

Vis-à-vis du PLHi de la CAHM

Axe 1 : Produire environ 3 000 résidences principales		
Actions		Compatibilité PLU
Action 1 Produire environ 3 000 résidences principales supplémentaires		Le PLH 2021-2026 donne comme objectif la production de 299 nouveaux logements dont 194 en résidences principales sur la commune de Vias. L'analyse des données SITADEL indique entre 2021 et 2023 une production commencée de 271 logements sur les 697 autorisés. Cet écart correspond à la commercialisation de la ZAC Fontlongue qui a débuté en décalage avec les prévisions initiales, due à la période de crise sanitaire.

Axe 2 : Diversifier l'offre locative sociale		
Action 2	Favoriser la production de 45% logements locatifs sociaux	Le projet de la DPMéC prévoit la réalisation de 223 logements sur 2 secteurs dont à minima la moitié est à vocation sociale :
Action 3	Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés et l'acquisition-amélioration par les bailleurs	
Action 4	Favoriser l'accès sociale et abordable	Secteur Est : 72 logements dont 35 logements à vocation sociale (50%), Secteur Ouest : 151 logements dont 75 logements à vocation sociale (50%).
Action 5	Favoriser la mixité sociale dans les quartiers	La commune doit produire 97 LLS sur la période 2021 – 2026 et ce seront 110 LLS que le projet prévoit.

Axe 3 : Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière		
Action 6	Développer la maîtrise foncière	Les objectifs du PLH en termes de production de logements variés dont logements sociaux ont été retranscrits dans le projet de la DPMcC. Cela est repris dans le futur règlement de la zone I-AU1 et dans l'OAP. 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.
Action 7	Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme	

Axe 4 : Améliorer la qualité du parc privé et public existant		
Action 8	Améliorer la qualité du parc de logements privés	La DPMcC n'est pas concernée par cette action. Dans le cadre de la révision générale, cette action est abordée.
Action 9	Améliorer la qualité du parc locatif social	La DPMcC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action. Mais dans le cadre de la révision générale, cette action est abordée.

Axe 6 : Animer la politique locale de l'habitat		
Action 16	Renforcer la gouvernance et le partenariat entre les acteurs	La commune de Vias est en partenariat avec la CAHM sur de nombreux sujets relatifs à l'habitat tels que la mise en œuvre d'une démarche de mixité sociale, l'acquisition de biens sans maître ou l'amélioration de l'habitat.
Action 17	Animer l'observatoire local de l'Habitat et du Foncier	La DPMcC du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.

Axe 5 : Assurer une réponse aux besoins spécifiques	
Action 10	Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie Le projet de la DPMec a pour objectif une production de logements diversifiés qui facilitera le parcours résidentiel de chacun, de la famille avec enfants à la personne âgée vivant seule ou le jeune entrant dans la vie active. De plus, ce parc de logements variés pourra répondre aux besoins spécifiques des habitants, notamment les personnes en perte d'autonomie par la création de petits logements accessibles aux PMR ou aux jeunes en début de parcours résidentiels (logements en accession aidée).
Action 11	Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité Le projet présenté dans la DPMec impose la réalisation à minima de 50% de logements à vocation sociale. Le bailleur social n'est pas encore déterminé mais la réflexion sur la proposition de différentes natures de logements sociaux sera abordée (PLAI, PLS, abordable...)
Action 12	Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire <i>La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action. Mais dans le cadre de la révision générale, cette action est abordée.</i>
Action 13	Répondre aux besoins des saisonniers <i>La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action. Mais dans le cadre de la révision générale, cette action est abordée.</i>
Action 14	Répondre aux besoins des gens du voyage <i>La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action</i>
Action 15	Répondre aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel Le projet de la DPMec a pour objectif la production d'une variation de logements qui facilitera le parcours résidentiel de chacun, de la famille avec enfants à la personne âgée vivant seule ou le jeune entrant dans la vie active.

