC avec pour le secteur Est, la piste cyclable et piétonne jusqu'à la passerelle piétonne et le nouveau pont du chemin de Coussergues pour le secteur Ouest. (cf. page 19 de la pièce 1.1)

Sur la base de l'aménagement de la ZAC, il poursuit en expliquant que l'aménagement paysager de la ZAC est en cours et que l'on peut déjà voir les cheminements piétons en direction du nord et qui arriveront à terme depuis l'esplanade jusqu'au bassin de rétention paysager et accessible par les habitants.

On peut voir d'après les photos prises que les rues déjà réalisées sont plantées et que le secteur de Fontlongue disposera aussi d'un parc végétalisé.

↳ M. **le Maire** explique que l'aménagement d'une ZAC se fait d'abord au travers de l'aménagement du bâti avant l'aménagement paysager tout en respectant le dossier de réalisation. Il rappelle que ce seront près de 2ha de l'emprise de la ZAC qui seront dédiés aux espaces verts.

↳ Mme **DRAI**, pour la CAHM, explique que bien que les 2 secteurs de la DPMeC se trouvent au sein d'un site Natura 2000, rien n'empêche la réalisation de projet. Elle attire l'attention sur l'importance de traiter les franges zone urbaine/zone agricole et naturelle. m  
Elle indique ne pas avoir été destinataire du dossier transmis à la MRAe avant son envoi pour avis technique.

↳ M. **GAZABRE** explique que le dossier transmis à la MRAe est strictement le même que celui envoyé aux PPA.

## ■ Rappel des avis des PPA

### ○ SCoT du Biterrois

M. **LAURET**, Directeur du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois, confirme un **avis favorable** au projet de par l'argumentaire proposé dans le dossier. Ainsi, au regard du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, approuvé en séance du Comité syndical du 3 juillet 2023, l'analyse technique du Syndicat Mixte permet de considérer que la procédure engagée par la Commune de Vias ne va pas à l'encontre des objectifs du SCoT.

### ○ Chambre d'Agriculture

Mme **FABRE** a fait part de son **avis favorable** sur le dossier transmis en indiquant « *sur la nécessité de traiter les franges urbaines des deux secteurs envisagés* », et elle invite la commune « *à intégrer, dans les OAP ainsi que dans le règlement, l'instauration d'un recul de 5 mètres en limite de la zone A0.* »

Mme **FABRE** indique également que « *la zone A0, située au Nord du projet IAU1 Ouest (parcelles CX 88, 89...) devra être préservée durablement de toute urbanisation.* »

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

## ○ CA Hérault Méditerranée

Pour le service Habitat de la CAHM, **Mme BODENANT**, explique que le projet répond aux objectifs du PLH en réalisant 50% de logements sociaux. Elle rappelle que la loi SRU pèse sur la commune de Vias comme sur d'autres communes de l'agglomération et qu'il y a un problème qui peut se poser, pour les communes, de répondre uniquement par du réinvestissement urbain.

Elle finit en expliquant que le projet permettra à la commune de se rapprocher de ses objectifs triennaux comme elle l'avait indiqué lors de la réunion d'échanges.

L'avis du service a été envoyé par mail à la commune le 31 juillet où il est indiqué que « *les 2 projets respectent l'objectif fixé par le PLH (50%) et qu'ils répondront à une part importante de demande de logement social (250 demandes enregistrées au 1<sup>er</sup> janvier 2025) et, que les 2 opérations permettraient à la commune de se rapprocher de son objectif triennal, voire de le dépasser (si les autres opérations sont bien agréées en 2025).* » → **l'avis est favorable.**

## ○ Conseil Départemental

**M. DELMAS et Mme ETIENNE**, expliquent avoir compris, comme Mme METTETAL, que le projet de DPMeC était une extension de la ZAC Fontlongue.

