



Commune de VIAS

Hôtel de ville – 6, place

des Arènes

DPMec n°1

du PLU

Examen Conjoint

11 Septembre 2025 à 10h00

Sommaire

1. Synthèse du projet
2. Réponses et compléments apportés au courrier de la DDTM remis en séance d'examen conjoint le 10 juillet 2025
 1. Intérêt général de l'opération
 2. La loi littoral
 3. L'habitat
 4. Les risques
 5. Adéquation ressources en eau
 6. Biodiversité
3. Rappel des autres avis PPA
4. Temps d'échange



Partie 1 -

Synthèse du 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.





Partie 2 -

Réponses et compléments apportés au courrier de la DDTM

1- Sur l'intérêt général

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.

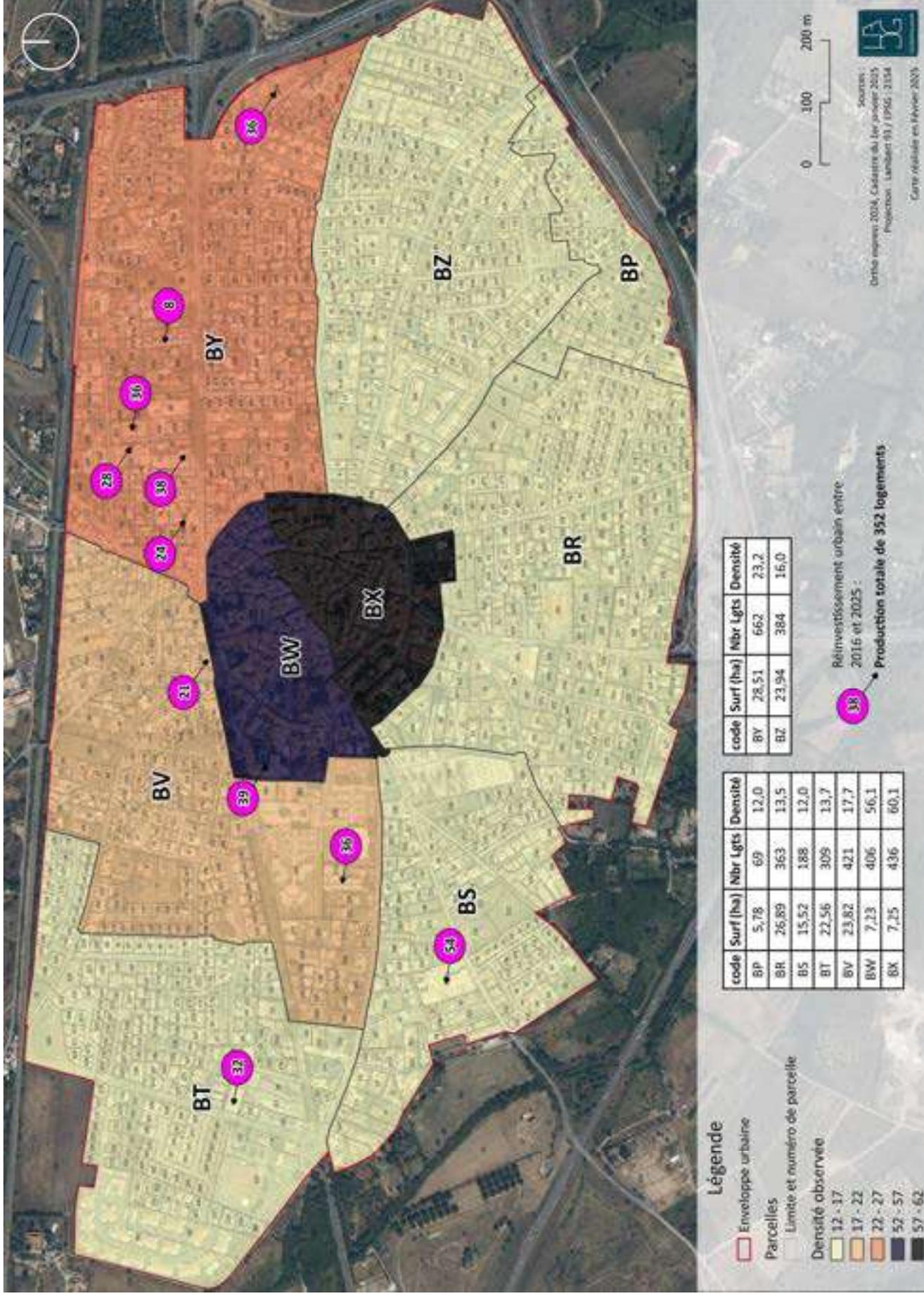
En effet, l'objectif de production des LLS au sein de la ZAC était de 165 LLS sur 597 logements. A ce jour, il semble qu'aucun LLS n'ait été livré. De plus, un récent permis de construire de 88 logements autorisé en novembre 2024 ne comprenait que 4 LLS, permis de construire pour lequel le préfet a attiré 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.

- En 2012, le parc de logements sociaux était très faible, représentant 91 logements, soit 4% de ses résidences principales. Depuis plusieurs années, la collectivité œuvre et facilite à la production de logements sociaux, c'est ainsi que divers bailleurs sociaux, Promologis, Thau Habitat, Cité jardins, ont financé des programmes immobiliers de logements sociaux sur la commune.

- En réponse il est essentiel de vous rappeler que l'opération de la ZAC ne peut répondre à elle seule aux objectifs de la loi SRU. Pour rappel :

	2012	2022	2024	2025	2030	2035	2040
Nombre de Résidences Principales	2271	2853	3 095	3169	3 539	3 909	4 285
Taux de logements sociaux /résidences principales	4.01%	7.05%	8.05%	9.72%	17.72%		24.99%
Nombre de logements locatifs aidés prévisionnels à partir de 2025	91	201	249	308	627		1 071

- Carte du réinvestissement urbain entre 2016 et 2025 :



- Le développement de la commune s'est traduit par des opérations de réinvestissement urbain en périphérie du cœur de ville et dans des secteurs d'extensions urbaines. Ces deux modes d'urbanisation sont travaillés en parallèle, les délais de réalisation des uns étant plus réduits que des opérations en extensions urbaines sous forme d'opérations d'ensemble.
- Le tableau ci-avant démontre l'élan que la municipalité a donné pour produire du logement social, répondre à la loi SRU, mais avant tout répondre aux besoins de la population.
- Et la carte précédente localise les opérations en réinvestissement urbain concernant le logement libre et le logement social.

