

PRÉFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVÉE LE :

25 FEV. 2026

SIDRU
BUREAU DU COURRIER



RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Vias

Enquête publique portant sur une déclaration de projet valant mise en compatibilité des règles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vias

Par arrêté municipal en date du 13 novembre 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, Monsieur José GRANADOS a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera en Mairie de Vias, siège de l'enquête, pendant 32 jours
de 8 décembre 2025 au 03 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 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, sur support papier, sur le site internet de la Commune : www.vias-mediterranee.fr ou sur le site suivant : <https://www.democratie-active.fr/dpmec-fonctionne-vias-web/>

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

dpmec-fonctionne@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.

Monsieur le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition 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 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 du commissaire enquêteur 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 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.

Vu et

enquêteur

José GRANADOS

36pj16

ATTESTATION DE PARUTION

Parution du : 19 novembre 2025

Habileté sur les départements : Hérault, Aude

Atteste avoir reçu la présente annonce légale pour parution sur le site www.herault-tribune.com

Important : Cette annonce ne pourra en aucun cas être annulée.



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 va-
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 réglementation
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 in-
clus**. 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-méditerra-
née.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-font-
longue@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 :-
Maitre 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 disposi-
tion 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

Vu le commissaire
enquêteur
José GRANADOS

**HÉRAULT
TRIBUNE.**

**HÉRAULT
JURIDIQUE &
ÉCONOMIQUE**

Les Petites Affiches

CAP CONCORDE - 26, rue du Prado - 34170 CASTELNAU LE LEZ
SIRET 326 068 947 00034 - NAF : 1812Z - TVA : FR71/3260689400 - SARL au capital de 3.200€
Tél : 04.99.58.35.55 - Site internet : www.herault-tribune.com

AVIS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS



AVIS AU PUBLIC

Installation de deux périmètres d'application du droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux – quartiers Celleneuve et Saint-Martin

Par deux délibérations n°V2025-248 et n°V2025-249 du 16 octobre 2025, et conformément aux dispositions de l'article R.214-2 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a instauré deux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, permettant l'application du droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux sur les quartiers Celleneuve et Saint-Martin.

Ces délibérations sont affichées en Mairie pour une durée de 1 mois.



AVIS AU PUBLIC

Commission départementale d'aménagement commercial

C.D.A.C. - Extrait de décision de l'AVIS de la CNAC

Réunie le 16 octobre 2025, la commission nationale d'aménagement commercial, a accordé à la SAS GEJU représentée par M. Julien DELJARRY, l'autorisation d'exploitation commerciale portant sur la création d'un magasin de vente de secteur 1 alimentaire à l'enseigne SUPER U, d'une surface de vente totale de 2 982 m², et d'un DRIVE de 5 pistes d'une surface de 172 m², situé 544 rue Louis Pasteur à Grabels (34).

ENQUÊTES PUBLIQUES

Vu le commissaire enquêteur

José GRANADOS



RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique de prescription des travaux de restauration immobilière, sur des immeubles situés sur le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde

Les travaux de restauration immobilière, pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde, sont soumis à une enquête publique qui se déroulera du lundi 17 novembre 2025 à 9h00 au vendredi 5 décembre 2025 à 17h30, soit durant 19 jours consécutifs.

Cette demande porte sur les immeubles sis au :
adresse / N° de cadastre



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Vias

Enquête publique portant sur une déclaration de projet valant mise en compatibilité des règles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vias

Par arrêté municipal en date du 13 novembre 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 IAU1, actualiser la PAOD, créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ces deux secteurs et établir une réglementation propre à ces deux zones.

A cet effet, Monsieur José GRANADOS a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera en Mairie de Vias, siège de l'enquête, pendant 32 jours du 8 décembre 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-mediterranee.fr ou sur le site suivant : <https://www.democratie-active.fr/dpmecc-fontlongue-vias-web/>

- consigner les observations, propositions 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 - 34 450 VIAS ou les adresser à l'adresse électronique suivante : dpmecc-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.