L'avis transmis par leur collègue Mme DIRAISON, par mail du 7 juillet 2025, mentionne que « *L'ouverture de cette zone répond donc à des besoins identifiés sur la commune (typologie des LLS) et de fait, à des objectifs du département, en adaptant l'offre de logements à la demande des ménages et en prévoyant 50 % de mixité sociale. En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un avis favorable à votre projet.* »

Affaire suivie par : unité aménagement planification / PLUi  
Téléphone : 04 67 11 10 00  
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

**Montpellier, le 10 juillet 2025**

**DPMEC n°2 du PLU de Vias – Avis de l'État – Réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2025**

Cette procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme (PLU) de Vias a pour objet la création de logements dont la moitié à vocation sociale en créant deux extensions à la ZAC Fontlongue. Elle a été prescrite par un arrêté du 5 mai 2025.

Le dossier et la convocation à la réunion d'examen conjoint ont été transmis aux services de l'État le 13 juin 2025.

Après analyse des éléments, les observations de l'État sur ce dossier concernent les sujets suivants :

**1/ L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET**

Conformément au L.300-6 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet suppose que l'opération concernée réponde à un motif d'intérêt général sur lequel la collectivité doit se prononcer.

Le dossier présente différents motifs :

- une réponse aux besoins en logements sociaux,
- une localisation proche du centre ville et un bénéfice des infrastructures et des équipements de la ZAC Fontlongue,
- une maîtrise foncière communale en grande partie.

Au sens de l'article L 300-6, la notion d'action ou d'aménagement de la DPMEC, répond à une politique locale de l'habitat.

Cependant, l'intérêt général du projet, basé sur la production de logements sociaux n'est pas justifié, car ces logements auraient pu être produits dans le périmètre initial de la ZAC Fontlongue sans nécessité d'extensions complémentaires, en tenant compte des objectifs de production contenus dans le dossier de la ZAC, passé en enquête publique en octobre 2024.

En effet, l'objectif de production des LLS au sein de la ZAC était de 165 LLS sur 597 logements. A ce jour, il semble qu'aucun LLS n'ait été livré. De plus, un récent permis de construire de 88 logements autorisé en novembre 2024 ne comprenait que 4 LLS, permis de construire pour lequel le préfet a attiré votre attention sur ce faible taux de production de LLS. L'impossibilité de produire des LLS dans la ZAC existante n'est pas démontré dans le présent dossier de DPMEC et donc l'intérêt général qui justifie la procédure de DPMEC ne semble pas justifié.

**2/ LOI LITTORAL**

Le projet de DPMEC tel que présenté n'est pas conforme à la loi littoral.

**2.1/ Discontinuité des villages et agglomérations**

L'article L.121-8 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 de Fontlongue du dossier de DPMEC ne peuvent être urbanisées car elles sont situées en discontinuité des villages et agglomérations existants. La voie ferrée constitue une coupure d'urbanisation.

## **2.2/ Capacité d'accueil**

L'article L.121-21 du code de l'urbanisme dispose que les documents d'urbanisme doivent déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte de plusieurs éléments.

Le dossier, et notamment son rapport de présentation, ne justifie pas cette extension au regard de la capacité d'accueil.

En conséquence, le projet présenté au sein du dossier de DPMEC n'est pas conforme avec la loi littoral.

## **3/ HABITAT**

La commune de Vias est soumise à la loi SRU, obligeant la commune à détenir 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) parmi ses résidences principales. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le taux de LLS était de 8,05 %, et le nombre de LLS manquants pour atteindre le seuil obligatoire de 25 % était de 525 LLS.

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de la CAHM en vigueur impose pour Vias la production de 50 % de logements sociaux dans sa production de résidences principales.

Le dossier initial de la ZAC Fontlongue prévoyait une production de 403 logements, dont 115 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux 28,53 %. Le dossier de ZAC Fontlongue passé en enquête publique en octobre 2024 prévoyait la production de 597 logements dont 165 de 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 logements, soit 50 % des projections en matière de logement. Toutefois, le dossier doit être plus précis car il est fait mention de logements aidés et non de logements locatifs sociaux qui entrent dans le décompte SRU.