Vis-à-vis du PCAET de la CAHM

UN TERRITOIRE RESILIENT ET ACCLIMATE POUR TOUS	
Intégrer les enjeux air-énergie-climat-eau à toutes les échelles de la planification : du SCoT à la réalisation des projets	
Actions	Compatibilité PLU
1.1.1	Faciliter l'intégration des enjeux air-énergie-climat-eau dans l'aménagement grâce à des outils opérationnels (sensibilisation, évaluation par score, etc.) à destination des communes et des aménageurs publics
1.1.2	Amplifier la rénovation de l'habitat, notamment en luttant contre la précarité énergétique
1.1.3	Améliorer la performance environnementale des parcs d'activités communautaires
Développer des nouvelles formes et techniques d'aménagement, adaptées aux évolutions climatiques	
1.2.1	Devenir territoire d'innovation et d'expérimentation des solutions d'adaptation au changement climatique
1.2.2	Prévenir et gérer les risques liés aux catastrophes naturelles
Encourager et faciliter le report modal de la voiture particulière vers des mobilités actives et peu carbonées	
1.3.1	Favoriser l'augmentation du taux d'occupation des voitures en circulation
1.3.2	Mettre en œuvre le schéma directeur des mobilités actives
1.3.3	Adapter l'offre de transport en commun aux besoins tout en privilégiant l'intermodalité
1.3.4	Favoriser le développement des alternatives aux véhicules thermiques
Repositionner collectivement la stratégie touristique traditionnelle en faveur d'un tourisme sobre en énergie et en ressources	
-	- Transversal

UN TERRITOIRE QUI PROTEGE SES RESSOURCES	
Engager l'agglomération pour la gestion d'espaces naturels dans un contexte de changement climatique	
Actions	Compatibilité PLU
	Le projet présenté concerne une zone I-AU1ep qui était initialement prévue pour un cimetière et la zone A0 à vocation agricole (0,75 ha). La zone naturelle ou agricole présentant un intérêt écologique n'est pas concernée par les 2 secteurs de la zone I-AU1. Les 2 secteurs présentent une densité respective de plus de 100 logements à l'hectare. La préservation de la zone naturelle est prévue dans le cadre de la révision générale du PLU qui se fait en parallèle (le PADD a été débattu le 8 avril 2025, en séance du conseil municipal. L'objectif du nouveau PLU est de s'inscrire dans le respect des préconisations de la loi ZAN et réduire sa consommation des espaces naturels et agricoles tout en respectant les dispositions du SCoT du Biterrois de 2023.
2.1.1	Poursuivre la stratégie de gestion des milieux naturels
2.1.2	Définir une stratégie de prévention des inondations
Poursuivre la politique de modernisation des réseaux et d'innovation dans l'usage et la gestion des eaux	
	Les projets des 2 secteurs de la zone I-AU1 s'inscrivent dans les recommandations de la gestion des eaux pluviales en proposant des mesures de récupération et stockage des eaux pluviales pour une réutilisation. Il s'agit aussi de respecter les préconisations pour les bassins de rétention. Ils seront calibrés en prenant en compte 120 litres/m² imperméabilisé tandis que les espaces verts au sein de ces nouvelles constructions seront intégralement arborés et plantés. Les aires de stationnement seront également végétalisées et ne devront pas imperméabiliser les sols.
2.2.1	Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement
2.2.2	Poursuivre la modernisation et l'innovation dans la gestion du réseau des eaux usées
2.2.3	Poursuivre la modernisation du réseau d'eau potable et améliorer son efficacité

Poursuivre et renforcer les actions visant la réduction des déchets			
2.3.1	Poursuivre le déploiement de la collecte des biodéchets	L'implantation d'emplacement dédié à la collecte de déchets est prévue de manière à rendre accessible les containers depuis la voirie par les services de collecte.	
2.3.2	Favoriser le traitement des déchets sur leur lieu de production		
2.3.3	Améliorer le réseau de déchetteries pour les professionnels		
2.3.4	Poursuivre la politique de gestion des déchets et de prévention		
Développer les unités de valorisation des déchets sur le territoire			
2.4.1	Améliorer la valorisation des ordures ménagères via l'unité de bio stabilisation	La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.	
2.4.2	Augmenter le recyclage des déchets grâce au nouveau centre de tri et de recyclage		

UN TERRITOIRE QUI ENTREPREND DURABLEMENT	
Définir une stratégie de développement des EnR&R et accompagner le développement de la filière	
Actions	Compatibilité PLU
3.1.1	Organiser la gouvernance de l'énergie sur le territoire, ainsi que la mise en place d'un schéma directeur des énergies <i>La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
3.1.2	Engager une réflexion sur la création d'une filière bois énergie locale <i>La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
3.1.3	Développer les projets de production EnR&R en coopération avec les acteurs du territoire <i>La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>