Monsieur le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition 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 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 du commissaire enquêteur 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 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.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant ouverture d'une enquête publique relative à la demande de permis de construire pour la création d'une centrale photovoltaïque au sol Servian 3, situé lieu-dit « Le Mas de Peyrals » sur le territoire de la commune de SERVIAN

Par arrêté n° 2025-11-DRCL-0515 du 14 novembre 2025 une enquête publique, d'une durée de 33 jours, est prescrite du lundi 8 décembre 2025 (9 heures) au

224446



AVIS DE PARTICIPATION PAR VOIE ÉLECTRO

ZAC LA CROIX – TRANCHE ACTUALISATION DE L'ETU

En application des articles L.123-19 et L.123-19-1 la Communauté de communes Vallée de l'Hérault public par voie électronique relative à l'actualisation de la Tranche 2 de la ZAC « La Croix » située sur la commune d'Agde d'une superficie de 3,8 ha environ qui accueille logements et équipements publics.

Dates de la participation électronique du public

Du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 inclus.

Autorité compétente et renseignements complémentaires

Communauté de communes Vallée de l'Hérault

2 parc d'activités de Carnalès – BP 15 – 34150 G

Tél. : 04 67 57 04 50 – Site : www.cc-vallee-herault.fr

Des renseignements complémentaires peuvent être demandés à : elsa.achard@cc-vallee-herault.fr

Consultation du dossier

Le dossier complet est consultable par voie électronique

www.cc-vallee-herault.fr/PPVE-ZAC-La-Croix

Une version papier du dossier est également disponible

- Au siège de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

- À la mairie de Gignac.

Dépôt des observations

Les observations du public seront recueillies exclusivement, à l'adresse suivante : ppve.zaclacroix@cc-vallee-herault.fr

Avis des autorités consultées

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale

2025, n'ayant pas rendu son avis dans le délai réglementaire, conformément aux dispositions du code de Gignac a quant à elle rendu un avis favorable du 23 septembre 2025.

Publicité réglementaire

Le présent avis fera l'objet, 15 jours avant l'ouverture de la participation électronique, d'un affichage en

public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, conformément aux dispositions du code de Gignac.

- au siège de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

- à la mairie de Gignac.

- sur le site du projet.

Il sera également publié sur le site internet précité.

Décision pouvant être adoptée

À l'issue de la participation, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault pourra décider d'approuver le dossier de réalisation de la Tranche 2 de la ZAC « La Croix », lequel intègre l'étude d'impact actualisée.

Après la participation

À la clôture de la procédure, la synthèse des observations du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, conformément aux dispositions du code de Gignac, sera mise à disposition du public.

En outre, les motifs de la décision seront publiés par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.



midilibre-marche

Le service des annonces légales dans toutes vos démarches de c de vos procédures (profil acheteur, signature etc)

Contactez-nous et bénéficiez d'un sur mesure assuré par une équipe

04 67 07 69

midi.legales@groupela.com

midi.legales

CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PIECE n°0	PIECES ADMINISTRATIVES
Pièce n°0.1	Délibérations
Pièce n°0.2	Examen conjoint avec avis des PPA, MRAe et CDPENAF
Pièce n°0.3	Note complémentaire de la commune
PIECE n°1	RAPPORT DE PRESENTATION (additif)
Pièce n°1.1	Déclaration de projet
Pièce n°1.2	Mise en Compatibilité du PLU
Pièce n°1.3	Expertise écologique
PIECE n°2	PADD modifié
PIECE n°3	PIÈCES RÉGLEMENTAIRES
	Règlement écrit modifié
	Règlement graphique modifié
PIECE n°5	ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION modifié

NB : seules les pièces du PLU modifiées sont identifiées. Aucune modification des annexes du PLU (Pièce n°4) n'a été faite.