En tout, ce sont 277 LLS qui seraient produits sur l'ensemble de ce secteur (ZAC et extension du projet de DPMEC) sur un total de 820 logements soit 33,78 % de LLS ce qui est bien en deçà des objectifs 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.

## **4/ RISQUES**

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. À ce titre, les services de l'État dans l'Hérault ont porté à la connaissance (PAC) des mairies de l'Hérault, dont Vias fait partie, les éléments de connaissance relatifs aux aléas feux de

forêt.

Le dossier présente effectivement la cartographie contenue au sein du PAC, cependant, la commune de Vias conclue à l'absence d'aléa exceptionnel feux de forêt.

Or, l'ensemble des aléas, même en limite de projet, doivent être indiqués et pris en compte pour déterminer les mesures adéquates à mettre en œuvre.

## **5/ ADÉQUATION BESOINS / RESSOURCES EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de préservation de l'eau. L'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose que peuvent être autorisées les constructions en zone à urbaniser pour les secteurs dont les réseaux d'eau et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le dossier présenté ne justifie pas de l'adéquation besoins / ressources en eau et en assainissement par rapport à la projection de logements (600 unités).

Les constructions ne pourront pas être autorisées tant que l'adéquation besoins / ressources en eau et en assainissement ne sera pas présentée et justifiée au sein du dossier.

## **6/ BIODIVERSITÉ**

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Des éléments de biodiversité sont présentés au sein du dossier, cependant le projet est concerné par plusieurs enjeux relatifs à la biodiversité, dont :

- une zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (Est et Sud de Béziers),
- une ZNIEFF de type 1
- un corridor écologique au titre de la trame verte et bleue.

De plus, des espèces protégées au titre des plans nationaux d'action (PNA) sont identifiés sur l'emprise du site, dont le chiroptère, la cistude d'Europe, le lézard ocellé. Le dossier qualifie l'enjeu de modéré.

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.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, l'avis de l'État sur ce projet de DPMEC ne peut être que défavorable. La commune de Vias est engagée dans une procédure de révision générale de son PLU, il convient de poursuivre cette procédure de 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.

Béziers, le 03 décembre 2025

Affaire suivie par : Stéphane LAURET  
Objet : Demande d'avis sur DP MEC FONTLONGUE - VIAS

**Monsieur le Maire, Maître Jordan DARTIER**  
Mairie de VIAS  
Service urbanisme  
6 Pl. des Arènes  
34450 Vias

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU que vous avez engagée pour le secteur FONTLONGUE, la consultation des personnes publiques associées n'étant pas nécessaire, une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le Code de l'urbanisme (article L.153-52). Celle-ci s'est tenue le 11 septembre 2025. Ainsi, le procès-verbal de cette réunion, permettant d'exposer les avis exprimés, doit être joint au dossier de l'enquête publique.

Par le présent courrier, je vous confirme l'avis du SCoT du Biterrois sur ce projet, tel que mentionné en page 6 du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint. **Le SCoT du Biterrois a émis un avis favorable.** En effet, au regard du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, approuvé en séance du Comité syndical du 3 juillet 2023, l'analyse technique menée sur le dossier par le Syndicat mixte permet de considérer que la procédure engagée par la Commune de VIAS ne va pas à l'encontre des objectifs du SCoT.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.