Accompagner la structuration de nouvelles filières créatrices de richesses sur le territoire		
3.2.1	Mobiliser les professionnels du bâtiment autour de l'éco-construction	Les projets prévoient, notamment pour le secteur Ouest, l'application anticipée de la réglementation environnementale 2020 (RE2020) pour la construction des bâtiments.
3.2.2	Accompagner les acteurs du tourisme dans la prise en compte de leurs impacts dans le changement climatique sur leurs activités	<i>La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
Encourager la mutation du secteur agricole par la définition d'une politique agricole et alimentaire durable		
3.3.1	Définir une politique agricole communautaire engagée dans la transition énergétique et climatique	Le projet présenté concerne une zone I-AU1ep qui était initialement prévue pour un cimetière et la zone A0 à vocation agricole (0,75 ha). Les 3 parcelles qui sont à vocation agricole au PLU en vigueur ne sont pas exploitées depuis plusieurs années (cf. les incidences du projet sur le milieu agricole de la pièce 1.1)

UNE TRANSITION ENERGETIQUE ET ECOLOGIQUE COLLECTIVE		
Engager l'Agglomération et les communes dans l'éco-responsabilité, notamment au travers de la structuration de la compétence de gestion du patrimoine et dans l'exercice de ses compétences		
Actions		Compatibilité PLU
4.1.1.1	Améliorer la gestion du patrimoine bâti communautaire	<i>La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
4.1.1.2	Renforcer la politique de formation des agents et des élus	<i>La DPMec du PLU de Vias n'est pas concernée par cette action.</i>
4.1.1.3	Optimiser l'utilisation de la ressource en eau du patrimoine communal et communautaire ainsi que dans le cadre de l'exercice de ses compétences	Le projet de la présente procédure respecte le schéma directeur de la ressource en eau de la CAHM.

<i>Mobiliser les acteurs du territoire autour de sa résilience au changement climatique (professionnels, grand public, etc.)</i>		
4.2.1	Sensibiliser les usagers des espaces naturels aux impacts de leur activité	Le PLU en vigueur et futur (procédure de révision générale en cours – phase PADD débattu en avril 2025) s’inscrivent dans ces actions par la mise en évidence des enjeux liés aux risques et visent ainsi à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Les pièces réglementaires (écrites et graphiques) ainsi que des annexes spécifiques y sont et seront consacrées.
4.2.2	Développer la sensibilisation des habitants aux enjeux environnementaux	

TRAJECTOIRE DE PRODUCTION

LOGEMENTS SOCIAUX

	2024	2025	2030	2035	2040	
Nombre de Résidences Principales	3 095	3 169	3 539	3 909	4 285	4 279
Nombre de logements locatifs sociaux théorique	249	792	885	977	1 071	25.00%
Nombre de LLS prévus avec DPMEC et Litanies et 100% de la ZAC et 30% en RU (249+378=627)			627			
taux de LLS	8.05%		17.72%			
Les logements à venir à échéance 2030	en RU	ZAC Fontlongue	DPMEC n°1	chemin des Litanies	total	
Nombre de logements prévus	205	600	223	85		
dont nombre de LLS	62	180	110	26	378	

Typologie des logements proposée pour les 2 secteurs

Secteur Ouest	T1	T2	T3	T4
75 logements Sociaux		15	48	12
76 logements libres et intermédiaires		50	24	2

Secteur Est	T1	T2	T3	T4
35 logements sociaux		15	18	2
37 logements libres	3	13	21	

Merci de votre attention



Nikolay SIRAKOV



Juillet 2025

DPMeC n°1 PLU



**PREFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest**

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

Montpellier, le 10 juillet 2025

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

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

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

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

1/ L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

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

Le dossier présente différents motifs :

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

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

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

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

2/ LOI LITTORAL

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

2.1/ Discontinuité des villages et agglomérations

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme dispose que : « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Le PLU en vigueur de Vias n'identifie pas le secteur de la ZAC comme village et agglomération.

Ainsi, les deux zones en extension du périmètre initial de la ZAC de Fontlongue du dossier de DPMEC ne peuvent être urbanisées car elles sont situées en discontinuité des villages et agglomérations existants. La voie ferrée constitue une coupure d'urbanisation.