- Pour rappel, la ZAC Fontlongue a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 27 octobre 2016.
- Sa réalisation a été approuvée par délibération en date du 5 décembre 2019, puis modifiée le 20 janvier 2022 et le 7 décembre 2023 et 31 juillet 2025.
- Cette opération d'aménagement se déploie sur 15 hectares, et comprend un programme mixte de constructions, différents types d'habitat, répondant à des clientèles variées, un bilan économique d'opérations avec un financement d'équipements publics intérieurs et extérieurs au périmètre de la ZAC.
- Un traité de concession validé engage l'aménageur à la réalisation de ce nouveau quartier. La collectivité en suit sa réalisation et accompagne l'aménageur au fil des années attentive aux contextes économique et social.
- 2020-2021 : crise sanitaire, les opérations ont été retardées.
- 2020-2024 : dureté foncière sur le périmètre de la ZAC qui s'accroît – Un seul propriétaire foncier d'une indivision qui bloque la réalisation de la première tranche. Le dossier de réalisation a été en conséquence modifié.

ZAC FONTLONGUE – Réalisation par tranche



- Vous soutenez que la commune aurait pu produire du logement social en d'autres secteurs de la ZAC.
- Il est essentiel de vous rappeler que **dès sa conception, un taux de 30% de logements sociaux** sur l'ensemble de l'opération a été retenu, repris dans le programme de constructions, du dossier de réalisation initial et modifié et qui s'est traduit dans l'OAP du PLU de juillet 2017, qui n'a pas fait l'objet d'observations particulières ni de recours.
- Une **opération d'ensemble s'équilibre**, et doit s'apprécier sur la totalité du programme déterminé et sur sa réalisation au terme de la concession. Ainsi, les difficultés de réalisation de cette ZAC avec la création d'une passerelle piétonne et d'un nouveau pont route sur le chemin de Coussergues au-dessus de la voie ferrée ont été nombreuses et solutionnées pas à pas, prenant en compte **les exigences de la SNCF**.
- Les **différents types d'habitat se répartissent sur l'ensemble du périmètre de la ZAC**, la densité de constructions se réduit du sud au nord : les collectifs sont positionnés autour d'une place centrale publique avec jeux pour enfants et terrain de pétanque, et du vaste bassin de rétention végétalisé qui joue également un rôle d'espace de promenade récréatif. Des maisons en bande en entrée de ZAC ont été destinées exclusivement à des primo-accédants ; la place de la maison individuelle avec jardin se positionne au nord du périmètre de la ZAC en tranches 1 et 2 principalement. (Plan indicatif des tranches de travaux en annexe)
- Une **première opération de logements portée par le bailleur social Cité Jardins en tranche 1, a été construite et livrée à l'été 2024** (inaugurée en juin 2025). A ce jour, ils viennent d'être inscrits dans l'inventaire des logements sociaux (26 logements dans un immeuble collectif et 7 villas en bande dans cette résidence Les jardins du Libron)

- Une seconde opération portée par CDC Habitat, en tranche 3, a fait l'objet d'un permis de construire en 2024 et est à présent purgée de tout recours. Le commencement des travaux interviendra dès septembre prochain. Il s'agit de **23 logements** (19 logements sociaux dans un collectif Palea et 4 logements sociaux dans le programme immobilier porté par la SAS MAIA).
- **Au total, 31% du nombre des logements sociaux de la ZAC sont donc construits ou fortement engagés.**
- **En tranche 4, ce seront 124 logements sociaux** nouveaux répartis dans plusieurs collectifs, et des petites villas, localisés en entrée de ZAC, accessibles très facilement depuis le centre-ville, et donnant sur le bassin de rétention à vocation d'espaces de jeux et sportifs.
- **Ce dernier programme de constructions est localisé en grande partie sur des terrains non encore maîtrisés par l'aménageur.**
- **Le recours à la DUP** a été un sujet de réflexions depuis le début de l'opération, de la part de l'aménageur, la société Angelotti, expérimentée en opération de ZAC. La procédure a été lancée dès le 24 juin 2021, l'instruction par les services de l'Etat a été longue, des compléments de dossiers ont été requis retardant la procédure et le lancement de l'enquête publique. **L'arrêté préfectoral de DUP en date du 4 avril 2025** au profit de la SAS Angelotti Aménagement déclare d'utilité publique le projet de ZAC Fontlongue et cesser les immeubles bâtis et non bâtis nécessaires pour l'opération à la SAS Angelotti. Cette opération d'ensemble comprend en outre du logement libre et social.

- **Un recours contentieux** a été cependant déposé en juillet dernier, reportant la maîtrise foncière de ces derniers terrains d’assiette des opérations destinés à la construction de logements sociaux de la tranche 4.
- **Ce report conduit la collectivité à accélérer la révision générale du PLU** ou plus judicieusement **mettre en œuvre une autre procédure dont les délais plus courts permettront de poursuivre la construction de programmes de logements libres et sociaux sur la commune de Vias**. C’est ainsi que la DPMEC est menée et justifiée.
- Est-ce qu’en 2025, produire du logement et notamment du logement social n’est pas d’intérêt général ?
- La collectivité souligne également que des opérations en réinvestissement urbain **sont menées en périphérie du centre-ville** :
 - CDC Habitat Carré Vias 34 LLS avenue du Général de Goys Livraison juin 2026
 - Promologis 18 LLS avenue de Béziers Livraison novembre 2025
 - SA patrimoine 22 LLS chemin de Litanies PC en cours
 - Thau Habitat 28 LLS Chemin de l’Estagnol, terrain porté par l’EPFO.
 - PC CORIM 19 chemin du jeu de Mail

- La collectivité répond à une politique publique d’habitat LOI SRU. Dans le cadre de cette procédure, le service Habitat de la CAHM a émis un avis favorable (repris en point 3/HABITAT) à la réalisation de ces deux programmes immobiliers comprenant 110 logements sociaux.
- La CAHM et la commune de Vias, dans cette démarche de mixité sociale, établissent un document avec des objectifs chiffrés, des engagements et des actions en faveur du logement social. **Un comité de pilotage et un groupe opérationnel seront présents pour suivre les projets identifiés dans le document référencé.**
- **Le Département de l’Hérault émet également un avis favorable à cette procédure menée.**
- **Le taux porté à 50% des deux opérations** de la DPMEC a été rendu possible car la commune est propriétaire des terrains du secteur Est et que le propriétaire du secteur Ouest a intégré cette exigence **dés le début des études économiques des projets.**

2- Sur la loi Littoral

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.