République Française
Liberté - Egalité - Fraternité
Département de l'Hérault
Arrondissement de Béziers

Direction stratégies territoriales
Flore PASQUET
Directrice

N/Réf : DST_2025.22

A Saint-Thibéry le 26 septembre 2025.

Maître Jordan DARTIER
Maire de VIAS
Hôtel de Ville
6 Place des Arènes
34 450 VIAS

Objet : Observations sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 sur la commune de VIAS.

Dossier suivi par l'Atelier d'urbanisme et d'architecture de la CAHM_04 11 79 02 33 / m.parizel@agglohm.net

Monsieur le Maire,

La commune de VIAS a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 24 juillet 2017. Plusieurs évolutions du document d'urbanisme ont été approuvées, notamment ; deux modifications simplifiées le 5 juillet 2018 et le 17 mars 2021, une modification du PLU le 24 mai 2022 et une actualisation du périmètre du droit de préemption urbain le 7 juillet 2022.

Par arrêté n°2025-86 du 5 mai 2025, la commune a prescrit une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 (DP MEC PLU) en vue de construire 223 logements de part et d'autre de la ZAC Fontlongue. Un premier examen conjoint s'est tenu le 10 juillet et un second le 11 septembre.

Je me permets donc de vous faire un retour suite à la tenue de ces deux examens conjoints aidant à la rédaction du procès-verbal de l'examen conjoint, qui sera annexé au dossier d'enquête publique.

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

ZI Le Causse - 22, Av. du 3^{ème} Millénaire
34530 Saint-Thibéry
Tél. 04 99 47 48 49 / Fax 04 99 47 48 50
accueil@agglohm.net
www.heraultmediterranee.net

A – Le projet :

Le périmètre du projet d'urbanisation se réalise sur les secteurs Est et Ouest de la ZAC Fontlongue, le long de l'avenue de Bessan pour le premier et le long du chemin de Montblanc pour le second. Ce sont les parcelles CX 120, CY 389 et CY 392 initialement classées en zone A0 et la parcelle CX 121 (classée en zone I-AU1ep) qui seront classées en zone I-AU1 pour une superficie globale de 1,82 ha et la réalisation de 223 logements dont 50% de logements sociaux.



B – Observations relatives à l'archéologie :

Seul le périmètre de la ZAC Fontlongue, en cours de réalisation, a fait l'objet d'un diagnostic et d'une fouille préventive. Concernant les parcelles CX 120 et CX 121, le service archéologie n'a pas, pour le moment, de retour du Service Régional de l'Archéologie (SRA).

Concernant les parcelles CY 389 et CY 392, le dossier doit être transmis au SRA car les parcelles sont en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

C – Observations relatives à l'environnement :

Le projet est dans le périmètre du site Natura 2000 FR 9112022 "Est et sud de Béziers".

Il est nécessaire de renseigner un formulaire d'évaluation simplifié des incidences Natura 2000 (doc ci-joint)

Il revient au porteur de projet de remplir les parties 1 et 3, suite à quoi le service « biodiversité - espaces naturels » remplira la partie 2 "état des lieux écologiques". Ce document sera ensuite à envoyer à la DDTM (ddtm-sern@herault.gouv.fr).

Cette évaluation n'a pas été transmise au service « biodiversité - espaces naturels » de la CAHM, animateur du site Natura 2000 FR 9112022 "Est et sud de Béziers". Cet échange entre le porteur de projet et l'animateur doit permettre une bonne prise en compte des enjeux naturalistes sur le périmètre concerné.

Il convient également de s'assurer que les linéaires arborés (platanes pour la plupart) et parcs paysagers ne soient pas touchés, car bons nombres de Rolliers d'Europe (espèce protégée à forte valeur patrimoniale) nichent dans les cavités de ces arbres remarquables. Concernant la réglementation "Espèces protégées", il convient de s'adresser à la DREAL Occitanie, seule compétente sur ces questions (dbmc.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr).