2.2/ Capacité d'accueil

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

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

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

3/ HABITAT

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

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

Le dossier initial de la ZAC Fontlongue prévoyait une production de 403 logements, dont 115 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux 28,53 %. Le dossier de ZAC Fontlongue passé en enquête publique en octobre 2024 prévoyait la production de 597 logements dont 165 de LLS, soit un taux de 27,63 % du nombre total de logements sur ce secteur. Le projet de DPMEC propose la construction de 112 logements aidés sur 223 logements, soit 50 % des projections en matière de logement. Toutefois, le dossier doit être plus précis car il est fait mention de logements aidés et non de logements locatifs sociaux qui entrent dans le décompte SRU.

En tout, ce sont 277 LLS qui seraient produits sur l'ensemble de ce secteur (ZAC et extension du projet de DPMEC) sur un total de 820 logements soit 33,78 % de LLS ce qui est bien en deçà des objectifs du PLH de 50 % de LLS.

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

4/ RISQUES

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

forêt.

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

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

5/ ADÉQUATION BESOINS / RESSOURCES EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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

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

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

6/ BIODIVERSITÉ

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

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

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

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

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

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, l'avis de l'État sur ce projet de DPMEC ne peut être que défavorable. La commune de Vias est engagée dans une procédure de révision générale de son PLU, il convient de poursuivre cette procédure de révision générale du PLU qui est la seule issue qui permettra d'encadrer juridiquement ce projet d'extension au regard des dispositions réglementaires qui s'appliquent sur ce territoire.

07 AOUT 2025

Original :
Copie :

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville
6, place des Arènes
34450 **VIAS**

Lattes, le **28** juillet 2025

Objet :
DP MEC du PLU de VIAS 1

N/Ref :
JD/CB/MF/NR

Dossier suivi par :
Pôle Territoire & Aménagement

Monsieur le Maire,

Par mail reçu le 13 juin 2025, vous notifiez à la Chambre d'agriculture la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de VIAS n°1 relative à la réalisation de deux programmes de logements avenue de Montblanc et de Bessan, en continuité de la ZAC Fontlongue.

La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L.153-16 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural.

Ces deux projets prévoient le déclassement d'environ 6 000 m² de zone A0 au profit de la zone IAU1 à l'Est, ainsi que d'environ 1 500 m² de zone A0 au bénéfice d'une seconde zone IAU1 située à l'Ouest, soit un total d'environ 7 500 m² de zones A0 déclassées au profit de la zone AU.

Ces terrains ne présentent pas de potentiel agronomique.

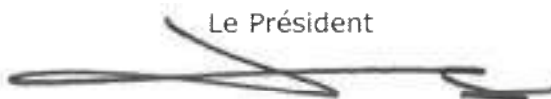
J'attire votre attention sur la nécessité de traiter les franges urbaines des deux secteurs envisagés, et vous invite à intégrer, dans les OAP ainsi que dans le règlement, l'instauration d'un recul de 5 mètres en limite de la zone A0.

La zone A0, située au Nord du projet IAU1 Ouest (parcelles CX 88, 89...) devra être préservée durablement de toute urbanisation.

J'émetts donc un avis favorable au projet de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de Vias n°1.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président



Jérôme DESPEY

**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**

Maison des Agriculteurs
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95
contact@herault.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
Siret 18340003500030
Ape 9411Z

www.herault.chambagri.fr

TR: Examen conjoint DPMEC PLU VIAS

À partir de DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Date Lun 2025-07-07 14:28

À Stéphane GAZABRE <uadg.urbanisme@hotmail.com>

Pour ta parfaite information,

Magali DONNADIEU

Chargée de mission Urbanisme prévisionnel

Chef de projet Révision Générale du PLU

Mairie de Vias

6 Place des Arènes

34 450 VIAS

06 07 48 18 49

De : Diraison Louise <ldiraison@herault.fr>

Envoyé : lundi 7 juillet 2025 14:11

À : DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Cc : Jauch Frédéric <fjauch@herault.fr>; Delmas Anthony <adelmas@herault.fr>; Teissonniere Sébastien <steissonniere@herault.fr>; Salignac Vincent <vsalignac@herault.fr>

Objet : RE: Examen conjoint DPMEC PLU VIAS

Bonjour,

Dans un souci d'organisation interne le Département ne pourra être présent lors de la réunion d'examen conjoint de DPMEC du PLU de Vias. Nous nous en excusons.