➤ Discontinuité des villages et agglomérations.

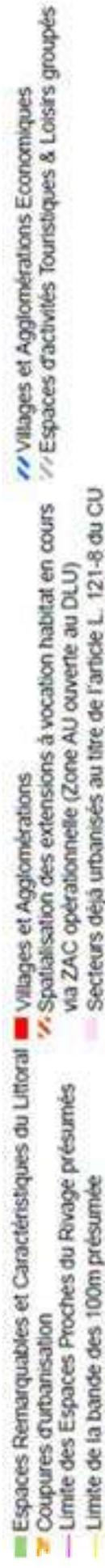
Le PLU en vigueur n'identifie pas le secteur de la ZAC Fontlongue comme village et agglomération.

La représentation graphique des limites des espaces spécifiques de la loi littoral est une question souvent soulevée. Faut-il représenter la bande de cent mètres et les espaces proches du rivage, mais aussi les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables et caractéristiques ou les agglomérations et villages existants.

Loïc Prieur, avocat, maître de conférences à la Sorbonne apporte des réponses dans une fiche technique du GRIDAUH Ecriture du PLU- L'écriture des PLU littoraux :

« Le Code de l'urbanisme et la jurisprudence permettent d'apporter quelques éléments de réponses. Le contenu formel du PLU est régi par les articles R. 151-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui énumèrent les différentes mentions pouvant figurer dans le PLU. Les espaces et milieux visés par les dispositions spécifiques au littoral du Code de l'urbanisme ne sont pas cités. Il n'existe donc **aucune obligation de les représenter dans les documents graphiques ou dans les annexes du PLU** ».

- **Le SCOT du biterrois** de juillet 2023 fait mention de la réalisation de la ZAC Fontlongue, située au nord de la voie ferrée, **ce nouveau quartier est construit en continuité du village existant**, et des constructions édifiées au nord de la voie ferrée. Il est relié par un pont route avenue de Bessan qui a été doublé d'une passerelle piétonne et cycles installée en octobre 2022 et par un nouveau pont route, chemin de Coussergues, mis en service en juillet 2025. Ces ouvrages font partie des équipements publics nécessités par la réalisation de la ZAC et leurs coûts ont été financés pour partie par l'aménageur de la ZAC.
- Conformément au premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation **doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions.**
- **La ZAC Fontlongue**, dont les premiers travaux de viabilité sont intervenus en septembre 2021, a été identifiée au SCOT du biterrois de 2023 en tant **qu'extension à vocation d'habitat**



- Ne serait-il pas logique de mettre en conformité le périmètre du SCOT par une procédure de modification ? ou au vu de l'état d'avancement de l'opération, de délimiter dans le cadre de cette procédure ou procédure de modification simplifiée la partie agglomérée de la commune, alors que ce n'est pas une obligation ?
- A l'heure de la simplification des procédures à mettre en œuvre, le bon sens, la compréhension des enjeux du territoire, ou simplement **la prise en compte du secteur densifié de la ZAC aujourd'hui, le 24 juillet 2025** devraient guider la poursuite de cette procédure. Après l'enquête publique, dans quelques mois, le caractère densifié de la ZAC sera encore plus probant avec la construction de la crèche et du programme immobilier l'accompagnant, ainsi que le programme de 88 logements de la SAS MAIA et de la maison de santé.
- **Etat d'avancement au regard du nombre de logements délivrés ou édifiés :**

La densité de constructions dans la ZAC à terme est de 40 logements à l'hectare, densité supérieure requise par le SCOT dans le cadre d'opération d'ensemble (600 logements sur 15 hectares).

A ce jour, près de 60% des logements (348) sont construits ou font l'objet de permis déposés et purgés de tout recours, dont les travaux vont démarrer, correspondant à une densité de 23.2 logements à l'hectare.

- **Etat d'avancement au regard des travaux de viabilité réalisés par l'Aménageur.**

- Les trois premières tranches de travaux sont réalisées et se terminent par la connexion du nouveau pont au boulevard central de desserte. Les réseaux d'eau potable, d'assainissement ont été réceptionnés et transférés aux différents concessionnaires.
- La quatrième tranche de travaux ne pourra s'accomplir qu'après maîtrise totale du foncier. Resteront l'aménagement final de la place publique avec, un bassin de rétention, son aménagement en espaces de promenade et de jeux et la poursuite du boulevard d'entrée.
- **La DPMEC porte sur un premier secteur Est de 6 058 m² accessible depuis l'entrée de la ZAC par le giratoire.** Il fait front à la première tranche de travaux de la ZAC construite à hauteur de 80% environ. Des espaces non construits sont occupés par les bassins de rétention de l'opération, par un espace boisé à l'ouest de la ZAC, et par la place publique non encore aménagée.

- **Le second secteur, propriété de la commune, situé à l'ouest de la ZAC est contigu aux tranches 2 et 3 construites ou en cours.**

- **Les photos** ci-annexées prises le 22 juillet 2025 montrent **l'état d'avancement de la ZAC** et précisent les opérations à venir ; elles illustrent et justifient les opérations en extension du secteur aggloméré.

