

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
ARRIVÉE LE :

25 FEV. 2026

SIDRU
BUREAU DU COURRIER



Département de l'HÉRAULT

Commune de VIAS

Hôtel de Ville – 6, place des Arènes

34 450 Vias

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Pièce
0.2

PIÈCES ADMINISTRATIVES

Examens Conjointes avec avis PPA,
MRAe et CDPENAF

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

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



Avec le concours de



ALTEMIS
49, rue Montmorency
34200 SETE

**Nikolay
SIRAKOV**

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

3603

Examen Conjoint du 10 juillet 2025

PV d'examen conjoint

Présentation projetée

Avis PPA

Avis MRAe

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

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

UADG Urbanisme

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER
Tél. 06.12.17.70.29 – uadg.urbanisme@hotmail.com

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.

■ 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^{er} 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^{er} 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.

■ 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



Commune de VIAS

Hôtel de ville – 6, place

des Arènes

DPMec n°1
du PLU

Examen Conjoint

10 juillet 2025 à 10h00

Sommaire

1. Présentation et justifications de la déclaration de projet
2. Rappel de l'expertise écologique et des incidences environnementales
3. La mise en compatibilité du PLU avec le projet
4. La mise en compatibilité avec les documents supra communaux
5. Temps d'échange



Partie 1 -

Présentation et justification de la Déclaration de projet

Objet de la procédure

- C'est un projet d'intérêt général visant à la réalisation de logements dont la moitié est à vocation sociale. Le projet se déploie sur 2 sites d'implantation, de part et d'autre de la ZAC Fontlongue :
 - **Le secteur Ouest** concerne les parcelles CX 120 et 121, propriétés communales, d'une superficie globale de 12 180 m² soit 1,22 ha. La parcelle CX120 (10 703 m²) est située en zone à urbaniser I-AU1ep au PLU en vigueur et la parcelle CX121 (1 477 m²) en zone agricole A0 → **151 logts dont 75 LLS pour 205 places de stationnement, 20 visiteurs et locaux vélos ;**
 - **Le secteur Est** concerne les parcelles CY 389 (3 284 m²) et 392 (2 774 m²), classées en zone agricole A0 au PLU en vigueur. Sa superficie est de 6 058 m² soit 0,6 ha → **72 logts dont 35 LLS pour 80 places de stationnement dont 9 visiteurs et 3 locaux vélos.**
- L'emprise totale du projet est de **1,82 ha** pour la réalisation de 223 logements dont 110 logements aidés.



Justifications de la procédure

- Ce projet permet d'appliquer et de se rapprocher des objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi SRU et le PLHi de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.
 - Ces deux opérations se développent sur des terrains en **limite immédiate du quartier Fontlongue**. Ces deux programmes de logements se situent à moins de 15 min à pied du centre-ville, qui offre les équipements sportifs, scolaires et de loisirs, administratifs et commerces de proximité. En effet, ils sont accessibles par la passerelle piétonne Avenue de Bessan et par le nouveau pont route nouvellement mis en place Avenue de Montblanc.
 - Initialement, la zone I-AU1ep était réservée au deuxième cimetière de la commune. Il a été aménagé sur les parcelles cadastrées section CY45, 46 et 47 situés un peu plus au nord, chemin de la Gardie. Cette vocation d'urbanisation future identifiée initialement est maintenue, sa vocation se reporte sur une production de logements.
 - Le second site est particulièrement bien desservi par le nouveau giratoire créé à l'occasion de l'aménagement de la ZAC. Ces parcelles sont en outre comprises dans un secteur mité et partiellement bâti.
- **Ces 2 secteurs seront classés en zone à urbaniser à vocation d'habitat (I-AU1) avec l'obligation de réaliser à minima 50% de logements sociaux.**
- La commune de VIAS est une commune particulièrement attractive.
 - De plus, la cession des terrains communaux du secteur Ouest permettra, d'abonder le financement d'équipements publics et collectifs de la commune.

Le caractère d'intérêt général

- ***Une réponse aux besoins en logements sociaux***

La commune de Vias est concernée par les obligations relatives à la loi SRU du 13 décembre 2000 et notamment les dispositions de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation sur l'obligation de recréer un équilibre social dans les territoires et répondre à la pénurie de logements sociaux. L'article 55 de la loi oblige les communes à disposer de 25% de logements sociaux, proportionnel à leur parc de résidences principales.

La commune n'est plus carencée selon le dernier bilan triennal mais reste fortement déficitaire avec 249 logements sociaux inventoriés au 1^{er} janvier 2024 soit un taux SRU de 8.05%.

La collectivité souhaite également poursuivre ses initiatives en facilitant la production de logements sociaux au regard des dispositions du Plan Local de l'Habitat intercommunal dont la révision vient d'être lancée.

Il s'agit également de répondre aux besoins des habitants, la municipalité a décidé de compléter ses offres de logements en permettant aux viassois et viassoises de rester sur la commune et en permettant à un grand nombre d'accéder à des logements sociaux.

Ce sont 110 nouveaux logements sociaux sur 223 logements qui seront réalisés.

Le projet, objet de la présente procédure, présente donc un intérêt général en matière de production de logements sociaux.

Le caractère d'intérêt général

- ***Une localisation proche du centre-ville et un bénéfice des infrastructures et équipements de la ZAC Fontlongue***

Les secteurs d'implantation sont situés en continuité de la ZAC Fontlongue et surtout à moins de 15 minutes à pied du centre-ville de Vias qui offre tous les équipements scolaires, sportifs et administratifs aux futurs habitants.

Les déplacements sont et seront sécurisés pour traverser la voie ferrée et rejoindre le centre-ville par la passerelle piétonne, déjà en service sur l'avenue de Bessan et par la requalification du pont du chemin de Coussergues. Le nouveau pont routier vient d'être posé au-dessus de la voie ferrée, reliant le centre-ville au secteur ouest de la ZAC Fontlongue. L'ancien pont servira aux cheminements vélos et piétons.

Également les projets bénéficieront des réseaux mis en place dans le cadre de la ZAC Fontlongue. Ni extension, ni renforcement de réseaux ne seront nécessaires.

Le projet, objet de la présente procédure, présente donc un intérêt général en matière de sécurité et déplacements. Le projet optimise, rationalise les équipements publics et les infrastructures.

Le caractère d'intérêt général

- ***Une maîtrise foncière communale en grande partie***

Sur les 2 sites envisagés, la commune est propriétaire des parcelles CX120 et 121 qui représentent à elles-seules, 67% de la surface totale du projet (1,22 ha sur 1,82ha).

La vente de ces parcelles pour la réalisation de ce projet permettra de financer la réalisation d'équipements publics et d'intérêt général nouveaux nécessaires aux besoins de la population viassoise.

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

Les conditions qui ont orienté ce choix

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

A partir de tous ces éléments, le choix s'est porté sur ces parcelles et la procédure (Déclaration de projet) a été engagée par arrêté municipal en date du 5 mai 2025 pour répondre aux demandes de logements qui s'expriment et aux exigences réglementaires.

ZAC FONTLONGUE – Réalisation par tranche



Programmation – Dossier de réalisation

Porté à 597 logements, il se répartit entre les types de logements comme suit :

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



Partie 2 -

*Rappel de l'expertise écologique et les incidences
environnementales*

Conclusions de l'expertise écologique

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

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

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

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

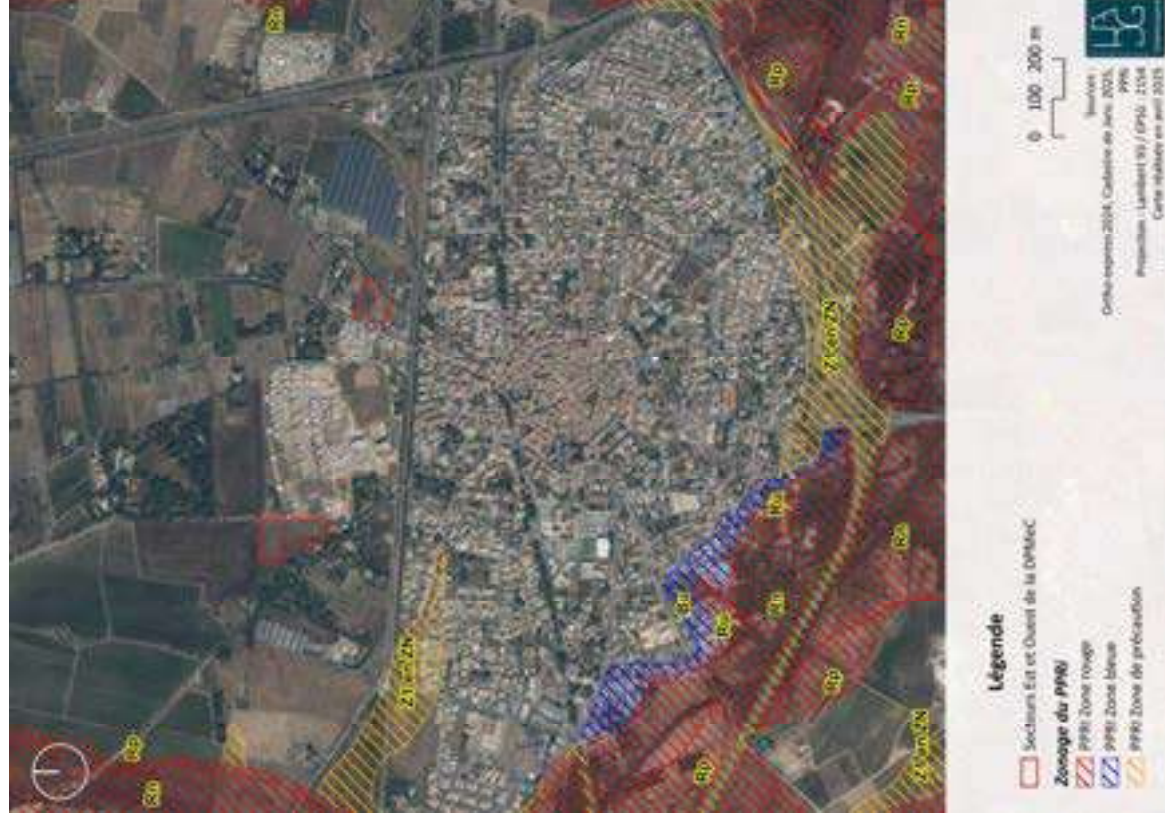
- La réalisation des travaux de libération des emprises en période de moindre sensibilité des espèces (réduction) ;
- La végétalisation des secteurs de projet par création de haies multi-strates diversifiées en essences locales (accompagnement) ;
- La récolte des graines de la roémérie siculaire et leurs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