Après analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part des observations suivantes :

Les principaux enjeux de l'OAP qui sont évoqués portent sur la création de nouveaux logements en vue de répondre aux attentes qualitatives et financières des ménages et sur l'apport d'une mixité sociale avec 50% du programme à vocation sociale.

Le projet porte sur 1,82 ha, répartis sur deux sites, sachant que la commune dispose de la maîtrise foncière de la totalité d'un de ces deux sites à savoir 1,22 ha.

Le projet global comprend 223 logements dont 110 logements sociaux, le reste est réparti en logements libres et / ou intermédiaires.

L'ouverture de cette zone répond donc à des besoins identifiés sur la commune (typologie des LLS) et de fait, à des objectifs du département, en adaptant l'offre de logements à la demande des ménages et en prévoyant 50 % de mixité sociale.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable** à votre projet.

Je reste disponible pour échanger.

Cordialement,

 [Site du Département de l](#)

Louise Diraison

Chargée d'études aménagement du territoire

Service prospective urbanisme

DGA Aménagement du territoire, Pôle des solidarités territoriales, Direction des aides territoriales

T : 0467674473

M : 0685718007

E : ldiraison@herault.fr

W : herault.fr

Ce message peut contenir des informations confidentielles dont la divulgation est à ce titre rigoureusement interdite en l'absence d'autorisation explicite de l'émetteur.

Dans l'hypothèse où vous auriez reçu par erreur ce message, merci de le renvoyer à son émetteur et de détruire toute copie.

 pensez à l'environnement, n'imprimez que si c'est indispensable.

De : DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Envoyé : vendredi 13 juin 2025 15:13

À : Diraison Louise <ldiraison@herault.fr>; Jauch Frédéric <fjauch@herault.fr>

Objet : Examen conjoint DPMEC PLU VIAS

Bonjour Madame,
Bonjour Monsieur,

Je viens de transmettre par Smash le dossier de la déclaration de projet et l'invitation à la réunion d'examen conjoint le 10 juillet à 10H à la mairie de Vias.

Je vous remercie de me préciser si vous avez bien réceptionné les pièces.

Cordialement,

Magali DONNADIEU

Chargée de mission Urbanisme prévisionnel

Chef de projet Révision Générale du PLU

Mairie de Vias

6 Place des Arènes

34 450 VIAS

06 07 48 18 49

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

Direction Habitat et Politique de la Ville
Directrice – Gaëlle HOAREAU

Service Politique de l'Habitat
Chef du Service – Marine BODENANT
Tel : 04.99.47.48.66

Saint Thibéry, le 29 juillet 2025

M. Le Maire
6 place des arènes
34450 Vias

Objet : Avis sur votre déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 - Habitat

Monsieur Le Maire,

J'ai bien pris connaissance de votre déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 qui prévoit la production de 224 logements dont 112 locatifs sociaux.

En ce qui concerne l'Habitat :

- ✓ Les deux projets concernés respectent l'objectif fixé par le PLH de 50 % de production de logements sociaux sur le nombre total de résidences principales. Ils permettront de répondre à une part importante de la demande en logement social exprimée sur votre commune (pour rappel 250 demandes enregistrées au 1^{er} Janvier 2025).
- ✓ Au regard de la loi SRU et plus particulièrement du bilan triennal 2023-2025, si ces deux opérations étaient agréées en 2025, elles permettraient à la commune de se rapprocher de son objectif triennal, voire de le dépasser (si toute fois les autres opérations prévues sont bien agréées en 2025 également).

Je vous informe donc qu'en terme d'Habitat, j'émet un avis favorable sur votre déclaration de projet emportant mise en conformité du PLU n°1.

Je tiens à souligner que le conseil communautaire a délibéré le 30 juin pour lancer la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH qui devra être compatible avec le nouveau SCOT. Celui-ci fixera donc des objectifs maximums de consommation foncière par commune en lien avec la répartition réalisée par la direction « Stratégies Territoriales » de la CAHM. Aussi, en termes de nombre de logements à produire et de consommation foncière, la commune doit en priorité être compatible avec le SCOT.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Sébastien FREY
Président de la Communauté d'Agglomération
Hérault Méditerranée



TR: réunion d'examen conjoint - Mise en compatibilité du P- LU Vias

À partir de DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Date Mar 2025-07-08 09:16

À Stéphane GAZABRE <uadg.urbanisme@hotmail.com>

Pour ta parfaite information,

Avis SBL,

La compétence eau est exercée par la CAHM qui l'a déléguée à SBL. J'ai eu Marc Coustol au téléphone,

La faible pression de 1.2bar est connue depuis la réalisation de la ZAC. Les promoteurs sont au courant de la nécessité de mettre en place un surpresseur.