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

711 a Causse - 22. Av du 3^{ème} Millénaire
34630 Saint-Thibéry
Tél. 04 99 47 48 49 / Fax 04 99 47 48 50
accueil@agglohm.net
www.heraultmediterranee.net

D – Observations relatives à l'eau et l'assainissement :

En premier lieu, la compétence assainissement relève de la CAHM depuis le 1er janvier 2017 et une convention du 13 mai 1987 lie les communes d'Agde et de Vias pour le traitement des eaux usées. La station d'épuration POSIDONIA est donc intercommunale.

En conséquence, le traitement des eaux résiduaires urbaines pourra être effectué sur la station d'épuration POSIDONIA puisque les zones dévolues à l'urbanisation future seront comprises dans le zonage d'assainissement collectif. Si ce n'est pas le cas, l'enquête publique conjointe sera portée par le pétitionnaire à savoir la commune de Vias et à sa charge.

En ce qui concerne les futures zones dévolues à l'urbanisation, il conviendra de lancer une étude spécifique sur quatre points majeurs :

Trois points principaux :

- L'état et le dimensionnement du réseau d'assainissement en aval de la ZAC "Fontlongue" passant par le chemin de Coussergues jusqu'au début du boulevard de la Liberté sont à vérifier pour quantifier les débits de pointe acceptables pour les infrastructures en place.
- Le PR09V est actuellement à 80% de sa capacité en heure de pointe. La puissance actuelle des pompes est : 3 x 7,3 kW. Son dimensionnement est à réévaluer au regard des nouveaux besoins. Il ne faudra pas négliger de revoir son groupe électrogène et son armoire électrique.
- Le PR03V reprend l'ensemble des effluents de Vias Village et Vias plage, il sera donc plus sollicité suite aux nouveaux aménagements prévus. La puissance actuelle des pompes est : 3 x 39 kW. Il devra donc aussi être réévalué y compris son groupe électrogène et son armoire électrique.
- Concernant le projet de collège situé à l'Est-Nord-Est du bourg, il n'existe pas de réseau d'assainissement à proximité. Il faudra donc prévoir une extension de réseau adaptée et à la charge du pétitionnaire en suivant le cahier des prescriptions techniques de la CAHM et son exploitant.

Ainsi, une étude sera lancée par l'intermédiaire de notre marché à bons de commande de maîtrise d'œuvre en associant ; l'exploitant, la mairie et le service eau et assainissement des communes en DSP en vue de définir le programme des travaux nécessaires à l'acceptation de tous les effluents générés par les zones.

En cas de nécessité avérée, les travaux de reprise des groupes de pompage se tiendront dans le courant des exercices 2027 et 2028.

Pour le financement de ces travaux, un projet urbain partenarial sera proposé à chaque pétitionnaire de permis de construire à venir sauf à ce que les PFAC financent l'intégralité des travaux.

Ce point précis sera à identifier en conclusion de l'étude à venir prochainement.

Pour conclure, un avis favorable de la CAHM sur cette Déclaration de Projet au regard de la capacité nominale évaluée à 11855 kg de DBO5 par jour et la charge traitée en 2023 de 7367 kg de DBO5 par jour.

La capacité résiduelle supérieure à 4000 kg de DBO5 est donc compatible avec les zones d'extension projetées sur la commune estimée à 300 kg.

Le débit de référence sur les installations est de 27562 mètres cubes par jour avec un percentile 95 de 18991 mètres cubes par jour. Ces données sont donc compatibles avec l'évolution du territoire présentée qui représentera 150 mètres cubes supplémentaires en pointe.

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

ZI Le Causse - 22, Av. du 3^{ème} Millénaire

34630 Saint-Hibéry

Tél. 04 99 47 48 49 / Fax 04 99 47 48 50

accueil@agglohm.net

www.heraultmediterranee.net

E – Eléments techniques Urbanisme / Aménagement :

1/ Concernant la notion d'agglomération/village

Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.