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



Prévention des risques

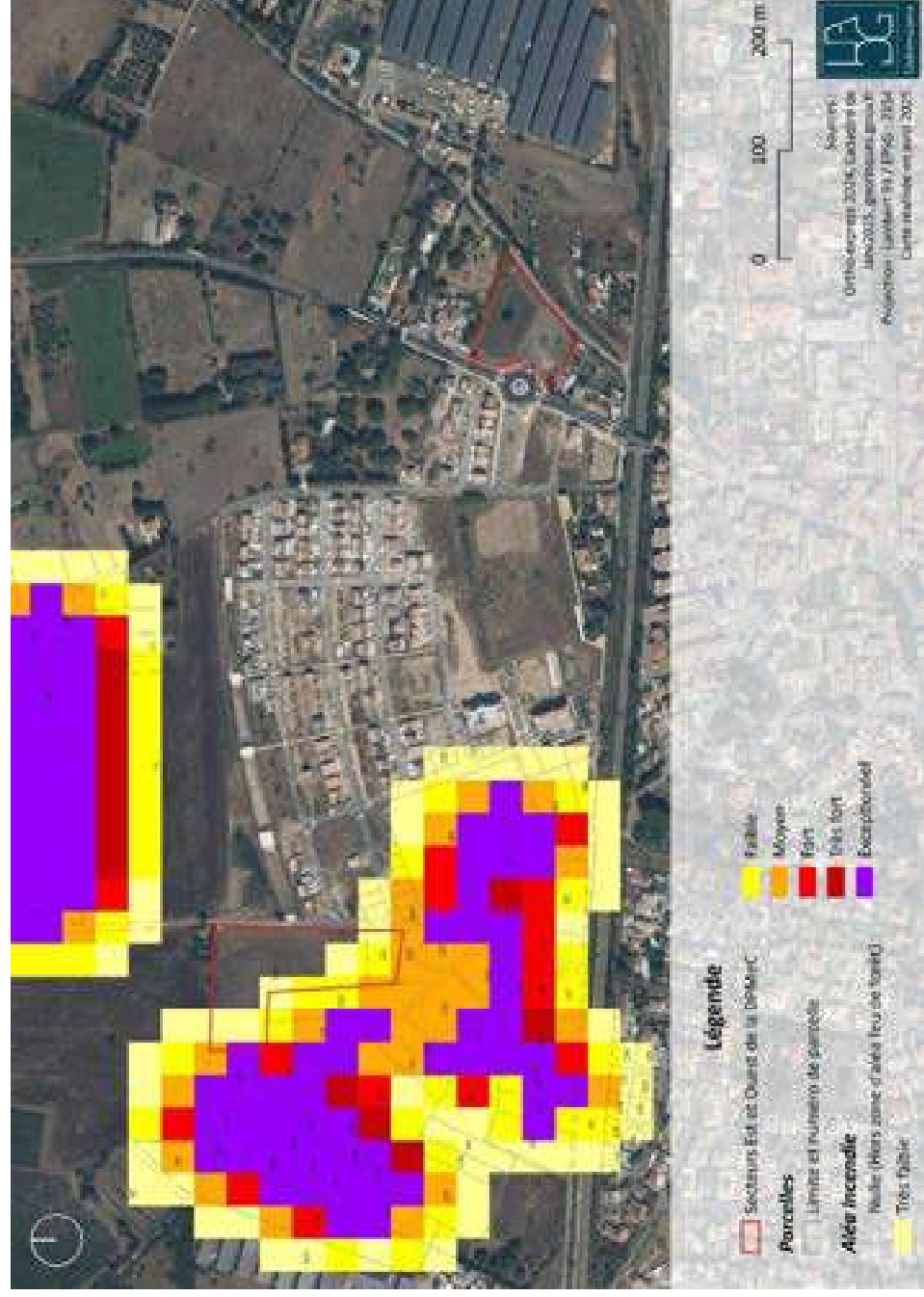
- **Risques naturels**
 - Les deux secteurs d'extension de l'urbanisation ne sont pas concernés par le risque d'inondation défini par le Plan de prévention des Risques inondation.
 - Le risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles : les 2 secteurs sont d'exposition moyenne. Une étude de sols sera réalisée par le porteur de projet qui en déduira la nature des fondations à réaliser.
 - Le risque sismique : niveau faible
 - Le risque lié au radon : risque faible



- **Risques naturels**

- **Le risque incendie** : le secteur Est d'étude n'est pas concerné mais le secteur Ouest est concerné par l'aléa très faible et faible ainsi que très légèrement par l'aléa moyen du risque incendie.

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



- **Risques sanitaires et technologiques**

- **La zone d'étude se situe hors de toute zone de prévention des risques sanitaires.**

- Concernant les nuisances sonores, le secteur Est est situé en entrée de ville, les nuisances seront générées par le bruit des véhicules à moteur la vitesse est cependant limitée à 50 km/h. Cette nuisance sera qualifiée faible à modérée.

Le secteur Ouest n'est pas concerné par un trafic routier important hormis celui des habitants du quartier.