Les travaux de connexion au réseau Bas Rhone démarrent, les entreprises sont désignées, la préparation des travaux en aout et septembre, démarrage à la mi-septembre. C'est une très bonne chose.

J'ai eu Morgane Lassignardie au tél hier par ailleurs. On en parlera jeudi.

Magali DONNADIEU

Chargée de mission Urbanisme prévisionnel

Chef de projet Révision Générale du PLU

Mairie de Vias

6 Place des Arènes

34 450 VIAS

06 07 48 18 49

De : Marc COUSTOL <m.coustol@syndicatbaslanguedoc.com>

Envoyé : lundi 7 juillet 2025 16:55

À : DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>

Objet : réunion d'examen conjoint - Mise en compatibilité du P- LU Vias

Bonjour

Je reviens vers toi concernant la réunion d'examen conjoint pour le PLU de Vias , qui est programmée le 13 juin 2025 à 10h à Vias, pour t'informer que je n'ai pas reçu d'invitation.

A cet effet ci-dessous des remarques sur le document :

- La collectivité qui doit donner son avis sur ces documents pour la compétence eau potable est le Syndicat et non la CAHM
- Sur le secteur I-AU1 ep. au vue de l'altimétrie des terrains du secteur, la pression de service au droit de certaines parcelle sera de 1,2 bars max.

Le syndicat ne sera pas représenté pour cette réunion, merci de nous excuser.

Je reste à ta disposition pour tout renseignement complémentaire.

Salutations

M. COUSTOL

Directeur - Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des Communes du Bas Languedoc

2, chemin de l'infirmerie - BP15 - 34340 MARSEILLAN

04 67 77 20 10

m.coustol@syndicatbaslanguedoc.com



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme,
portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vias (Hérault)
visant à la réalisation de logements dont la moitié à vocation sociale**

N°Saisine : 2025-14910

N°MRAe : 2025ACO114

Avis émis le 11 août 2025

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 1^{er} janvier 2024, 29 août 2024 et 25 novembre 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2025-14910 ;**
- **Déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vias (Hérault), visant à la réalisation de logements dont la moitié à vocation sociale ;**
- **déposée par la commune de Vias ;**
- **reçue le 13 juin 2025 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vias (Hérault), visant à la réalisation de logements dont la moitié à vocation sociale, objet de la demande n°2025-14910, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Florent Tarrisse conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Examen Conjoint du 11 septembre 2025

PV d'examen conjoint

Présentation projetée

Avis PPA

Avis CDPENAF

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

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

UADG Urbanisme

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER

Tél. 06.12.17.70.29 – uadg.urbanisme@hotmail.com

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

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

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

I. ÉCHANGES AVEC LES PPA SUR LE DOCUMENT PRÉSENTÉ

■ Sur la notion d'intérêt général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

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

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

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

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

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

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

- ↳ Il est rappelé que dès sa conception, le taux de 30% de LLS sur l'ensemble de la ZAC a été retenu et repris dans le programme de construction. Aucune observation particulière ni de recours n'a été fait. Il faut rappeler également que ce taux correspond à 180 LLS sur les 600 logements qui seront réalisés. Mme METTETAL relève que ce taux ne correspond pas à 30 %.
- ↳ **Le Maire** vérifie que 30% de 600 correspond bien à 180, et rappelle que le bilan prévisionnel de la ZAC prévoyait dès le début du montage de l'opération un taux de 30%, validé dans le cadre de la procédure de la révision du PLU de 2017, repris dans le dossier de réalisation approuvée le 5 décembre 2019.
- ↳ A ce jour, des logements sociaux ont été réalisés à hauteur de 31% du programme :
- en tranche 1, 33 LLS (26 collectifs et 7 villas),
 - en tranche 3, 23 LLS (tous en collectifs), les PC sont délivrés, purgés de tous recours, les travaux vont démarrer.
- ↳ Les 124 LLS restants seront répartis au sein de la tranche 4.

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

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

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

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

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

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

- ↳ **Mme METTETAL**, malgré les explications et les chiffres annoncés, demande à la commune de fournir des éléments complémentaires afin de démontrer l'intérêt général du projet.