Actuellement la ZAC Fontlongue est répertoriée par le SCOT dans sa cartographie littoral en « **spatialisation des extensions à vocation habitat en cours, via ZAC opérationnelle** ». Cette ZAC représentera à terme 597 logements sur 15 HA. Elle est actuellement réalisée à approximativement 60%.

En application du second alinéa de l'article L. 121-3 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi ELAN, il appartient au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de déterminer les critères d'identification des agglomérations et des villages et d'en définir la localisation. Ce qui a été fait.

Le SCOT a spécifiquement cartographié les agglomérations et villages et le DOO donne les critères permettant la qualification des agglomérations et villages au regard des spécificités locales. (Page 55/DOO)

Il est précisé dans le document que seuls ces espaces identifiés peuvent se développer si les extensions projetées présentent un caractère continu et compact aux dites agglomérations et villages.

Autrement dit, ces dispositions interdisent l'extension de l'urbanisation dans des espaces d'habitat diffus et distincts des zones agglomérées de la commune. Cela reste cohérent car si non les extensions de l'urbanisation en commune Loi Littoral seraient indéfiniment autorisées.

Toutefois, même si le SCOT indique sur la cartographie littorale ; **une spatialisation de l'extension à vocation d'habitat**, sans pour autant en donner le vocable précis de **village /agglomération en devenir**, les éléments jurisprudentiels connus pourraient permettre de considérer cet espace ZAC à vocation d'habitat comme agglomération/village et ainsi, **sous réserve du respect des autres règles et notamment de la conformité du SCOT avec la Loi Littoral**, admettre ces deux espaces en continuité de la ZAC existante :

- (CAA Bordeaux, 6 juin 2024, n° 22BX00866 et CAA Bordeaux, 6 juin 2024, n° 22BX00865) – un espace construit distant de quelques kilomètres du centre-bourg, séparé notamment par une route, composé d'un groupe de construction dense et continue, desservi par les réseaux et d'une densité significative de constructions, doit par suite être regardé comme un village ou une agglomération. La Cour souligne que cette qualification est acquise quand bien même le quartier ne comporte pas de lieux collectifs à disposition des habitants.
- L'éloignement avec le centre bourg n'est pas non plus un sujet (Conseil d'Etat, 1ère et 4ème chambres réunies, 12 juin 2023, Société Bouygues Immobilier, n°459918).

2/ Concernant la césure entre espaces urbanisés

Un élément de vigilance est néanmoins soulevé sur les deux espaces présentés de façon à ce que les espaces voiries ne représentent pas de césures entre les espaces urbanisés, qui ont une temporalité différente.

En effet, si l'urbanisation se développe de part et d'autre d'une voie et que celle-ci ne forme pas une césure dans le tissu urbain, la continuité n'est pas rompue. La cour administrative d'appel de Nantes juge par exemple que le projet de construction d'une école primaire est en continuité avec l'agglomération dans la mesure où le boulevard Charles V ne forme pas une césure dans le tissu urbain (CAA Nantes, 4 mars 2011, n° 09NT01971, Communauté communes pays de Honfleur).

Dans le projet présenté la continuité de l'espace à urbanisé côté OUEST n'est pas évidente. Tout en respectant l'intégration paysagère recherchée par la commune, l'orientation générale d'aménagement de ce secteur devrait présenter une intégration du chemin de Montblanc dans le projet de tissu urbain souhaité par la commune. Ainsi, ledit chemin ne laisserait pas penser à une césure de l'espace urbanisé.

3/ Observations relatives à la stratégie foncière

La stratégie foncière ne donne pas un droit à consommer, ni ne localise les espaces concernés par l'enveloppe. Comme il l'a été précisé, il faut apporter les justifications du taux de réinvestissement, ainsi que les éléments d'analyses multicritères.