➤ **Capacité d'accueil**

- L'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme dispose en effet que pour déterminer la **capacité d'accueil** des **espaces urbanisés** ou à urbaniser, les documents d'urbanisme **doivent tenir compte de la préservation des espaces remarquables, des risques littoraux, de la protection des espaces nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.**
- La notion de capacité d'accueil n'a pas pour objet d'interdire l'urbanisation sur le territoire des communes littorales, mais elle impose aux communes de **concilier cette urbanisation avec d'autres objectifs, et notamment la préservation de l'environnement.**

- C'est dans cette logique de compatibilité des usages avec le milieu que le Conseil d'État considère que l'accroissement limité du nombre de parcelles constructibles dès lors qu'il ne met pas en péril la protection d'un espace remarquable et la fréquentation normale d'une plage n'est pas incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-21. Dans le même esprit, 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 à partir de cette analyse que le projet de DPMEC a été étudié. **Les deux secteurs, situés à près de 3 kilomètres du rivage, ne sont ni concernés par des espaces sensibles caractéristiques du littoral (ERCL), ni concernés par l'espace proche du rivage (EPR).** Un diagnostic écologique a été réalisé ainsi qu'une notice d'incidences et transmis à la DREAL pour un examen au cas par cas, le 13 juin 2025. par retour de la MRAE, le dossier ne nécessite pas d'évaluation environnementale.
- **Au regard des ressources en eau potable** de la commune et de l'adéquation entre le besoin et l'offre, depuis 2016, la commune alimentée par des forages sur la nappe Astienne, a souhaité diversifier ses ressources. Le syndicat Bas Languedoc a programmé depuis plusieurs années la connexion avec le réseau des eaux du Rhône. Après la réalisation de toutes les études préalables, la maîtrise du foncier, les travaux démarrent ce 18 aout prochain, pour une mise en service fin 2026.
- Les deux opérations de la DPMEC bénéficieront des réseaux installés dans le cadre de la ZAC. Des branchements viendront les raccorder au réseau public d'eau potable.