**Stéphane LAURET**  
Directeur du Syndicat Mixte  
du SCoT du Biterrois



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) N° 1.**

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 17.11.2025**

**Présents :** Magali DONNADIEU (Chargé de mission urbanisme prévisionnel / Chef de projet révision générale du PLU – Mairie de Vias) et José GRANADOS (Commissaire-enquêteur) (CE) désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en date du 5.11.2025)

**1. MODALITES DE L'ENQUETE**

- A. Arrêté du maire en date du 13.11.25 précisant :
- a. Enquête publique du 8.12.2025 à 9 H 00 au 9.01.2026 à 16 H 00
  - b. Permanences du CE :
    - . 08.12.2025 de 09 à 12 H 00
    - . 22.12.2025 de 09 à 12 H 00
    - . 09.01.2026 de 13 à 16 H 00
  - c. Registre dématérialisé confié par la commune à la société DEMOCRATIE ACTIVE
  - d. Actions de la commune :
    - i. Mise en ligne sur le site de la commune du dossier d'enquête publique
    - ii. Mise à disposition d'un registre papier pendant la période de l'enquête
    - iii. Affichage de l'arrêté du maire sur les deux sites concernés, à la mairie et sur les panneaux d'information publics
    - iv. Publications dans la presse à J-15 et à J+8 dans deux journaux habilités

Le visa du dossier soumis à l'enquête publique sera paraphé par le CE le 8/12/25 à 8 H 30 avant l'ouverture de l'enquête publique.

**2. DISCUSSIONS SUR LE PROJET :**

Madame DONNADIEU a présenté la déclaration de projet et répondu aux questions du CE.

Après un long échange explicatif sur le fond du dossier, la discussion a porté sur deux points particuliers, celui de la réponse de la DDTM sur le respect de la Loi Littoral et l'avis de l'Etat lors de la création et des modifications de la ZAC.

Le CE prendra contact avec la DDTM pour obtenir les précisions nécessaires à la compréhension du dossier.

**3. DOCUMENTS REMIS EN SEANCE PAR LA COMMUNE :**

- a. Tableaux des questions formulées par Madame SOULAGE complétés par la mairie ;
- b. Photos aériennes et plans précisant l'évolution des constructions actuelles, les permis de construire en cours et la dureté foncière ;
- c. Tableau de suivi des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) au 17.11.25
- d. Tableau relatif à la création et aux modifications de la ZAC ;
- e. Etudes sur le renouvellement urbain de la commune en date de janvier 2025.

**4. DOCUMENTS DEMANDES PAR LE CE :**

- a. Courriers en retour (s'ils existent) de la DDTM pour donner suite à la note de la mairie du 28.07.25 à la DDTM et de la réunion de l'examen conjoint du 11.09.25 répondant aux observations de la DDTM formulées dans son courrier du 10.07.2025 ;
- b. Copie complète du courrier de la DDTM du 10.07.2025 ;
- c. Copies des avis de la DDTM lors de la création de la ZAC et de ses différentes modifications ;
- d. Fichier des photographies intégrées dans le document de septembre 2025 (Pages 16 à 27)
- e. Fichier Word du document intitulé : Notice Non Technique
- f. Document d'informations sur la commune précisant notamment la situation géographie, son évolution depuis son origine, son histoire, sa population, le patrimoine bâti, l'agriculture et les protections environnementales...

Fait à Montpellier, le 19/11/2025

José GRANADOS  
Commissaire-enquêteur

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR UNE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VIAS

Par arrêté municipal en date du 30 octobre 2025,

Monsieur le Maire de VIAS a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur une déclaration de projet valant mise en compatibilité des règles du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure d'adaptation du document d'urbanisme communal a pour but la construction de programmes de logements à vocation sociale pour moitié. Les modifications apportées au PLU consistent à créer deux zones I-AU1, actualiser le PADD, créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ces deux secteurs et établir une réglementation propre à ces deux zones.