Page 48 du rapport de présentation :

« De plus, la définition de cette zone à urbaniser s'inscrit dans la stratégie foncière de la CAHM afin de répondre aux besoins en logements du PLH de manière raisonnée sur l'ensemble de l'intercommunalité... »

La stratégie foncière n'affirme pas le positionnement de zone à urbanisme. Elle indique une répartition de l'enveloppe de la consommation foncière attribuée par le SCOT pour parvenir au ZAN. La justification de la nécessité de consommation ENAF est un élément essentiel. (cf délibération du 23/09/2024 + contrainte Loi Littoral). Une formulation plus adéquate est conseillée.

Souhaitant que ces quelques éléments puissent utilement vous accompagner, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Armand RIVIERE,

Vice-Président à l'Aménagement durable du territoire,
du droit des sols et de la planification de la
Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.



COMMUNE DE VIAS

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

DU 8 DECEMBRE 2025 au 9 JANVIER 2026

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

1. RESUME DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par arrêté en date du 13 novembre 2025, monsieur le Maire de la commune de VIAS a prescrit l'ouverture de cette enquête publique.

Cette dernière s'est déroulée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026, en mairie de VIAS.

Le commissaire-enquêteur a tenu trois permanences les 8 décembre 2025 (ouverture de l'enquête), 22 décembre 2025 et 9 janvier 2026.

L'enquête publique a été close le 9 janvier 2026 à 16 heures par le commissaire enquêteur.

2. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'arrêté du Maire n° 2025-86 en date du 5.5.2025, le dossier d'enquête a été transmis à douze Personnes Publiques Associées (PPA), par courrier recommandé en date du 13.6.2025.

Huit Personnes Publiques Associées (PPA) ont répondu par courrier formel, par courriel ou se sont exprimées lors des deux réunions d'examen conjoint organisées par la ville, le 10 juillet et le 11 septembre 2025.

Quatre PPA n'ont pas émis d'avis ou d'observation à la suite de l'envoi du dossier.

2.1. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

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

2.2. AVIS DES SERVICES DE L'ETAT (DDTM)

Par courrier en date du 10.7.2025, (annexe n° 7) les services de l'Etat ont émis un avis DEFAVORABLE à ce projet pour les motifs suivants :

. LA NOTION « D'INTERET GENERAL » : « La production de logements sociaux n'est pas justifiée car ces logements auraient pu être produits dans le périmètre initial de la ZAC, sans nécessité d'extensions complémentaires, en tenant compte des objectifs de production contenus dans le dossier de la ZAC passés en enquête publique en octobre 2024. **L'intérêt général qui justifie la procédure ne semble pas justifié** ».

. LA LOI LITTORAL : « **L'article L121.8 du Code de l'Urbanisme dispose que : « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants** ». Le PLU en vigueur de VIAS n'identifie pas le secteur de la ZAC comme village et agglomération. Ainsi, les deux zones en extension du périmètre initial de la ZAC du dossier de DPMeC ne peuvent être urbanisées car elles sont situées en discontinuité des village et agglomération existants ».

. L'HABITAT : « Le dossier initial de la ZAC prévoyait une production de 403 logements dont 115 locatifs sociaux soit un taux de 28,53 %. Le dossier de la ZAC, passé en enquête publique en octobre 2024 prévoyait la production de 597 logements dont 165 LLS, soit un taux de 27,63 % du nombre total de logements sur ce secteur. Le projet de DPMeC propose la construction de 112 logements aidés sur 223, soit 50 % des projections en matière de logement. En tout, ce sont 277 LLS qui seront produits sur l'ensemble du secteur, ZAC plus extensions sur un total de 820 logements, soit 33,78 % de LLS, ce qui est bien en-deça de l'objectif du PLH de 50 % de LLS.

Ainsi, le projet de DPMeC n'est pas compatible avec le PLH, les objectifs de production de LLS doivent être beaucoup plus ambitieux. »

. LES RISQUES : « L'ensemble des aléas, y compris les risques naturels prévisibles, même en limite de projet, doivent être indiqués et pris en compte pour déterminer les mesures adéquates à mettre en œuvre ».