Limite nord de la ZAC Fontlongue Terrain d'assiette Secteur Est

Terrains non maîtrisés

Future crèche et collectif

Espace boisé récréatif

Chemin de la Gardie

Villas individuelles

Giratoire d'entrée de la ZAC



Maisons en bande

Terrain d'assiette Secteur Est DPMEC

Terrain d'assiette Secteur Ouest DPMEC

Avenue de Bessan

Chemin de la Gardie

Bassin de rétention

Villas individuelles des tranches 1 et 2



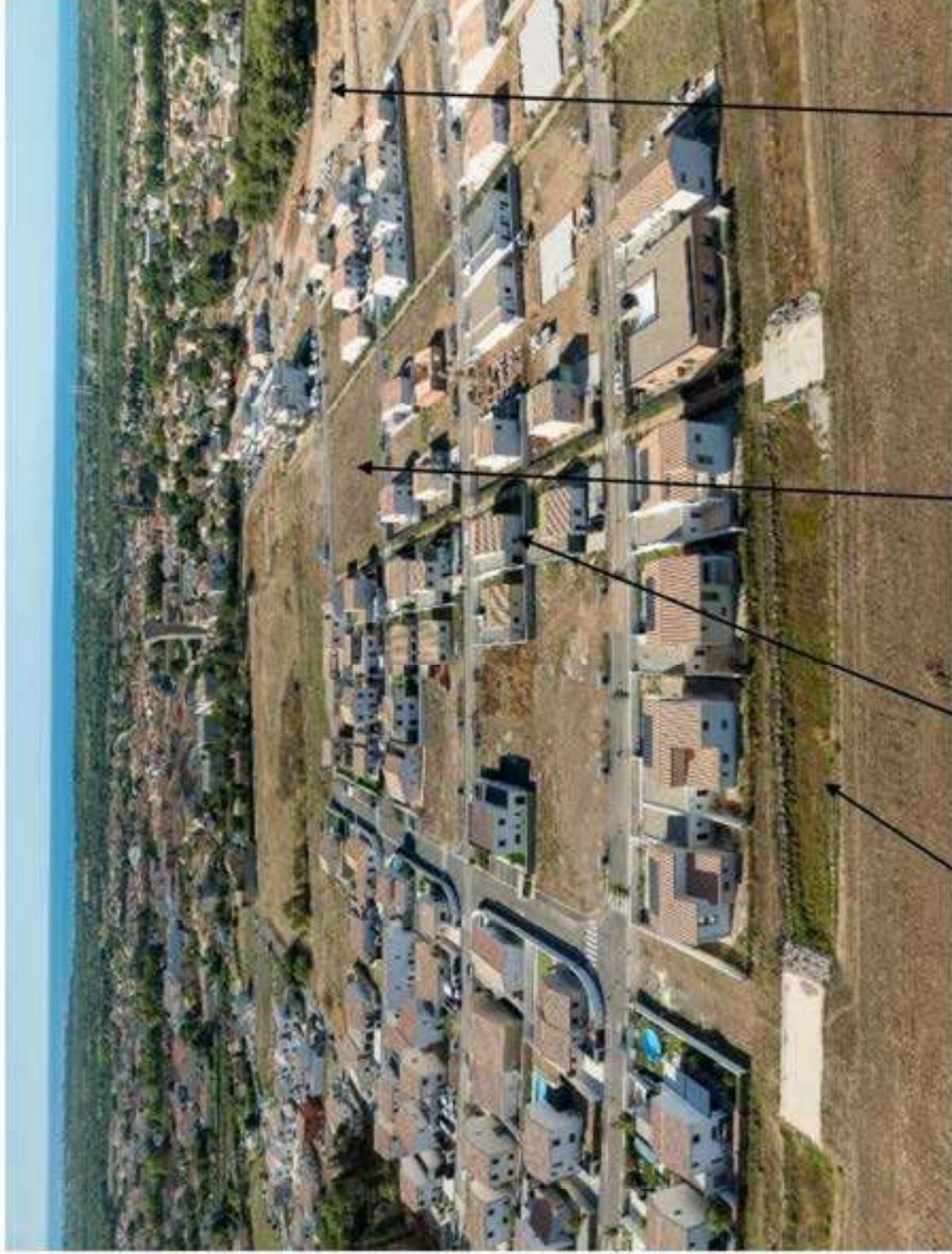


Terrains non maîtrisés

Collectif Logements sociaux

Collectif Logements libres

Villas tranches 1 et 2



Limite Nord de la ZAC Fontlongue

Villas individuelles

Future crèche et collectif Future maison de santé et collectif



Collectif Logements sociaux Cité jardins

Nouveau pont route Coussergues

Vue d'ensemble de la ZAC – Limite SUD



Terrains non maîtrisés

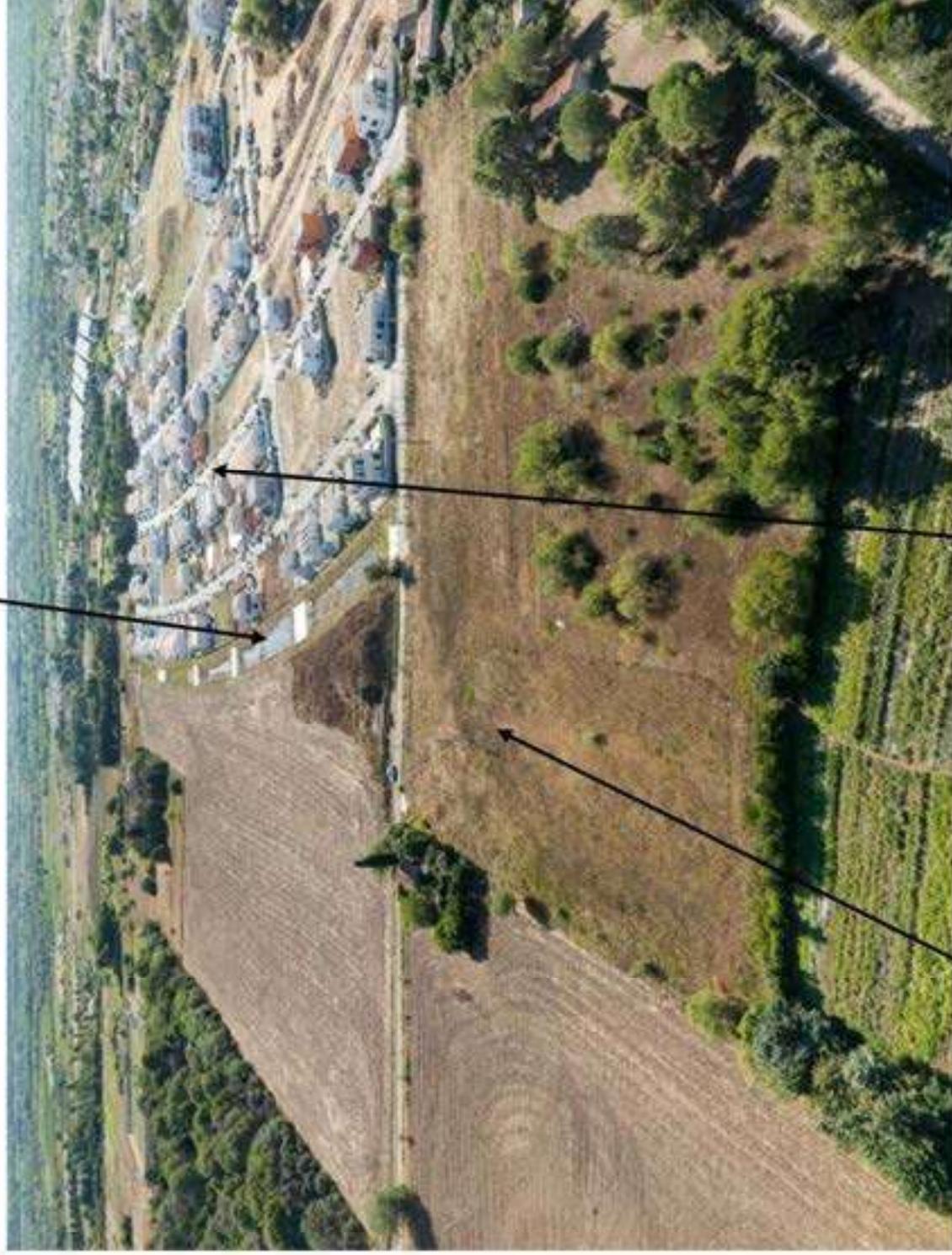
Nouveau Pont route chemin de Coussergues

Collectif de logements sociaux Cité Jardins -

Espace végétalisé

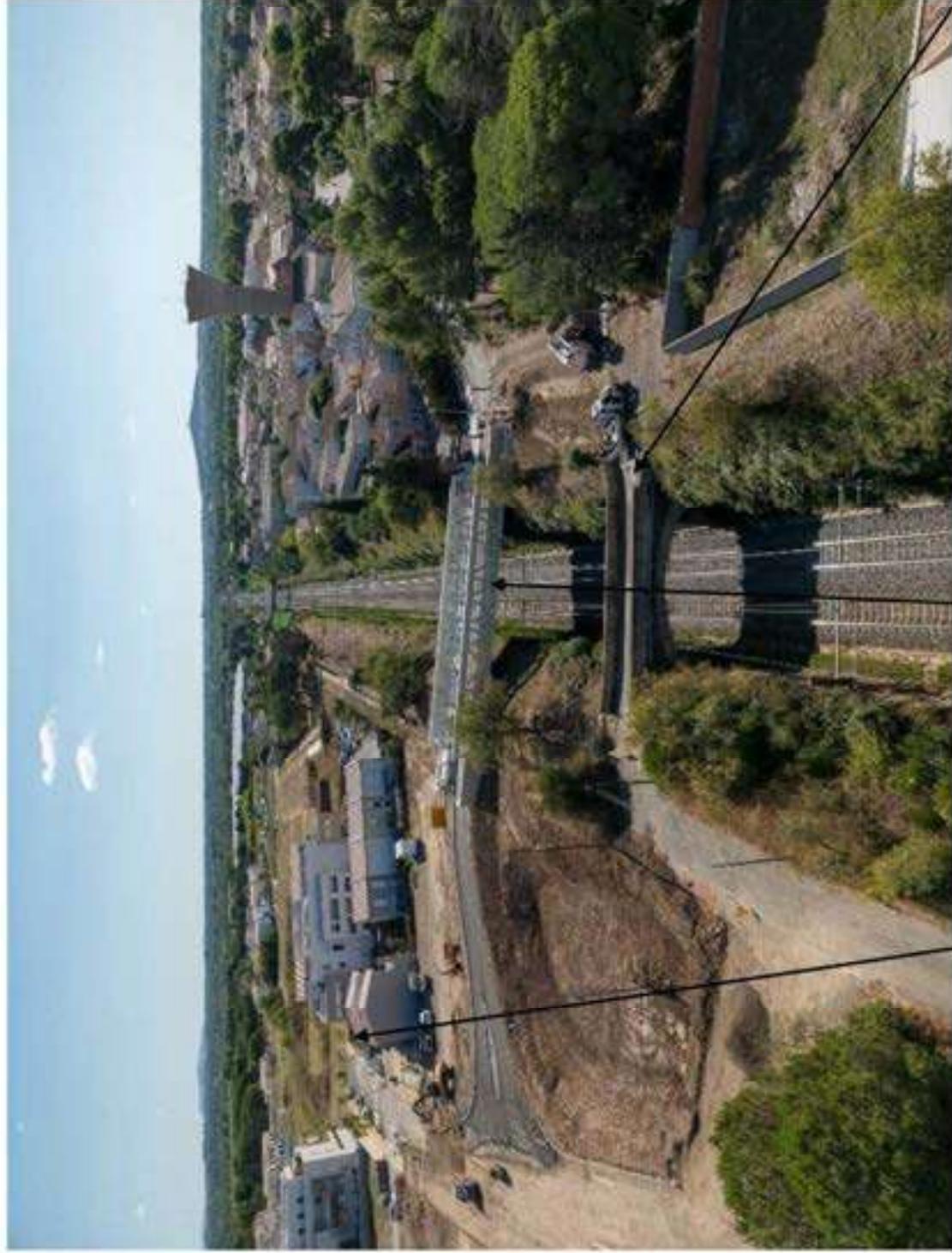
Future emplacement de la Maison de santé et collectif