A cet effet, Madame Myriam SOULAGES a été désignée commissaire enquêtrice par le Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera en Mairie de Vias, siège de l'enquête, pendant 32 jours

**du 21 novembre 2025 au 22 décembre 2025 inclus.**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

- consulter le dossier de l'enquête publique en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit du Lundi au Vendredi de 8H30 à 12H00 et de 13H00 à 17H00, sur support papier, sur le site internet de la Commune : [www.vias-méditerranée.fr](http://www.vias-méditerranée.fr) ou sur le site suivant : <https://www.democratie-active.fr/dpmec-fontlongue-vias-web/>

- consigner les observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser, par écrit à Madame la Commissaire enquêtrice - Mairie de Vias, Hôtel de ville, 6 Place des Arènes – 34 450 VIAS ou les adresser à l'adresse électronique suivante :

[dpmec-fontlongue@democratie-active.fr](mailto:dpmec-fontlongue@democratie-active.fr)

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est :

- Maître Jordan DARTIER, Maire de la Commune de Vias.

Toute personne peut obtenir communication du dossier et des observations du public, sur sa demande et à ses frais, en Mairie de Vias, à l'accueil de la Commune.

Madame la Commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public, en Mairie :

- **Le 21 novembre 2025 de 9h à 12h,**
- **Le 8 décembre 2025 de 9h à 12h,**
- **Le 22 décembre 2025 de 13h à 16h,**

Elle pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par la Commissaire enquêtrice qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la Commune de Vias le dossier avec son rapport, conclusions motivées et avis.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice qui seront tenus à sa disposition pendant un an, en Mairie de Vias, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la Commune de Vias.

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice, pour approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité des règles du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.

## RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt novembre, à quatorze heures,

Je, soussignée, Raphaëlle SANCHEZ, agissant en qualité de Brigadier-Chef Principal de Police Municipale à la Mairie de Vias, dûment commissionnée par Monsieur le Maire (arrêté N°2023-RH N°201 du 02/05/2023) et assermentée par Madame la Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de Béziers (N° RG : 2023/186 minute N° 2023/208) pour relever les infractions aux Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Vu les articles L 511-1 et L 512-2 du Code de la Sécurité Intérieure,  
Vu l'article 21 du Code de Procédure Pénale,  
Vu l'article L 2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu l'article, L.480-1 du Code de l'Urbanisme,  
Vu les articles L 172-4 et L 581-40 du Code de l'Environnement,

Porteur de mon commissionnement et de mon assermentation,  
Certifie avoir procédé aux opérations et constatations suivantes :

Ce jour, à partir de 14h, j'ai procédé aux constatations de l'affichage de l'enquête publique portant sur *une déclaration de projet valant mise en compatibilité des règles du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vias (arrêté municipal du 13 novembre 2025).*

L'affichage a été fait sur les panneaux d'affichage de la Commune sis :

En Mairie (panneau extérieur) 6 place des Arènes ;  
Avenue du Général de Gaulle ;  
Rue Gambetta ;  
Chemin de la Cosse (Côte Ouest)  
Vias-Plage, avenue de la Méditerranée (près du bâtiment de la gendarmerie saisonnière) ;

Et également :

Chemin du Montblanc  
Giratoire route de Bessan

L'enquête se déroulera du 08 décembre 2025 au 9 janvier 2026 inclus, soit une durée de 32 jours.  
Monsieur José GRANADOS a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Fait le 20 novembre 2025,  
Pour faire valoir ce que de droit,

  
Raphaëlle SANCHEZ  
Brigadier-Chef Principal

Vu le commissaire  
enquêteur  
José GRANADOS

## CERTIFICAT DE PARUTION NUMÉRIQUE

Atteste avoir reçu la présente annonce légale pour parution sur le site [www.herault-tribune.com](http://www.herault-tribune.com)  
Important : Cette annonce ne pourra en aucun cas être annulée.