. L'ADEQUATION DES BESOINS : RESSOURCES EN EAU / ASSAINISSEMENT : « les constructions ne pourront pas être autorisées tant que l'adéquation besoins / ressources en eau / assainissement ne seront pas présentés et justifiés au sein du dossier. »

. LA BIODIVERSITE : « le dossier conclut à des enjeux faibles en biodiversité. Cette conclusion n'est pas en adéquation avec les enjeux relevés sur le site. De plus, le site devrait faire l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000 ».

En conclusion, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, l'Etat indique, sur ce projet de DPMeC, que son avis ne peut être que DEFAVORABLE.

La commune de VIAS est engagée dans une procédure de révision générale de son PLU. Il convient de poursuivre cette révision générale du PLU qui est la seule issue qui permettra d'encadrer juridiquement ce projet d'extension au regard des dispositions réglementaires qui s'appliquent sur ce territoire.

2.3. AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BITTEROIS :

Par courrier en date du 3.12. 2025, le syndicat a émis un avis FAVORABLE.

2.4. AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES et FORESTIERS (CDPENAF)

Par courrier en date du 13.10.2025, le secrétariat de la CDPENAF a précisé que le dossier n'était pas soumis à un avis simple ou conforme.

2.5. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HERAULT (CAH)

Par courrier en date du 28.7.2025, le président de la chambre d'agriculture a émis un avis FAVORABLE, en formulant deux recommandations.

2.6. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL 34 (CD 34) :

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

2.7. AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION HERAULT-MEDITERRANEE (CAHM)

Par courriers en date du 29.7 et du 26.9.2025, la communauté d'agglomération a émis un avis FAVORABLE dans le cadre de ses compétences :

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

2.8. AVIS DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ADDUCTION D'EAU DES COMMUNES DU BAS-LANGUEDOC :

Par courriel en date du 7.7.2025, le directeur du syndicat a émis un avis FAVORABLE.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

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

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

Aucune personne ne s'est présentée lors des deux permanences du commissaire enquêteur, les 8/12 – 22/12/2025. Le 6 janvier 2026, un dire a été déposé sur le registre papier et le 9/01/2026, j'ai échangé avec Mme Francis ROTAS qui a déposé un dire sur le registre papier qui en comporte deux, à la clôture de l'enquête.

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

4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES AUX OBSERVATIONS

1. La communication de cette enquête publique a été conforme à la loi. Cependant, la participation du public est quasi nulle pour ce projet susceptible d'impacter la population. Quelles en sont les raisons selon vous ?
2. Le dossier d'enquête publique utilise plusieurs vocables tels que :
 - Logements à vocation sociale ;
 - Logements sociaux ;
 - Logements aidés ;
 - Et quelquefois Logements Locatifs Sociaux.

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

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

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

Fait à La Grande-Motte, le 12 janvier 2026

Le commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small vertical stroke.

José GRANADOS

De: DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>
Envoyé: mardi 13 janvier 2026 11:56
À: JOSE GRANADOS
Cc: MARTIN Hannelore; PENET Florence; Bernard SAUCEROTTE; Muriel Prades; Maître Jordan DARTIER - Maire de VIAS
Objet: TR: TRANSMISSION DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE (PVS)
Pièces jointes: VIAS PVS.docx

Bonjour Monsieur Granados,

J'accuse bonne réception du PV de synthèse des observations liées à la procédure de la DPMEC Fontlongue.

Vous posez en partie 4 deux questions, l'une concernant la communication de cette enquête publique et la seconde relative au terme employé pour les logements locatifs sociaux.

«

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

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

- La procédure concerne des projets de construction de logements collectifs. Ce sujet bien que susceptible d'impacter la population reste éloigné des préoccupations personnelles des habitants de Vias. Il ne s'agit pas d'un équipement public, mais d'un équipement propre.
- Le dossier présenté à l'appui de cette procédure est suffisamment détaillé, il répond à l'ensemble des thématiques d'urbanisme et n'appelle pas de questions ou observations particulières du public.

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

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

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

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

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

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