Limite Nord de la ZAC Fontlongue



Terrain d'assiette du secteur Ouest de la DPMec

Villas construites des tranches 1 et 2



Nouveau pont route

Ancien pont de Coussergues à vocation piétonne et cycles

Collectif logements libres -----Collectif logements sociaux



Chemin de la Gardie

Villas des tranches 1 et 2

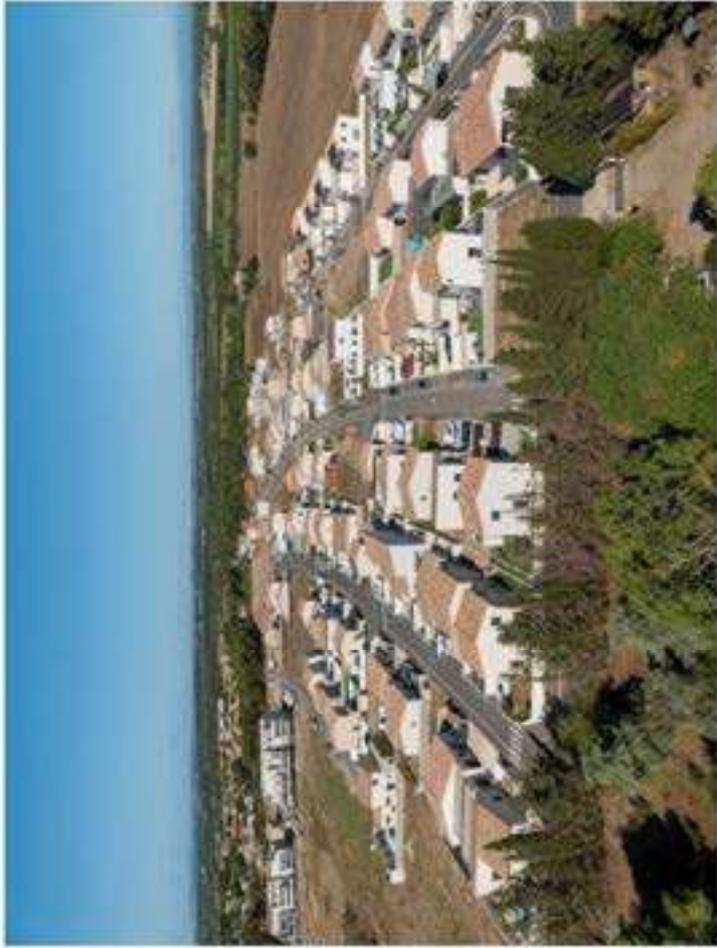
Terrains non maitrises Tranche 4



Future maison de santé – Démarrage des travaux septembre 2025

Collectif Cité Jardins 7 maisons en bande et logements en collectif

Bassin de rétention



Villas des tranches 1 et 2 – Nombre et densité des constructions significatifs

3- L'Habitat

L'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 de 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 DIPMEC 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 DIPMEC) 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 DIPMEC n'est pas compatible avec le PLH. Les objectifs de production de LLS doivent être beaucoup plus ambitieux.

- les deux projets respectent l'objectif fixé par le PLH de 50 % de production de logements sociaux sur le nombre de résidences principales. Ils permettront de répondre à une demande élevée (pour rappel, au 1er Janvier 2025, il y avait **250 demandes de logement social sur la commune**)

- au regard de la Loi SRU, ces deux opérations, si elles étaient agréées en 2025, permettraient à la commune de se rapprocher de son objectif triennal, voire de le dépasser (si les autres opérations prévues sont également agréées)

Un petit point d'attention concernant le PLHi ; il n'est plus tout à fait d'actualité puisque non compatible avec le SCOT.

La délibération pour lancer l'élaboration d'un nouveau PLHi est passée au conseil de Juin, le marché sera lancé en début d'automne. Le futur PLHi fixera des objectifs maximums de consommation foncière par commune en lien avec la répartition qui a été faite sur la CAHM ».

• Dans le cadre de cette procédure, les services de la commune se sont rapprochés de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, qui exerce la compétence Habitat. Voici son avis sur le projet :

« Sur la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1, en ce qui concerne l'Habitat :

- Le programme de logements sociaux de la ZAC Fontlongue est arrêté avec un taux de 30%, le bilan économique y fait référence depuis 2017.
- Les deux opérations de la DPMEC portent chacune d'elles un taux de 50%, ce qui est ambitieux.
- La trajectoire de production de logements sociaux à échéance 2030-2032, selon la réalisation des logements sociaux de la dernière tranche de la ZAC, des opérations de la DPMEC et des opérations en réinvestissement urbain porterait, à ce stade intermédiaire de la réalisation du projet d'aménagement dans son ensemble, le taux de la commune à 17.7%.

- Ces prévisions sont positives, réfléchies, et engageantes pour l'avenir. Reporter ces deux opérations à la révision générale du PLU n'est pas compréhensible, et serait même totalement infondée budgétairement. Il est bon de vous rappeler les montants des pénalités versées par la commune au titre du non-respect de la loi SRU : En 2023 : 314 169 €, en 2024 : 112 765 € et en 2025 le montant notifié est de 124 314 €. Si la commune est carencée pour les années à venir, elle sera redevable de centaines de milliers d'euros.