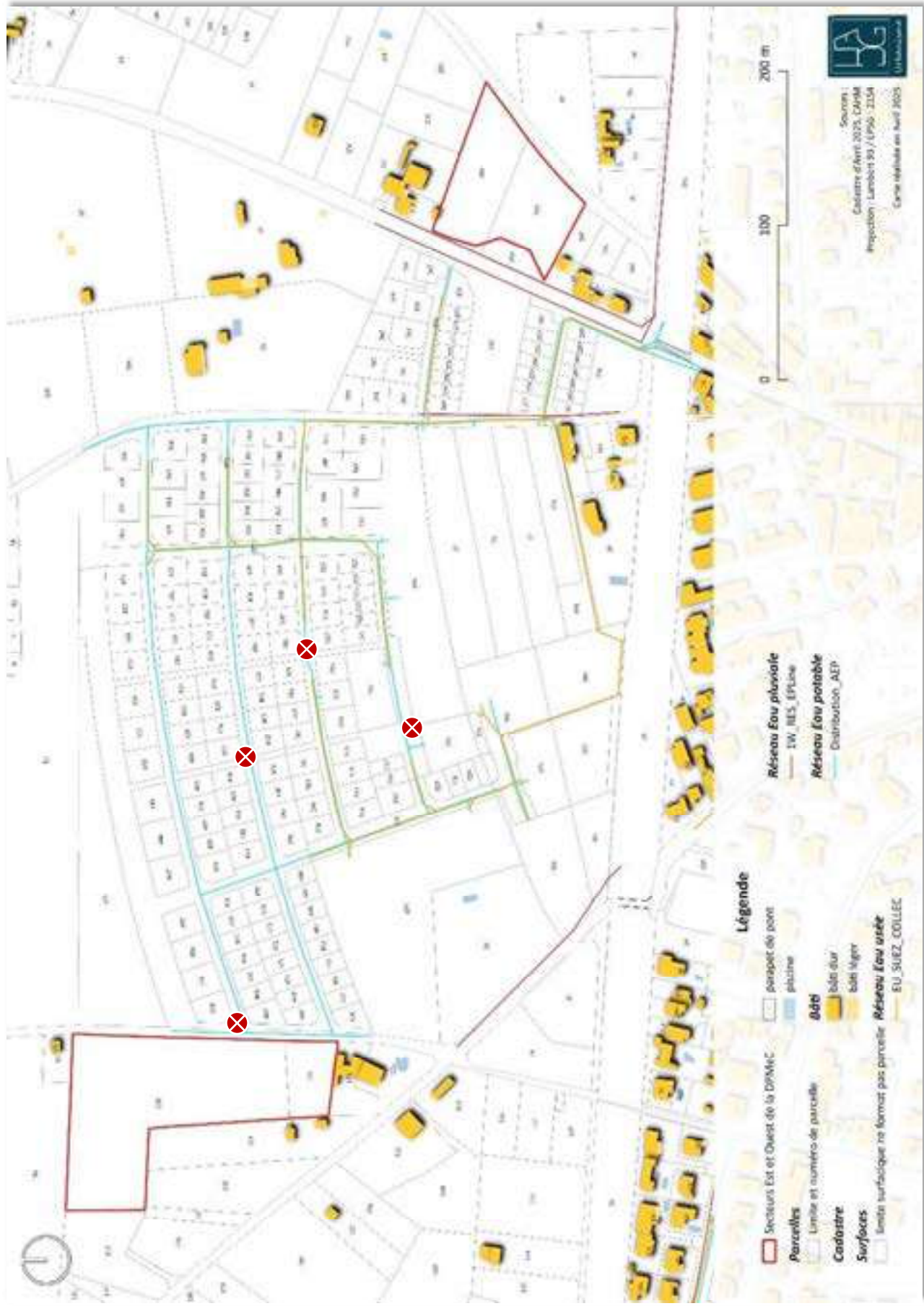
- **Les réseaux**

Les 2 secteurs d'études sont desservis par les réseaux d'eau potable, d'eau brute, et d'eaux usées nouvellement mis en place dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Fontlongue. L'aménageur Angelotti a remis les équipements à la CAHM.

Les points rouges correspondent aux PEI nouvellement installés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

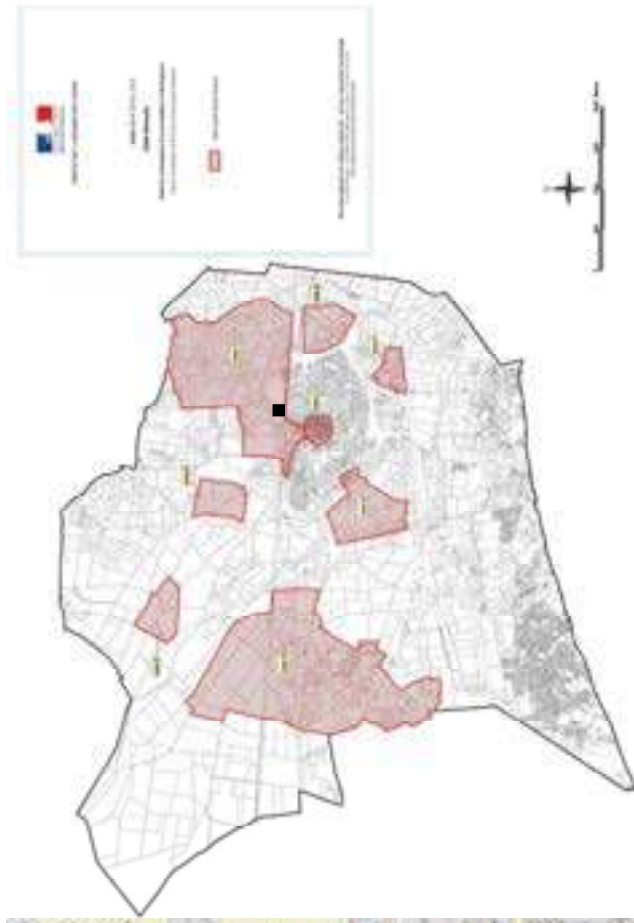
L'ensemble des « réseaux secs » (électricité, télécommunication) se trouve également à proximité de la zone.

La future zone I-AU1 (secteur Est) est située dans le périmètre de protection éloignée du château d'eau P3 et du Secours P4.



Impacts du projet sur le patrimoine et le paysage

- **Patrimoine bâti**
- Plusieurs vestiges archéologiques mais aucun ne se situe dans un secteur de la zone I-AU1
- Les Périmètres Des Abords de l'église St Jean-Baptiste et de la maison BENEZIS ne concernent aucun secteur.
- Présence d'1 Zone de Présomption et de Prescriptions Archéologiques qui concerne le secteur Est → consultation des services de l'archéologie préventive est requise pour tous types de travaux (permis de construire et d'aménager)



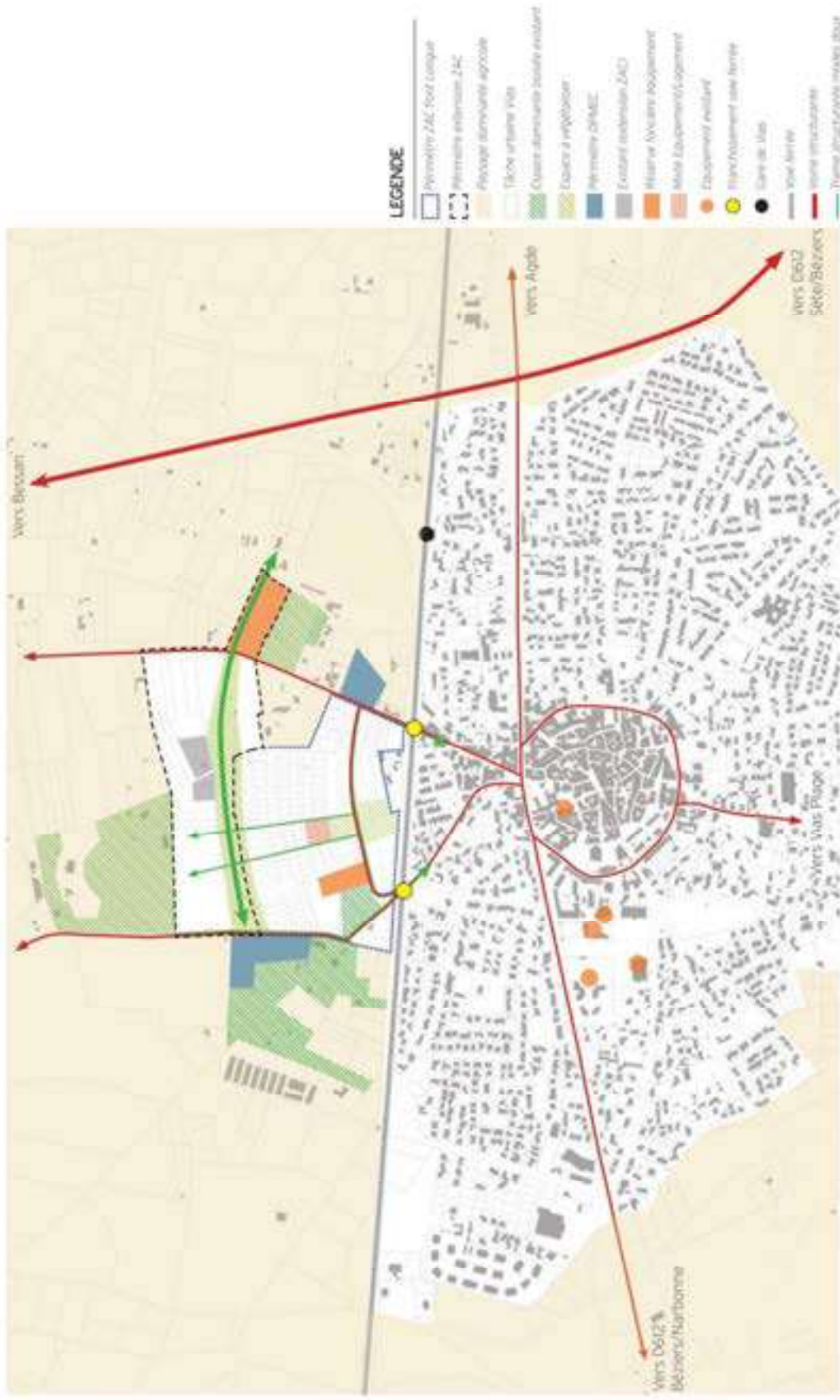
• Le Paysage

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

L'OAP prévue pour l'aménagement de ce secteur vient s'inscrire dans le développement à plus long terme, à échéance 2040 envisagé par la collectivité.

Les 2 secteurs se raccrochent à la ZAC Fontlongue au niveau du giratoire de la route de Bessan (secteur Est) et du chemin de Montblanc pour le secteur Ouest.

Les franges du projet seront traitées par la plantation d'espèces végétales en limite mais aussi en créant des ouvertures sur le grand paysage agricole.



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE VIAS
RECHERCHE D'ÉQUIPEMENT ET DE PRÉVISIONS DE L'ÉQUIPEMENT DE VIAS - NORMES D'ÉQUIPEMENT
JULIEN 2025



Impacts du projet sur les espaces agricoles et naturels

- La réalisation du projet consommera à la marge des espaces agricoles.
- Bien qu'il s'agisse d'un espace pour la culture de légumes, les parcelles CX120 et 121 ne sont pas exploitées. Photos prises sur site (n°1 à 9).
- Pour rappel, la zone I-AU1ep, d'une surface de 1,07 ha est au PLU en vigueur destinée à l'accueil d'un cimetière.
- La future zone I-AU1 (secteur Ouest) comprend les parcelles CX 120 et 121, d'une superficie totale de 1,22 ha.
- Aux destinations des zones du PLU, seules les parcelles CX n°121, CYN°389 et 392 sont des espaces agricoles. Elles représentent 7 535 m² sur les 2 047,13 ha d'espaces agricoles que compte la commune, soit 0,04 % de la zone agricole.