En effet, le dossier ne présente pas la justification du choix de ces emplacements en comparaison avec d'autres sites. Le choix de ces extensions est un choix d'opportunité (foncier maîtrisé à la fois par la commune et Angelotti) plutôt qu'un choix issu d'une réflexion globale d'aménagement à l'échelle communale.

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

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

■ Sur le volet loi Littoral

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

- Sur la discontinuité des villages et agglomérations :

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Sur la capacité d'accueil :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ Sur la notion d'Habitat

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

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

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

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

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

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

■ Sur la notion de Risques

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

↳ **M. GAZABRE** explique que depuis la réunion de juillet dernier, un bureau d'études spécialisé a été mandaté pour faire une analyse et définir des mesures précises de prise en compte de ce risque qui est certes présent sur le secteur Ouest de la DPMcC, mais en tant qu'aléa faible. Le SDIS a également été contacté pour qu'il fournisse ses observations.

→ C'est le BE MTDA qui a été retenu et leurs éléments doivent être rendus dans les semaines à venir. L'étude sera jointe au dossier d'enquête publique.

■ Sur la notion adéquation Besoins / Ressources

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

↳ **M. le Maire** explique que la commune est raccordée à la STEP d'Agde qui est dimensionnée pour les 2 villes uniquement et leurs projets respectifs.

Sur la consommation en eau potable, initialement, des prélèvements à hauteur de 400 000 m³ étaient faits sur la nappe Astienne. L'objectif est de réduire de moitié le prélèvement et de compenser cette réduction par le raccordement à une 2nde ressource (l'Hérault) via le gestionnaire SBL.

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

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

■ Sur la notion de Biodiversité

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

↳ **M. GAZABRE** rappelle que le volet environnemental a été effectué par le BE ALTEMIS qui a fait une analyse environnementale et expertise écologique sur les 2 sites de la DPMcC. Cette analyse mentionne clairement un volet sur les incidences Natura 2000 (pièce 1.3 - page 3 de l'annexe 6 « auto-évaluation » - I- Évaluation des incidences du projet sur Natura 2000).

Il continue en rappelant que la DDTM souligne la présence de chiroptère, lézard ocellé et de la cistude d'Europe. Or, bien que les PNA concernent l'ensemble de la commune, ces espèces n'ont pas été vues sur les sites et encore moins la cistude d'Europe qui est une tortue d'eau.

Les expertises de terrain menées par ALTEMIS n'ont pas révélé d'espèces protégées mais une espèce floristique d'enjeu modéré mais non protégée (la roémérie intermédiaire).

Pour rappel, l'ensemble du dossier avec l'analyse écologique a été transmise à la MRAe qui a rendu un avis le 11 août 2025 dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

■ Sur la notion de Développement Durable

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

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

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

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

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

↳ Mme **DRAI**, pour la CAHM, explique que bien que les 2 secteurs de la DPMc se trouvent au sein d'un site Natura 2000, rien n'empêche la réalisation de projet. Elle attire l'attention sur l'importance de traiter les franges zone urbaine/zone agricole et naturelle.

Elle indique ne pas avoir été destinataire du dossier transmis à la MRAe avant son envoi pour avis technique.

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

■ Rappel des avis des PPA

○ SCoT du Biterrois

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

○ Chambre d'Agriculture

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

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

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

○ CA Hérault Méditerranée

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

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

L'avis du service a été envoyé par mail à la commune le 31 juillet où il est indiqué que « *les 2 projets respectent l'objectif fixé par le PLH (50%) et qu'ils répondront à une part importante de demande de logement social (250 demandes enregistrées au 1^{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.**

○ Conseil Départemental

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

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

II. ANNEXES JOINTES

- La présentation projetée et la feuille d'émargement
- La carte du réinvestissement urbain mis à jour

III. PROCHAINES ETAPES

- Retours écrits des avis PPA (Mme METTETAL pour la DDTM et Mme PARIZEL pour la CAHM)
- Relance auprès des services Eau/Assainissement de la CAHM pour avoir des données chiffrées
- Attente de l'étude de MTDA pour la prise en compte du risque incendie retour 8 octobre 2025
- Rédaction d'une note complémentaire au dossier qui sera jointe au dossier d'enquête publique
- L'enquête publique envisagée entre novembre et décembre 2025
- Approbation envisagée en Janvier 2026