- De plus la commune de Vias finance directement les bailleurs sociaux en leur versant des subventions. Ainsi par délibération en date du 11 octobre 2024, le conseil municipal a décidé **d'accompagner l'OPH Sète Thau Habitat dans le programme de construction de 28 logements sociaux Chemin de l'Estagnol** et de participer à l'opération par le versement d'une subvention d'équilibre de **200 000€**. Également par délibération en date du 11 octobre 2024, le conseil municipal a décidé d'accompagner **la CDC Habitat dans le programme de construction de 34 logements sociaux Avenue du Général de Goys** et participer à l'opération par le versement d'une subvention d'équilibre d'un montant de **110 000€**.

4- Les Risques

4.1 RISQUES

L'article L301-2 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. A ce titre, les services de l'Etat dans l'Hérault ont porté à la connaissance (PAC) des maires 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.

- Au niveau d'aléa incendie de forêt,
- A la forme urbaine,
- A la vulnérabilité du projet futur
- Et au niveau des équipements de défense.
- Les parcelles du secteur Ouest sont concernées par un aléa faible et très faible. Le principe général qui s'applique en zone d'aléa faible et très faible est celui de la constructibilité quelles que soient l'implantation et la forme du projet.
- Le secteur Est n'est pas concerné par cet aléa.
- Le projet sera présenté au **SDIS pour qu'il formule ses observations.**

RISQUES FEUX DE FORETS

Sans doute le libellé dans le rapport de présentation a été maladroit. Mais bien-sûr la commune prend en compte l'aléa incendie et s'est référée à la notice d'urbanisme du Porter à connaissance Aléa feu de forêt départemental de **2021**. La note traduit **des principes généraux à travers des mesures préventives liées** :

- En annexe, les hydrants de la ZAC et leurs caractéristiques pression à 1 bar et débits. Tous présentent un débit bien supérieur à 60m³/heure.
- Et pour compléter cette analyse, la commune vient de désigner un BE spécialisé MTDA en risques incendie pour une étude spécifique de caractérisation de l'aléa à une échelle précise, et les préconisations à tenir.

5- Adéquation Besoins/Ressources

S/ADÉQUATION BESOINS / RESSOURCES EN EAU ET ASSAINISSEMENT

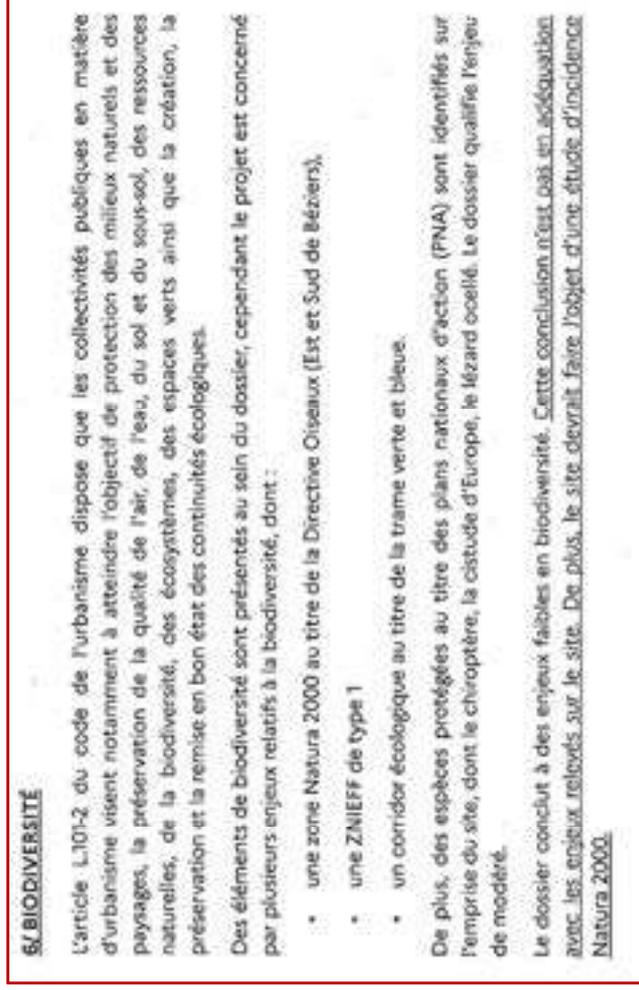
L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que les collectivités publiques en matière d'urbanisme visent notamment à atteindre l'objectif de préservation de l'eau. L'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose que peuvent être autorisées les constructions en zone à urbaniser pour les secteurs 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.

- Cette notion est reprise également dans le chapitre Loi littoral par l'appréciation de la capacité d'accueil. Le Syndicat Bas Languedoc assure la compétence en eau potable de la commune et a confié la gestion des réseaux et des équipements de production de la commune de Vias à la société SUEZ. Dès 2017, la commune a recherché d'autres ressources en eau pour sécuriser son approvisionnement et ne pas se limiter à la seule ressource de l'Astien. C'est ainsi que SBL a engagé des études techniques, foncières, réglementaires pour approvisionner Vias à partir des eaux du Bas-Rhône qui se sont avérées complexes et longues ; les entreprises sont à présent désignées et commencent la pose des canalisations dès aout 2025, pour une mise en service fin 2026. **Des délais en adéquation avec les délais de réalisation de cette DPMEC.**
- Concernant l'assainissement, les opérations seront raccordées au réseau public d'assainissement mis en place dans le cadre de la ZAC Fontlongue. Les capacités de la STEP d'Agde permettent le traitement de ces nouvelles opérations.

6- Biodiversité



- La procédure menée a fait l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000, jointe au dossier et transmise à vos services et à la DREAL pour un examen au cas par cas.
- Vous soutenez que des espèces protégées sont identifiées sur l'emprise du site.
- Or le Bureau d'études ALTEMIS, spécialisé dans les études environnementales a établi un **diagnostic des terrains des deux secteurs**. Des experts faunistiques et floristiques se sont déplacés sur site. Ils n'ont pas relevé d'espèces protégées, mais une espèce floristique d'enjeu modéré (la roémérie intermédiaire) et une potentialité de présence de deux espèces d'orthoptères d'enjeu modéré également non protégées et assez communes (decticelle à serpe et criquet cendré).
- Des mesures de réduction d'impact et d'accompagnement sont listées dans le document annexé.
- De plus la MRAE dans son avis du 5 août a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette opération.



Partie 3 -

Les autres avis PPA

1/ Chambre d'Agriculture → Avis Favorable à la DPMeC

- Elle attire notre 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.