Vue sur le secteur Ouest



Vue sur le secteur Est

- **Les données du RPG 2023** précisent qu'aucune activité agricole n'est présente sur le secteur Est et qu'une culture de légumes et fleurs serait présente sur le secteur Ouest, ce qui n'est plus le cas.



- **La future zone I-AU1 est en limite du réseau BRL** qui passe le long des sites comme le montre l'export du réseau issu du SIG de la commune avec les données de la CAHM. Le site Est dispose d'une borne installée dans les années 1970, qui n'est plus utilisée.



- **Concernant la valeur agronomique des terres**, les parcelles qui composent la future zone I-AU1 a une faible valeur agronomique au regard de la classification de potentiel agronomique (gradient 6 sur 7).

Impacts sur la consommation énergétique et le climat

- Les constructions à venir se feront dans le respect des normes qui sont et seront en vigueur.
- Il est précisé que conformément aux dispositions réglementaires, le dossier de la DPMEC a été transmis à la MRAE le 13 juin 2025 pour un examen au cas par cas de soumission à évaluation environnementale.



Partie 3 -

Présentation de la mise en compatibilité du PLU

1/ Mise à jour du PADD

Au sein des objectifs chiffrés, il est indiqué à la page 16 que « *l'enveloppe maximale d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat, fixée par le SCoT du Biterrois, qui est de **20 hectares environ** pour le territoire communal, parmi lesquels 5 hectares sont autorisés sur Vias-Plage.* »

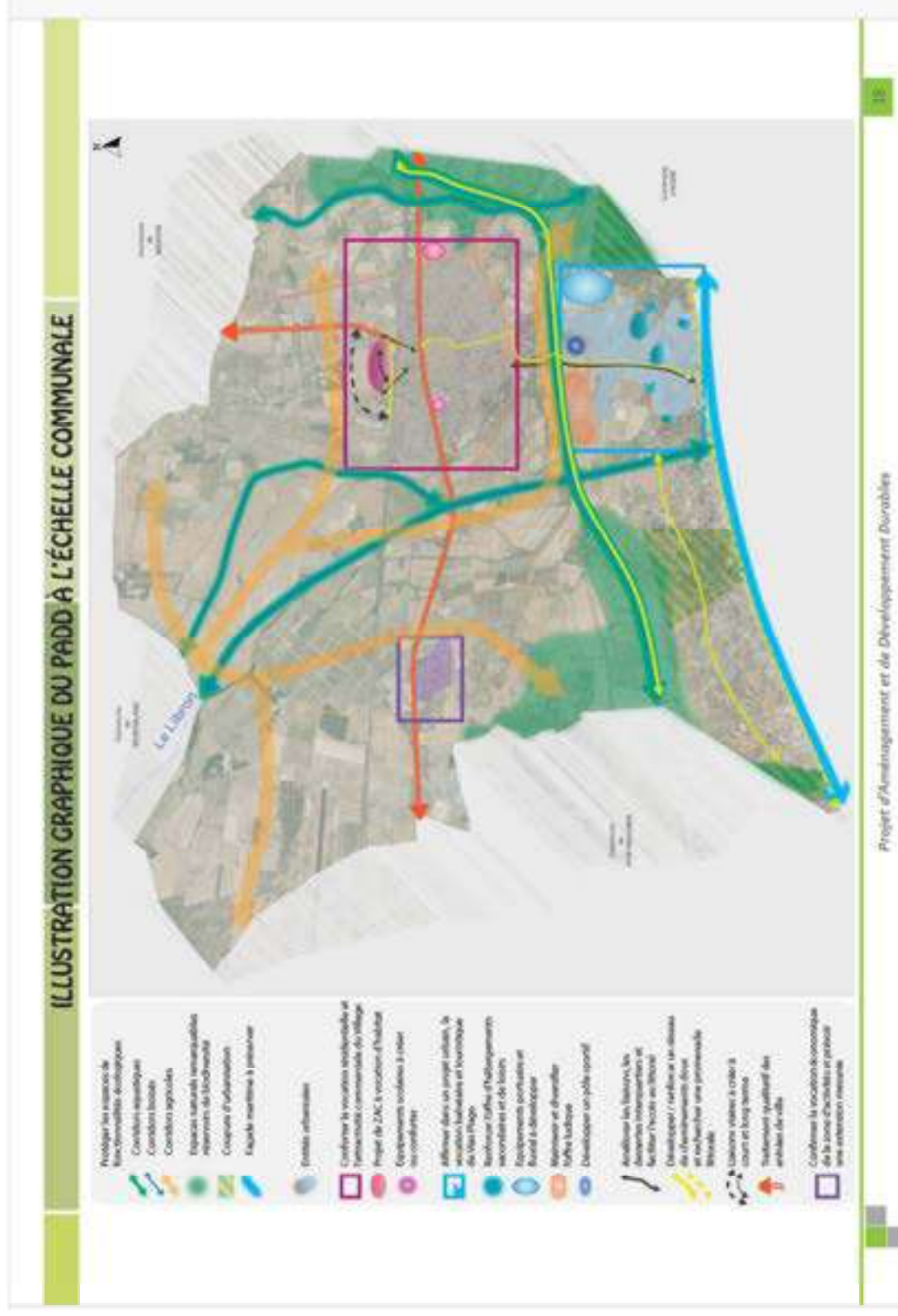
Le projet de la présente procédure représente 1,82 ha qui s'intègre à l'enveloppe de 20 ha environ fixés par le SCoT. Relevant d'un rapport de compatibilité et non de conformité, le projet s'inscrit dans les objectifs du précédent SCoT.

Les projets identifiés sur Vias-plage ne concernent uniquement que des projets à vocation d'hébergements secondaires ou de loisirs ou encore touristiques ou portuaire. Aucun projet à vocation d'habitat est identifié. Ils sont localisés sur Vias-ville.

Depuis, le projet de logements secondaires et touristiques sur le parking au croisement de l'avenue du clôt et de l'avenue de la Méditerranée a été abandonné au profit de l'agrandissement de l'aire de stationnement.

→ La nouvelle rédaction sera : « *l'enveloppe maximale d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat, fixée par le SCoT du Biterrois, qui est de **20 hectares environ** pour le territoire communal, parmi lesquels 3 hectares sont autorisés sur Vias-Plage.* »

PADD avant



PADD après



2/ Mise à jour du tableau des surfaces

Avant

Types de zones	Destination des zones	Superficie	
		Surface en ha	% de la commune
ZONES URBAINES		220,52	6,75%
UA	Espaces les plus anciens et les plus denses du territoire communal, à savoir la «circulade» de la ville de Vias	13,82	0,42%
UBa	Extensions denses du centre traditionnel de la ville de Vias au Nord de la ville	4,05	0,12%
UBb	Secteurs destinés à être densifiés le long de la route d'Agde	1,80	0,05%
UBc	Secteur partiellement construit et/ou à densifier offrant de grande parcelle	0,44	0,01%
UC	Extensions urbaines dans un tissu urbain moins dense avec quelques équipements publics autour du centre bourg	143,17	4,38%
UDa	Secteur d'habitation, situé en limite avec la commune de Portiragnes	0,30	0,01%
UDb	Secteur où les parcelles ont une superficie plus grande, faiblement bâtie et ayant un potentiel constructible important	0,87	0,03%
UE	Zone d'activités La Source	18,84	0,58%
UEa	Secteur de l'aéroport (Béziers-Cap d'Agde)	35,15	1,08%
UEc	Secteur d'activités commerciales de type supermarché, situé en entrée ouest de la ville	1,59	0,05%
UEv	Secteur de la cave coopérative, située au sud de la ville	0,52	0,02%

ZONES A URBANISER,			
I-I-AU1z	Zone d'urbanisation destinée à recevoir des habitations et des équipements publics, dénommée "Font Longue". Zone soumise à une OAP et à un Cahier de prescriptions architecturales et paysagères.	62,16	1,90%
I-AU1ep	Secteur d'équipements publics lié au projet urbain Font Longue et destiné à l'implantation d'un cimetière	1,07	0,03%
I-AUT1	Zone destinée à recevoir des hébergements hôteliers et touristiques. Zone conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensembles et à la compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement mené sur le littoral de Vias.	33,09	1,01%
I-AUT1 en RNU	Zone étant sous application du RNU	4,40	0,13%
I-AUT1i	Secteurs participant au projet d'ensemble de la station balnéaire mais impactés par le PPRI	6,53	0,20%
I-AUT2	Secteur d'habitat, et de valorisation touristique, en lien avec le développement d'activités d'hébergement et de restauration, de type gîtes, chambres d'hôtes, œnotourisme. Elle se situe à l'est de la ville de Vias.	2,15	0,07%