Numéro de l'annonce: **15—20289**

Parution du : **11 décembre 2025**

Département: **Hérault, Aude**

Lien de parution : <https://www.herault-tribune.com/annonces-legales/15—20289>

Nom du site: [Herault-tribune.com](http://Herault-tribune.com)

Adresse du site: <https://www.herault-tribune.com>



### **RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - COMMUNE DE VIAS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR  
UNE DECLARATION DE PROJET VALANT  
MISE EN COMPATIBILITE DES REGLES DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COM-  
MUNE DE VIAS** Par arrêté municipal en date  
du 13 novembre 2025, Monsieur le Maire de  
VIAS a prescrit l'ouverture d'une enquête pu-  
blique portant sur une déclaration de projet val-  
lant mise en compatibilité des règles du Plan  
Local d'Urbanisme. Cette procédure  
d'adaptation du document d'urbanisme com-  
munal a pour but la construction de pro-  
grammes de logements à vocation sociale  
pour moitié. Les modifications apportées au  
PLU consistent à créer deux zones I-AU1, ac-  
tualiser le PADD, créer une Orientation  
d'Aménagement et de Programmation pour  
ces deux secteurs et établir une réglementa-  
tion propre à ces deux zones. A cet effet, Mon-  
sieur José GRANADOS a été désigné commis-  
saire enquêteur par le Tribunal Administratif.  
L'enquête se déroulera en Mairie de Vias, siège  
de l'enquête, pendant 32 jours **du 8 dé-  
cembre 2025 au 09 janvier 2026  
inclus**. Pendant toute la durée de l'enquête, le  
public pourra :- consulter le dossier de  
l'enquête publique en Mairie, aux jours et  
heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit  
du Lundi au Vendredi de 8H30 à 12H00 et de  
13H00 à 17H00, sur support papier, sur le site  
internet de la Commune : [www.vias-méditerranée.fr](http://www.vias-mediterranee.fr) ou sur le site suivant : <https://>

[www.democratie-active.fr/dpmec-fontlongue-vias-web/](http://www.democratie-active.fr/dpmec-fontlongue-vias-web/) - consigner les observations, propo-  
sitions et contre-propositions, sur le registre  
d'enquête déposé en Mairie ou les adresser,  
par écrit à Monsieur le Commissaire enquêteur  
- Mairie de Vias, Hôtel de ville, 6 Place des  
Arènes - 34450 VIAS ou les adresser à  
l'adresse électronique suivante : [dpmec-fontlongue@democratie-active.fr](mailto:dpmec-fontlongue@democratie-active.fr) La personne res-  
ponsable du projet auprès de laquelle des in-  
formations peuvent être demandées est : -  
Maître Jordan DARTIER, Maire de la Commune  
de Vias. Toute personne peut obtenir commu-  
nication du dossier et des observations du pu-  
blic, sur sa demande et à ses frais, en Mairie de  
Vias, à l'accueil de la Commune. Monsieur le  
Commissaire enquêteur se tiendra à la dispo-  
sition du public, en Mairie :- **Le 8 décembre  
2025 de 9h à 12h, - Le 22 décembre 2025  
de 9h à 12h, - Le 09 janvier 2026 de 13h à  
16h**. Il pourra également recevoir sur rendez-  
vous, toute personne qui en fera la demande  
 dûment motivée. Il n'est pas prévu de réunion  
d'information et d'échanges. A l'issue de  
l'enquête, le registre sera clos et signé par le  
Commissaire enquêteur qui disposera d'un dé-  
lai de 30 jours pour transmettre au Maire de la  
Commune de Vias le dossier avec son rapport,  
conclusions motivées et avis. Le public pourra  
consulter le rapport et les conclusions du com-  
missaire enquêteur qui seront tenus à sa dis-  
position pendant un an, en Mairie de Vias, aux  
jours et heures habituels d'ouverture et pu-  
bliés sur le site internet de la Commune de  
Vias. A l'issue de l'enquête, le Conseil Muni-  
cipal délibérera, au vu du rapport et des conclu-  
sions motivées du commissaire enquêteur,  
pour approuver la déclaration de projet valant  
mise en compatibilité des règles du plan local  
d'urbanisme, éventuellement modifiée pour  
tenir compte des observations et avis émis au  
cours de l'enquête.

Pierre-François CANET  
Directeur