2/ Département de l'Hérault → Avis favorable à la DPMeC

- 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.

3/ CAHM (service Habitat) → Avis favorable à la DPMeC

- Les 2 projets concernés respectent l'objectif fixé par le PLH de 50% de production de LLS sur le nbr de RP. Cela permet de répondre à une part importante de la dde en LLS sur la commune (250 ddes au 1^{er} janv. 2025) et,
- Au regard de la loi SRU et du bilan triennal 2023-2025, si ces 2 opérations étaient agréées en 2025, elles permettraient à la Cne de se rapprocher de son objectif triennal voire de le dépasser.

Merci de votre attention



Nikolay SIRAKOV



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

Direction stratégies territoriales
Florence PASQUET
Directrice

N/Réf : DST_2025.22

A Saint-Thibéry
MAIRIE DE VIAS 2025
Service Courrier
Arrivé le :

14 JUL 2025
Original :
Copie :

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

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

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

A – Le projet :

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



B – Observations relatives à l'archéologie :

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

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

C – Observations relatives à l'environnement :

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

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

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

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

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

Communauté d'Agglomération Nierault Méditerranée

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

34630 Saint-Thibéry

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

accueil@agglohm.net

www.nieraultmediterranee.net

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

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

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

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

Trois points principaux

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

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

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

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

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

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

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

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

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

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

34630 Saint-Thibéry

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

accueil@aggloherault.net

www.heraulmediterranee.net

E – Eléments techniques Urbanisme / Aménagement :

1/ Concernant la notion d'agglomération/village

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



■ Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral	■ Villages et Agglomérations	■ Villages et Agglomérations Ecologiques
➤ Coupures d'urbanisation	■ Spatialisation des extensions à vocation habitat en cours	■ Espaces d'activités Touristiques à usages groupés
--- Limite des Espaces Proches du Rivage présumés	■ via ZAC opérationnelle (Zone AU ouverte au PLU)	
--- Limite de la bande des 100m présumée	■ Secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L. 121-8 du CU	

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

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

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

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

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

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

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

2/ Concernant la césure entre espaces urbanisés

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

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

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

3/ Observations relatives à la stratégie foncière

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

Page 48 du rapport de présentation :

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

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

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

Armand RIVIERE,

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



Mail DPMEC Fontlongue VIAS

De : ARCHIMBEAU Olivier o.archimbeau@agglohm.net

Envoyé : mercredi 8 octobre 2025 13:52

À : Fontagneres, Marie <marie.fontagneres@suez.com>; PARIZEL Magali <m.parizel@agglohm.net>

Cc : DONNADIEU Magali <m.donnadieu@ville-vias.fr>; MARTIN Hannelore <h.martin@ville-vias.fr>; KRAMER Jerome <j.kramer@agglohm.net>; emmanuelle.barriol@gaxieu.fr

Objet : TR: DPMEC Fontlongue VIAS

Bonjour,

En premier lieu, je suis désolé de l'erreur d'interprétation par mes soins des dossiers en lien avec le PLU de la commune de Vias.

En second et pour compléter les éléments relatifs à l'assainissement des eaux usées en lien avec l'aménagement projeté, objet de la DPMEC, je vous confirme avoir noté l'ensemble des travaux qu'il conviendra de mettre en oeuvre au terme de la révision générale du PLU.

Sur les deux patatoïdes à urbaniser qui relèvent de la DPMEC, les infrastructures en place suffiront et seront en capacité de faire transiter les effluents.

La CAHM va lancer l'étude pour un éventuel dimensionnement des ouvrages avec un AVP à l'issue en fonction des travaux qui prendront en compte tous les éléments fournis dans le cadre de la révision générale dont une partie des aménagements seront à la charge des futurs aménageurs sous forme de PUP ou de PEP.

Ainsi, un avis favorable sous forme d'erratum est émis sur la DPMEC de Vias et je maintiens l'avis formulé pour la révision générale du PLU de la commune.

Je me tiens à votre disposition pour de plus amples renseignements,

Bien cordialement

Olivier ARCHIMBEAU

Direction Eau, Assainissement, Défense Extérieure Contre l'Incendie et Pluvial

Directeur

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Z.I. Le Causse – 22 Avenue du 3ème Millénaire 34630 Saint-Thibéry

04.34.33.80.03



Re: [INTERNET] CDPENAF : passage pour dossier DPMcC n°1 du PLU de Vias

À partir de THOMAS Laurent - DDTM 34/SAF <laurent.thomas@herault.gouv.fr>

Date Lun 2025-10-13 15:07

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

Bonjour,

Je vous confirme que le PLU de Vias étant dans un SCoT approuvé et n'ayant ni STECAL ni "Extension et annexes de logements en zone A ou N" et n'étant par ailleurs concerné au titre des pertes de foncier AOP, il n'est donc pas soumis à avis simple ou conforme de la CDPENAF.

Bien cordialement

Le secrétaire de la CDPENAF

Le 09/10/2025 à 15:31, > uadg.urbanisme (par Internet) a écrit :

Bonjour M. THOMAS,

J'essaie de vous joindre depuis ce début d'après-midi mais en vain... Personne de l'accueil ne répond d'où ce mail.

Pour faire suite à nos échanges téléphoniques de cet été quant au passage en CDPENAF de la DPMcC du PLU de Vias (cf. mail du 20/06/2025), vous m'aviez indiqué par téléphone que le passage en CDPENAF n'était pas systématique. La saisine est obligatoire en cas d'absence de PLU et/ou de SCoT en application et également selon 2 critères (autorisation d'extension ou annexes en zone agricole et naturelle ou par la création d'un STECAL).

Le dossier n'entra dans aucun de ces critères vous m'aviez dit qu'aucun passage en CDPENAF était nécessaire.

Mais voilà, nous allons passer le dossier à l'enquête publique et la commissaire enquêtrice nous demande à minima une note ou mail de la part de la CDPENAF (donc de vous) indiquant que nous n'étions pas soumis à passage en CDPENAF.

Pourriez-vous me transmettre ce-dit document ? et mettre en copie la commune (Mme Magali DONNADIEU à m.donnadieu@ville-vias.fr)

Restant à disposition pour échanger avec vous au 06 12 17 70 29.

Cordialement,

Stéphane GAZABRE

Gérant d'UADG-Urbanisme

Urbaniste - OPQU n°928