ZONES AGRICOLES			2 047,13	62,69%
A	Secteurs au sein desquels le développement de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires et liées à des exploitations agricoles, ...) est admis sous conditions		1 847,91	56,59%
A0	Secteurs où le foncier agricole doit être conservé pour des motifs paysagers, et pour lesquels les occupations et utilisations du sol pouvant être admises, sont restreintes.		60,48	1,85%
AER	Espaces remarquables à protéger et à sauvegarder situés dans des secteurs à dominance agricole. Il s'agit des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral		138,73	4,25%

ZONES NATURELLES			935,47	28,65%
N	Espaces présentant un caractère naturel, détenant un intérêt paysager à préserver		188,44	5,77%
Nep	Secteurs présentant un caractère naturel, destinés à recevoir des équipements publics d'intérêt collectif (équipement sportif) ou visant à gérer la fréquentation par le public de ces espaces ou l'accès du public au littoral		24,38	0,75%
Nep en RNU	Secteur étant sous application du RNU		0,68	0,02%
NER	Espaces remarquables à protéger et à sauvegarder situés dans des secteurs à dominance naturelle. Il s'agit des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral		386,90	11,85%
NL	Secteur de loisirs, offrant des activités touristiques et ludiques, situé au sud du canal du Midi et sous application du RNU		20,31	0,62%
NP	Secteur destiné à la création d'infrastructures portuaires et pouvant accueillir des équipements et activités liées à la navigation et à l'exploitation de port. Obligation d'être compatibles avec le Schéma directeur d'aménagement.		11,00	0,34%
NR	Secteur de la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, prévue à l'article L. 121-16 du Code de l'Urbanisme		67,34	2,06%
NT	Secteur naturel touristique, concerné par le mitage et des développements urbains non structurés.		92,60	2,84%
NTC	Secteurs d'hébergements touristiques de type camping. Situés dans des espaces concernés par des enjeux littoraux, des périmètres différents sont proposés pour les campings existants, sans augmentation de leur capacité d'accueil ou nombre d'emplacements.		61,74	1,89%
NTC en RNU	Secteur étant sous application du RNU		4,47	0,14%
NTCanc	Secteurs d'hébergements touristiques de type camping mais en assainissement non collectif		77,60	2,38%

2/ Mise à jour du tableau des surfaces

Après

Types de zones	Destination des zones	Superficie	
		Surface en ha	% de la commune
ZONES URBAINES		220,52	6,75%
UA	Espaces les plus anciens et les plus denses du territoire communal, à savoir la «circulade» de la ville de Vias	13,82	0,42%
UBa	Extensions denses du centre traditionnel de la ville de Vias au Nord de la ville	4,05	0,12%
UBb	Secteurs destinés à être densifiés le long de la route d'Agde	1,80	0,05%
UBc	Secteur partiellement construit et/ou à densifier offrant de grande parcelle	0,44	0,01%
UC	Extensions urbaines dans un tissu urbain moins dense avec quelques équipements publics autour du centre bourg	143,17	4,38%
UDa	Secteur d'habitation, situé en limite avec la commune de Portiragnes	0,30	0,01%
UDb	Secteur où les parcelles ont une superficie plus grande, faiblement bâtie et ayant un potentiel constructible important	0,87	0,03%
UE	Zone d'activités La Source	18,84	0,58%
UEa	Secteur de l'aéroport (Béziers-Cap d'Agde)	35,15	1,08%
UEc	Secteur d'activités commerciales de type supermarché, situé en entrée ouest de la ville	1,59	0,05%
UEv	Secteur de la cave coopérative, située au sud de la ville	0,52	0,02%

ZONES A URBANISER		62,91	1,93%
I-I-AU1z	Zone d'urbanisation destinée à recevoir des habitations et des équipements publics, dénommée "Font Longue". Zone soumise à une OAP et à un Cahier de prescriptions architecturales et paysagères.	14,92	0,46%
I-AU1	Secteur d'urbanisation à vocation d'habitations dont à minima la moitié est à vocation sociale. Secteur soumis à une OAP	1,82	0,06%
I-AUT1	Zone destinée à recevoir des hébergements hôteliers et touristiques. Zone conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensembles et à la compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement mené sur le littoral de Vias.	33,09	1,01%
I-AUT1 en RNU	Zone étant sous application du RNU	4,40	0,13%
I-AUT1i	Secteurs participant au projet d'ensemble de la station balnéaire mais impactés par le PPRI	6,53	0,20%
I-AUT2	Secteur d'habitat, et de valorisation touristique, en lien avec le développement d'activités d'hébergement et de restauration, de type gîtes, chambres d'hôtes, œnotourisme. Elle se situe à l'est de la ville de Vias.	2,15	0,07%

ZONES AGRICOLES		2 046,37	62,67%
A	Secteurs au sein desquels le développement de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires et liées à des exploitations agricoles, ...) est admis sous conditions	1 847,91	56,59%
A0	Secteurs où le foncier agricole doit être conservé pour des motifs paysagers, et pour lesquels les occupations et utilisations du sol pouvant être admises, sont restreintes.	59,73	1,83%
AER	Espaces remarquables à protéger et à sauvegarder situés dans des secteurs à dominance agricole. Il s'agit des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral	138,73	4,25%

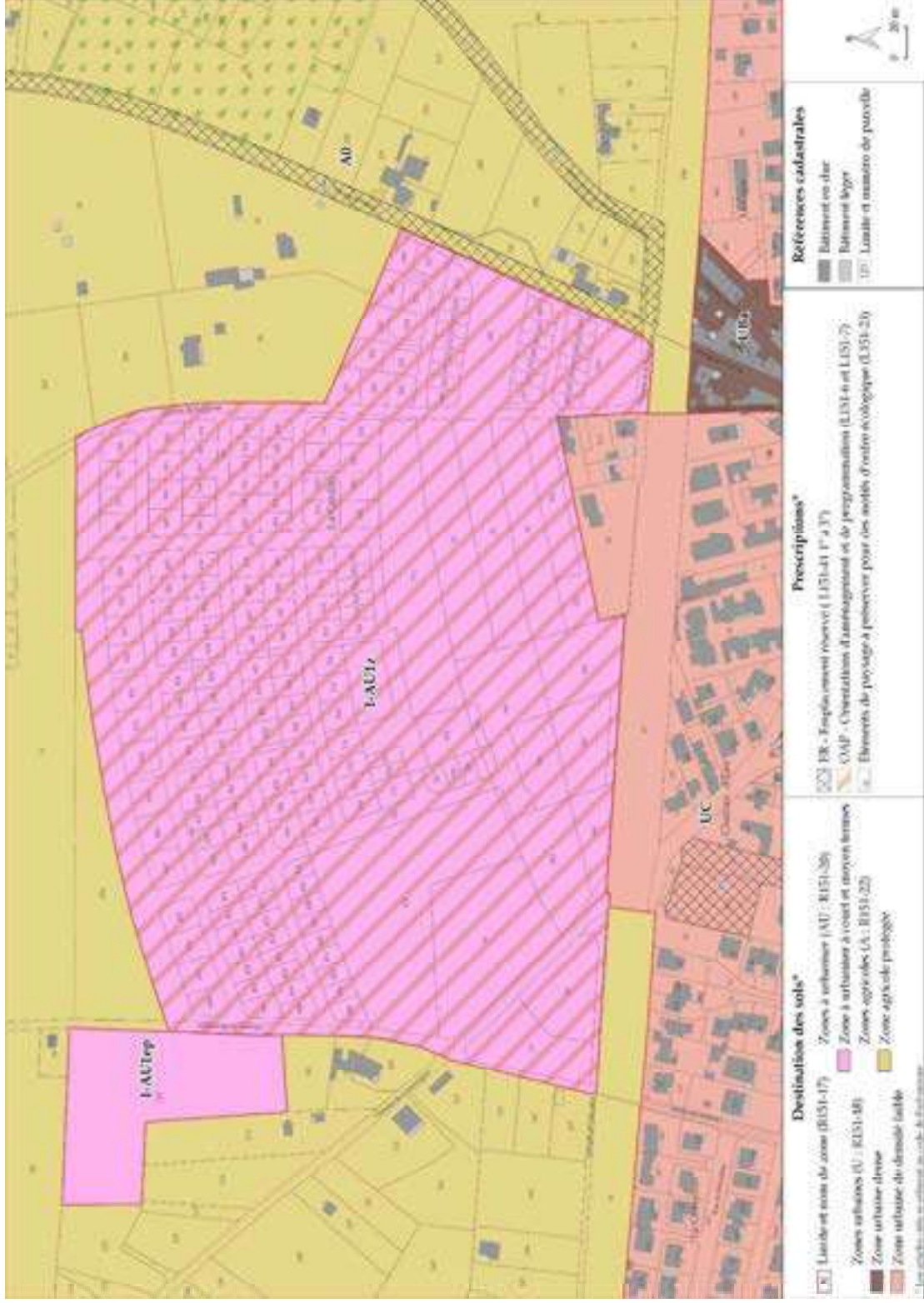
ZONES NATURELLES		935,47	28,65%
N	Espaces présentant un caractère naturel, détenant un intérêt paysager à préserver	188,44	5,77%
Nep	Secteurs présentant un caractère naturel, destinés à recevoir des équipements publics d'intérêt collectif (équipement sportif) ou visant à gérer la fréquentation par le public de ces espaces ou l'accès du public au littoral	24,38	0,75%
Nep en RNU	Secteur étant sous application du RNU	0,68	0,02%
NER	Espaces remarquables à protéger et à sauvegarder situés dans des secteurs à dominance naturelle. Il s'agit des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral	386,90	11,85%
NL	Secteur de loisirs, offrant des activités touristiques et ludiques, situé au sud du canal du Midi et sous application du RNU	20,31	0,62%
NP	Secteur destiné à la création d'infrastructures portuaires et pouvant accueillir des équipements et activités liées à la navigation et à l'exploitation de port. Obligation d'être compatibles avec le Schéma directeur d'aménagement.	11,00	0,34%
NR	Secteur de la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, prévue à l'article L. 121-16 du Code de l'Urbanisme	67,34	2,06%
NT	Secteur naturel touristique, concerné par le mitage et des développements urbains non structurés.	92,60	2,84%
NTC	Secteurs d'hébergements touristiques de type camping. Situés dans des espaces concernés par des enjeux littoraux, des périmètres différents sont proposés pour les campings existants, sans augmentation de leur capacité d'accueil ou nombre d'emplacements.	61,74	1,89%
NTC en RNU	Secteur étant sous application du RNU	4,47	0,14%
NTCanc	Secteurs d'hébergements touristiques de type camping mais en assainissement non collectif	77,60	2,38%

3/ Mise à jour du Zonage

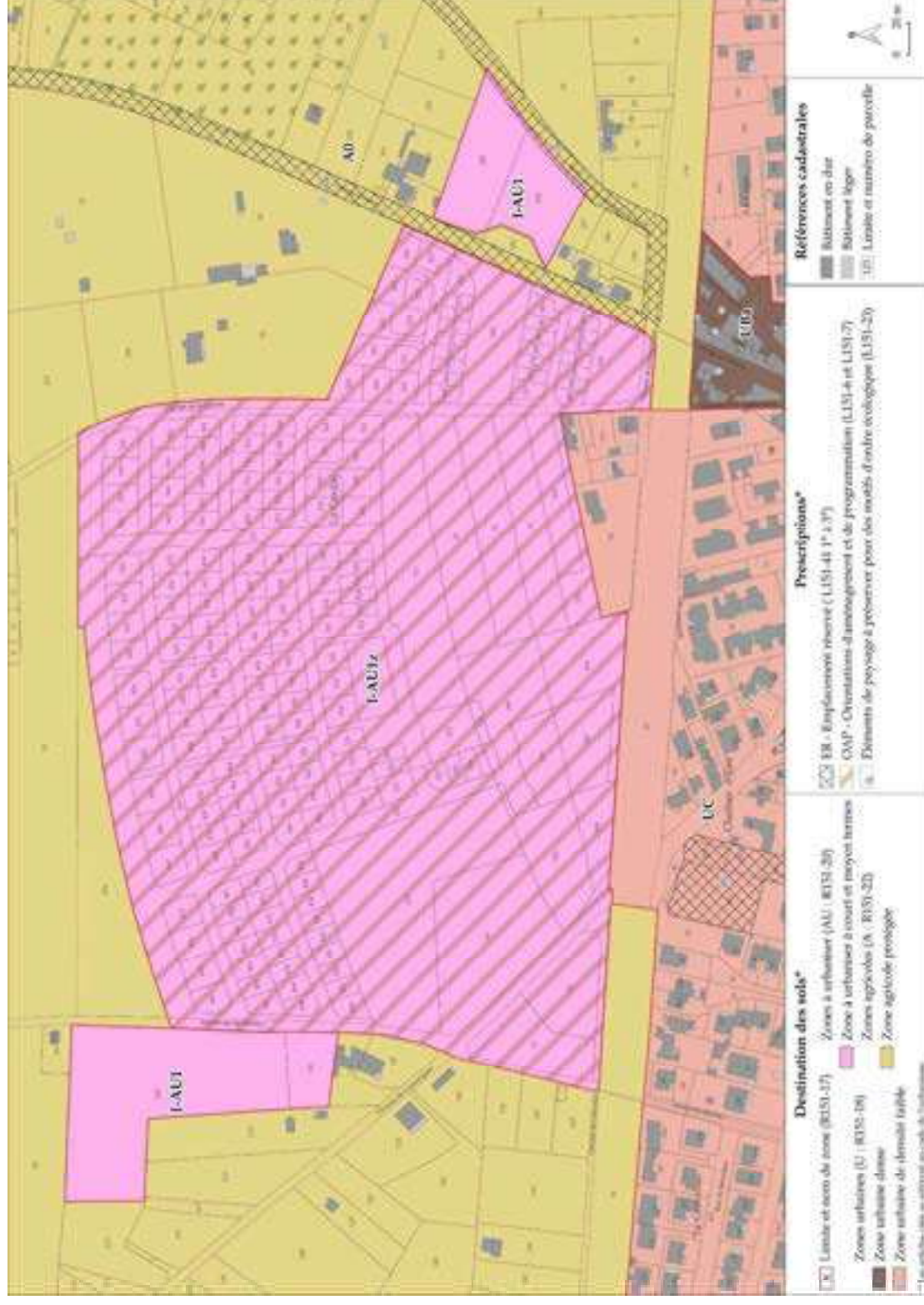
Le zonage de la zone agricole et de la zone I-AU1ep sont revus pour autoriser le projet présenté dans ce présent dossier. Les modifications apportées sont les suivantes :

- Création d'une zone I-AU1 ;
- Ajustement de la zone A0 sur la partie restante

Zonage avant



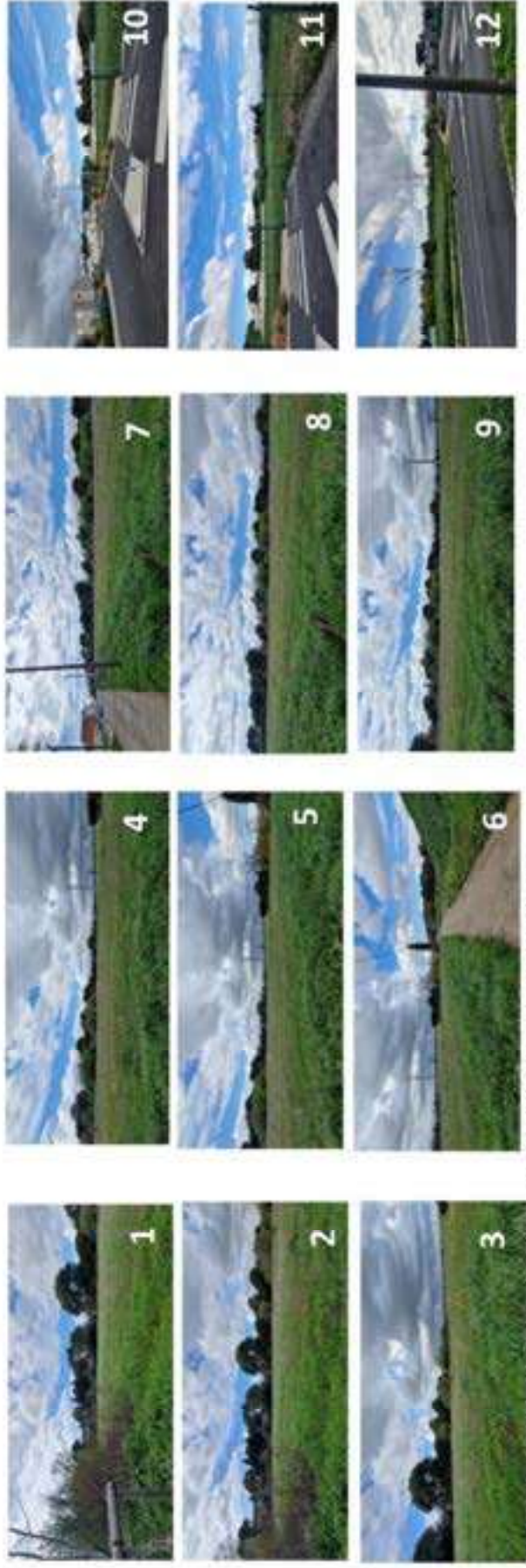
Zonage après



4/ l'OAP de la zone I-AU1

- Rédaction d'une OAP sur les 2 secteurs sur la base des projets retenus par la commune.
- 1 secteur Ouest en limite des espaces naturels et agricoles le long de l'avenue de Montblanc
- 1 secteur Est accessible depuis le nouveau giratoire d'entrée de la ZAC Fontlongue Avenue de Bessan.

Occupation du sol



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

Occupation du sol



Orientations générales d'aménagement

1) Vocation future de la zone

La zone I-AU1 est à vocation exclusive d'habitations dont la moitié du programme sera à vocation sociale. Les futures constructions seront intégrées dans leur environnement et connectées aux aménagements existants de la ZAC Fontlongue.

2) Conditions d'ouverture à l'urbanisation

En l'état actuel, la zone I-AU1 sera ouverte du fait de la proximité immédiate de tous les réseaux. Elle pourra être urbanisée dès lors que les études et procédures opérationnelles prévues à cet effet auront été conduites et validées.

3) Les objectifs

- **DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ASSURER UNE MIXITE**

223 logements répartis sur 2 secteurs entre logements intermédiaires et logements sociaux

- **ASSURER LA CONTINUITÉ URBAINE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT FUTUR COMMUNAL**

L'aménagement devra être en continuité des voies existantes suivantes de manière à garantir une bonne insertion urbaine et sociale du futur quartier.

→ Respect des dispositions de la loi littoral

- **GARANTIR L'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'opération doit garantir la transparence visuelle existante sur un Axe Est/Ouest et vers le Nord pour le secteur Ouest (chemin de Montblanc).







Secteur Ouest

Juillet 2025

DPMec n°1 PLU



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

Secteur Est



Secteur Ouest

Juillet 2025



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

Secteur Est

DPMec n°1 PLU

Exemple de principes d'aménagement



Rendus 3D

Bâtiments logements libres et/ou intermédiaires



Rendus 3D

Bâtiments logements sociaux



Exemple de principes d'aménagement





PL+ PS
ANGELOTTI x AJ PROMOTION
 Construction de deux résidences
 Terrain COSTE - 34450 VIAS

ESQ Étude de Situation	PERSPECTIVE - ROUTE DE BEISSAN		
	Nom du projet	2024.AM	PL08
	Date	16/05/2025	
	Document	PLU	Étude



PL+ PS
P.L. & S. ASSOCIÉS

ANGELOTTI x AJ PROMOTION
Construction de deux résidences
Terrain COSTE - 34450 VIAS

ESQ Etat	VUE D'ENSEMBLE		
	Approbation du projet	2009, AMV	PL10
	Date	18/05/2015	
	Document	PLU	

Principes généraux de programmation

1) Type de logements

- Constructions exclusives à usage d'habitations dont 50% à vocation sociale
- Les constructions devront répondre aux objectifs :
 - Formes et gabarits en cohérence avec la ZAC Fontlongue, nouveau quartier d'habitations
 - Recul par rapport aux voiries
 - Hauteur maximale de R+3+attique (15m) pour secteur Ouest et R+2+attique (13m) pour secteur Est
 - Stationnement :
 - ✓ 1 place par tranche de 60m² de SDP
 - ✓ 1 place « visiteur » par tranche de 450 m² de SDP
 - ✓ Des locaux clos et couverts pour les vélos

2) Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

- Prise en compte des économies d'énergie, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'écoconstruction
- Préservation, autant que possible d'un ensoleillement optimal des constructions (orientations à privilégier Est/Ouest, en gérant les accès et les espaces de stationnement, les ombres portées...)
- Recul minimum sera demandé en limite des emprises publiques du chemin de Montblanc (élargissement de la voie à 12m) pour le secteur Ouest et de l'avenue de Bessan (5m minimum de l'alignement) et de 3m minimum de la nouvelle voie créée et du chemin de la blanche pour le secteur Est.

3) Accès, desserte interne, cheminement doux

- L'accès unique doit être réalisé selon les principes du schéma des orientations générales d'aménagement et ne pas occasionner de gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins de l'opération et aux usages qu'elles supportent.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. Ils seront raccordés au réseau communal existant et à venir, prévus au PLU. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres et être aux normes PMR.

4) Stationnement

- Il devra être dimensionné en proportion de l'accueil attendu.
- Les aires de stationnement de surface doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables ou participer efficacement à la gestion des eaux pluviales.
- Ces espaces de stationnement seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige ou être ombragés. Les règles du code civil devront être par ailleurs respectées, en limites séparatives.
- Il conviendra de respecter la liste d'essences préconisées composée d'essences non allergènes et méditerranéennes

5) Gestion des eaux de ruissellement

- Limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées à l'échelle de l'opération. Elles doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement.
- L'implantation de dispositif de rétention se fera au point aval du secteur de projet.
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.
- Les eaux pluviales doivent être gérées sur le site : **les réservoirs de stockage** (les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues) et **les structures réservoirs** (les chaussées et parkings à structure réservoir, les tranchées drainantes, toiture terrasse, les puits d'infiltration, selon les prescriptions du service instructeur de la CAHM.)
- Dispositifs de recyclages des eaux pluviales à prévoir.
- Les Bassins de Rétention des eaux pluviales, noues et fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

6) Gestion du risque incendie – feu de forêt

- Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de Vias s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, par un débroussaillage et nettoyage des espaces végétalisés.

- **Un point d'eau incendie (PEI) est présent au croisement du chemin de Montblanc et de la rue Lucie Aubrac. Il devra être envisagé un PEI sur le secteur Est, selon les prescriptions du service instructeur.**

7) Gestion des réseaux

- Le projet devra être raccordé aux réseaux publics existants ou à créer (AEP, assainissement collectif, eaux pluviales, électricité, télécom, fibre...).
- Le réseau d'éclairage public de l'opération sera de faible consommation, uniquement orienté vers le sol et sera géré par une horloge astronomique permettant la gestion des plages horaires et des intensités lumineuses. Les candélabres seront harmonisés.

5/ Rédaction du règlement de la zone I-AU1

→ Suppression des références à la zone I-AU1ep et rédaction de la zone I-AU1

Caractère de la zone :

- La zone I-AU se compose des zones suivantes : I-I-AU1z ; I-AU1 ; I-AU1ep ; I-AUT1 ; I-AUT1i ; I-AUT2.

~~La zone I-AU1ep est destinée à l'implantation d'un cimetière. Elle correspond à un secteur d'équipements publics lié au projet urbain Font Longue.~~

- Une zone I-AU1 correspond à des secteurs d'habitat dont à minima la moitié des logements sera à vocation sociale. La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

- La zone à urbaniser est concernée par le PPRI et la réglementation qui s'y applique ainsi que par l'aléa incendie – feux de forêt.

Dispositions applicables à I-AU1

I. Affectations des sols et destinations des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la zone AU n'admet que les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions ;
- L'édification de murs de soutènement et de toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- Les parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules et 2 roues.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'affecter au moins 50% des logements de l'opération à la création de logements sociaux.

- Les installations photovoltaïques sur toiture des bâtiments, à condition qu'elles soient intégrées à la couverture et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur le secteur Ouest : les bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, ainsi que des voies publiques modifiées ou à créer.

Sur le secteur Est : les bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Bessan et de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

- Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches, murs de clôture (...) peuvent être implantés différemment.

ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches (...) peuvent être implantés différemment.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 0,40.

ARTICLE 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul de hauteur des constructions sont précisés dans les dispositions générales.

Dans le secteur Ouest : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres pour les habitations de type collectif (R+3+attique).

Dans le secteur Est : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres pour les habitations de type collectif (R+2+attique).

ARTICLE 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE PROTECTION

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation,

leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Volume et unité :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions édifiées en mitoyenneté doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition architecturale.

Murs :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces. **La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier validé par la commune.**

En limite séparative, les clôtures pourront être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

En limite avec les espaces agricoles ou naturels, les clôtures devront être perméables pour la faune. Le but étant de permettre la transition des espèces avec les espaces à vocation agricole environnants. Les types de clôtures devront être choisis en fonction du type de faune en présence. Les clôtures avec soubassement sont interdites.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), le traitement paysager des abords de constructions doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

L'OAP précise les prescriptions relatives à la qualité environnementale et à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, par des plantations d'essences méditerranéennes, variées et adaptées au milieu. Toutes espèces invasives est prosrites.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

- à minima, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (SDP) ;
- 1 place « visiteurs » par tranche de 450 m² de surface de plancher (SDP) ;
- des locaux clos et couverts pour les 2 roues.

III. Équipement et réseaux

ARTICLE 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, leurs annexes et les extensions de bâtiments à destination de logement doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre des fossés mères.

Cas des fossés en bordure de voies :

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute construction à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Énergies renouvelables

- L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.



Partie 4 -

Présentation de la mise en compatibilité du PLU avec les documents supra communaux

Rappel règlementaire

- Depuis la loi Grenelle du 10 juillet 2010, confirmée par la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 14 mars 2014, le rôle intégrateur du SCoT a été renforcé.
- Le SCoT :
 - Constitue dorénavant le seul document de référence avec lequel notamment, les documents d'urbanisme doivent être compatibles,
 - Joue par conséquent un rôle primordial pour intégrer et territorialiser les documents supérieurs
- Au regard des articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Vias doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAHM et le Plan Climat-Air-Énergie Territorial de la CAHM.
- En effet, l'article L131-7 du code de l'urbanisme stipule qu'en présence d'un SCoT (dans ce cadre-ci le SCoT du Biterrois), jouant le rôle d'intégrateur de certains documents cadres de rang supérieur comme le SRADDET, le PLU doit être compatible avec les documents énoncés aux articles L.131-4 et L.134-5, à savoir :
 - **Les SCoT**
 - Les Schémas de mise en valeur de la mer
 - Les Plans de Mobilité
 - **Les Programmes Locaux de l'Habitat**
 - Les plans locaux de mobilité
 - **Le Plan Climat-Air-Énergie territorial**

Le PLU de Vias, dans le cadre de cette procédure, n'est pas concerné par les plans de mobilité, les plans locaux de mobilités et les schémas de mise en valeur de la mer.

Vis-à-vis du SCoT du Biterrois

Les dispositions du PADD autour de 4 choix fondateurs

- **Choix fondateur A : UN TERRITOIRE VECTEUR D'IMAGES ATTRACTIVES**
- **Choix fondateur B : UN TERRITOIRE ATTENTIF A SES RESSOURCES ET SES FRAGILITES POUR ETRE MOTEUR D'INNOVATION**
- **Choix fondateur C : UN TERRITOIRE MULTIMODAL AUX DEPLACEMENTS FLUIDIFIES**
- **Choix fondateur D : UN TERRITOIRE QUI FAIT SOCIETE**

- **1^{er} choix** : *générer des ambiances urbaines « qualitatives » et travailler sur l'inscription du tissu urbain dans le grand paysage*

→ Les 2 projets présentent une réflexion dans leurs intégrations paysagères et urbaines : traitement des limites avec les espaces agricoles et naturels pour favoriser les déplacements de la faune.

- **2^{ème} choix** : *diminuer et maîtriser la consommation d'espaces et, adapter les espaces bâtis pour permettre la résilience face aux risques*

→ Dans le cadre de la RG, un travail sur le réinvestissement urbain a été réalisé et 205 logts ont été comptabilisés (185 sur 308 en projet ; 16 Dents Creuses sur 23 ; 4 Divisions Parcellaires sur 22). Des projets sont en cours.

→ Les 2 secteurs sont situés hors risques. Seule une frange du secteur Ouest est concernée par un aléa faible incendie.

- **3^{ème} choix** : créer une offre de mobilité efficiente sur le réseau et y améliorer les infrastructures et, limiter la dépendance à la voiture individuelle

→ Les 2 projets se situent à proximité du centre-ville (15 min à pied) et les déplacements pourront se faire de manière sécurisée.

→ Les secteurs sont raccordés au réseau existant via la passerelle de l'Av. de Bessan et l'installation du pont-route sur la route de Coussergues.

- **4^{ème} choix** : faire des espaces urbains des lieux « multi-activités » ; trouver une réponse commune et solidaire aux besoins en logements et, diversifier l'offre de logements

→ Réalisation de 223 logements sur 1,82 ha soit une densité de plus de 100 lgts à l'hectare et surtout obligation de réaliser 50% de LLS (110 prévus).

Au regard des éléments ci-dessus, le projet est compatible avec les orientations générales du PADD du SCoT.

Les dispositions du DOO autour des 4 choix fondamentaux du PADD

Orientations	Compatibilité PLU
A1- Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage du Biterrois,	Le secteur Ouest est concrètement en limite avec l’ espace agricole et/ou naturel avoisinant. Par conséquent, l’aménagement prévoit l’obligation de traitement de cette frange en permettant la libre circulation de la biodiversité.
A2- Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement	Le traitement de l’entrée de ville de Vias par l’avenue de Bessan a déjà été réalisée par la commune dans le cadre des travaux de la réalisation de la ZAC Fontlongue. L’aménagement du secteur Est se raccordera au giratoire nouvellement créé et viendra proposer un aménagement paysager qualitatif en créant une voie reliant ce giratoire au chemin de la Blaque et de la Combe. Des cheminements doux seront également créés et connectés aux existants.
A3- Intégrer les enjeux écologiques	Les 2 secteurs sont concernés : cf. expertise écologique.
A4- Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels	Pour le secteur Est, de par sa situation en entrée de ville, son aménagement s’inscrit dans un esprit urbain de bâtiment en R+2+attique au sein d’un carrefour aménagé et arboré faisant le lien entre un espace urbanisé plutôt diffus au Nord et plus dense au Sud en direction du centre-ville. Pour le secteur Ouest, le traitement des limites d’urbanisation avec les espaces agricoles et naturels est mis en avant et s’intègre dans l’aménagement plus global avec la ZAC Fontlongue et l’aménagement futur de ce secteur Nord.
A5- Préserver et valoriser les spécificités paysagères du territoire participant à son attractivité	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
A6- Améliorer la qualité de l’offre touristique du territoire	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
A7- Valoriser le potentiel touristique du territoire	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.

Choix 1 : Un territoire vecteur d'images attractives en faisant des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines

Orientations	Compatibilité PLU
B1 : Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
B2 : Aménager l'offre de manière cohérente, raisonnée, et respectueuse de l'environnement	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
B3 : Accélérer la transition énergétique et développer les énergies renouvelables	Les 2 secteurs prévoient la réalisation de constructions dans le respect des dernières normes en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales, isolation et biodiversité. L'opération du secteur Ouest anticipe même les seuils 2025 de la norme RE2020 et prévoit un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) niveau A pour tous les logements.
B4 : Protéger la ressource en eau en conditionnant et limitant l'urbanisation dans les zones de sauvegarde et les zones vulnérables	Des mesures de réduction de consommation d'eau sont prévues : les 2 secteurs prévoient des récupérations des eaux pluviales (bassins de rétention plantés et noues paysagères). Les projets seront raccordés aux réseaux existants (eau potable, eaux usées et pluviales).
B5 : Sécuriser l'alimentation en eau potable et économiser la ressource	Les projets seront raccordés aux réseaux existants (eau potable, eaux usées). La sécurisation et la connexion avec le réseau SBL sont planifiées.
B6 : Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en prenant en compte les zones d'expansion de crues, les zones humides, les espaces de liberté des rivières, les corridors biologiques, etc.	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.

Orientations	Compatibilité PLU
B7 : Participer à la limitation des pressions polluantes pour préserver les milieux naturels – Maitriser l’impact des activités humaines sur les milieux aquatiques	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
B8 : Lutter contre la consommation d’espaces agricoles et naturels	Les 2 secteurs représentent 1,82 ha dont seul 0,75 ha d’espaces agricoles deviendra constructible car 1,02 ha est déjà classé en zone à urbaniser. Le projet de construction de près de 220 logements sur 1,82 ha propose une densité supérieure à la densité moyenne de la ZAC Fontlongue (40 logts/ha) et celle attendue par le SCoT (30 logts/ha). Elle est de 122 logts/ha. Il s’inscrit dans un quartier nouveau mixte composé de maisons individuelles, logements groupés et collectifs. Ce projet s’inscrit également dans l’enveloppe des 30 ha attribuée à la commune de Vias sur les 202 ha alloués à la CAHM à horizon 2040. (délibération de la CAHM en date du 23/09/2024)
B9 : Volet littoral	Les 2 secteurs de la procédure respectent les dispositions de la Loi Littoral en étant en continuité immédiate des secteurs agglomérés de Vias-ville, identifiée comme Villages et Agglomérations. Le projet s’inscrit dans le potentiel de production pour la période 2021-2040 de la CAHM tel que défini au DOO (3 350 logements sur 19 ans). Les deux secteurs ne sont pas compris dans les espaces proches du rivage.
B10 : Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont des projets	Les risques sont pris en compte dans le projet des 2 secteurs. Seul le secteur Ouest est concerné par le risque incendie (aléa faible à modéré).

Choix 3 : Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés en générant des axes de rabattement

Orientations	Compatibilité PLU
C1 : Structurer le territoire autour de réseaux de mobilités multimodaux	Les 2 secteurs sont à moins de 15 minutes à pied du centre-ville et à moins d'1 km de la halte ferroviaire de la commune. Le 1 ^{er} arrêt de bus est à 400 mètres du secteur Est et à 700 mètres du secteur Ouest.
C2 : Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien	Les 2 secteurs sont rattachés au réseau de cheminement doux de la ville qui permet d'aller en sécurité en centre-ville où se trouvent les équipements sportifs, scolaires et administratifs.
C3 : Interconnecter les grands itinéraires touristiques avec le réseau structurant et le compléter par une offre touristique	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.

Orientations	Compatibilité PLU
D1 : Affirmer un rôle économique pour chaque niveau de polarité du SCOT	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
D2 : Définir un rôle commercial pour chaque niveau de polarité du SCOT	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
D3 : Maintenir une offre commerciale accessible et diversifiée pour répondre à l'accroissement démographique	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
D4 : Assurer la présence de certains commerces et services dans les centres bourgs pour encadrer le développement d'espaces périphériques (DAAC)	Les 2 secteurs ne sont pas concernés.
D5 : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes	Le projet prévoit la réalisation de près de 220 logements dont la moitié (110) seront à vocation sociale. Ils s'inscrivent dans le besoin total des 9 090 logements à produire à échéance 2040.
D6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population	Le projet prévoit la réalisation de près de 220 logements dont la moitié (110) seront à vocation sociale. Ce projet répond à la demande et aux exigences de la loi SRU, et s'inscrit dans une démarche de mixité sociale engagée par la commune et la Communauté d'Agglomération.
D7 : Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques	L'offre en logements sera diversifiée, avec du T1 au T4 afin de répondre à l'ensemble des demandes et au parcours résidentiel de la population.
D8 : Adapter le parc de logements pour limiter son impact environnemental et les risques pour les habitants	Les projets s'inscrivent dans les dernières directives en matière de construction et même plus pour le projet sur le secteur Ouest qui anticipera la prochaine norme RTE 2020. L'ensemble des constructions sera hors risques.