

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT
DE BEZIERS

COMMUNE
DE
VIAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2026-07-16-3a

L'An DEUX MILLE VINGT SIX et le 16 JUILLET

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire sous la Présidence de Monsieur Jean-Philippe CABASSUT, Maire.

Présents :

Mmes et MM. Jean-Philippe CABASSUT, Patrick HOULES, Nelly CHEVALET, Hervé CHANTIER, Marie-Laure GONZALEZ, Olivier BONNAUD, Alice GONZALEZ, Philippe BELLON, Janis GARCIA, Gilbert LIEHN, Myriam BEAUJARD, Sylvia BOULLENOT, Jean-Félix BOUDOU, Sébastien RONGIER, Audrey GINOT, Audran MONTEMAGGI, Laetitia JUNG, Céline MOLINA, Virginie WOUTERS, Bernard SAUCEROTTE, Muriel PRADES, Jean-Marie BENEZIS, Pascale GENIEIS-TORAL, Sandrine MAZARS, Jordan DARTIER.

Procurations :

*Philippe DUGENNE donne procuration à Hervé CHANTIER,
Lionel JORDAN donne procuration à Nelly CHEVALET,
Françoise DOMERGUE donne procuration à Alice GONZALEZ,
Patrick JOBARD donne procuration à Sébastien RONGIER.*

Secrétaire de Séance :

Nelly CHEVALET.

Objet : Prescription de la première révision du Plan Local d'Urbanisme - Annulation de la délibération de prescription de la révision du PLU en date du 24 mai 2022

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue le document de référence en matière d'aménagement et de développement du territoire communal. Élaboré à l'initiative de la commune, il définit les orientations de son projet de territoire et établit les règles d'urbanisme applicables aux constructions, aux aménagements et aux occupations du sol. Il permet de concilier les besoins de développement de la commune avec la préservation de son identité, de ses espaces agricoles et naturels, de son patrimoine, de son cadre de vie et de ses ressources, dans le respect des principes du développement durable. Le PLU est ainsi un outil stratégique qui traduit les choix de la collectivité pour préparer l'avenir du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de VIAS est entré en vigueur le 24 juillet 2017. Il a fait l'objet d'une annulation partielle des secteurs de la bande littorale de la station balnéaire et du secteur des loisirs, par jugement du Tribunal Administratif en date du 24 janvier 2019, confirmé par la Cour Administrative d'Appel de Marseille le 1^{er} juin 2021 ; ces deux espaces sont aujourd'hui soumis au règlement national d'urbanisme.

Le PLU a fait l'objet par ailleurs de deux modifications simplifiées approuvées le 5 juillet 2018 et le 20 janvier 2022 et d'une modification de droit commun approuvée le 24 mai 2022 et d'une déclaration de projet approuvée le 12 février 2026.

Une révision générale du PLU a été prescrite par délibération en date du 24 mai 2022, en vue de traduire un nouveau projet global d'aménagement.

Cependant, les nouvelles orientations retenues s'inscrivent dans une vision du développement communal différente de celle qui prévalait jusqu'alors, conduisant à une réévaluation des projets. Le renouvellement urbain, le choix d'une urbanisation limitée et respectueuse de l'environnement guident les futures actions à mettre en œuvre sur ce territoire composé de trois entités : le cœur de ville et ses quartiers pavillonnaires, la station balnéaire Farinette et la Côte Ouest.

La procédure de révision générale poursuivra les objectifs suivants :

- Prioriser le renouvellement urbain au cœur même du centre-ville, en incitant à la réhabilitation des bâtiments, en renforçant le tissu commercial en rez-de-chaussée d'immeubles, en luttant contre la vacance des logements...
- Maîtriser ou limiter l'ouverture à l'urbanisation,
- Maîtriser la capacité d'accueil de la commune,
- Encadrer l'offre de logements :
 - o Faciliter l'accès à un logement abordable
 - o Poursuivre la production de logements sociaux, en combinant qualité, densité acceptable (ou collectifs en R+1) et mixité des typologies des appartements,
 - o Mettre en place des outils de communication efficaces pour développer l'offre en logements
- Restructurer le quartier des écoles, du gymnase et du boulodrome en vue de rationaliser les équipements publics, de moderniser les groupes scolaires et d'apporter de nouveaux services à la population.
- Renforcer les modes doux – pistes cyclables et cheminements piétons - afin d'améliorer les liaisons entre le centre-ville, la station balnéaire, la Côte Ouest et les espaces agricoles et naturels,
- Mettre la santé au cœur des nouveaux projets de construction, porter la réflexion sur la végétalisation de l'espace public et plus généralement sur la nature en ville,
- Anticiper les conséquences du changement climatique et l'érosion du trait de côte, œuvrer à la construction d'un projet de recomposition spatiale,
- Affirmer Vias comme une station littorale durable, attractive et résiliente, en confortant les activités qui constituent les fondements de son économie locale : le tourisme, l'agriculture, les activités sportives et de pleine nature, la gastronomie, la culture et la valorisation de son patrimoine,
- Conforter et développer l'accueil touristique, autour de l'hôtellerie de plein air,
- Poursuivre l'aménagement de l'Avenue de la Méditerranée rendant accessible et attrayante la station balnéaire,
- Conforter voire développer les services et équipements de la station balnéaire,
- Restructurer, mettre en valeur le secteur des loisirs en vue de renforcer l'attractivité de la station, du territoire tout en répondant aux enjeux de sécurité, de durabilité et de développement économique,

- Compenser l'offre en stationnement réduite et augmenter la capacité de stationnement des véhicules et des vélos dans la station et dans la ville,
- Préserver les espaces agricoles, viticoles, les espaces naturels et les paysages,
- Lutter contre le développement des friches afin de prévenir les risques d'incendie.

Le contexte législatif et réglementaire a évolué depuis 2017 et une refonte du document s'avère nécessaire. Le PLU doit également être adapté aux principes et règles édictées par les documents d'un niveau supra communal, avec lesquels il est tenu d'entretenir un rapport de prise en compte, de compatibilité ou de conformité (article L131-7) :

- SCoT révisé le 3 juillet 2023,
- SRADDET approuvé le 14 septembre 2022,
- La loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018,
- La loi Climat et Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021
- La loi HUWART de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025.

La révision du PLU constitue pour la collectivité une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme (10-15 ans) afin d'assurer un urbanisme maîtrisé intégrant le plus en amont possible les enjeux de développement durable.

Il est rappelé les grandes étapes de la procédure :

- Prescription de la révision générale du PLU,
- Phase d'études et d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées,
- Débat sur les orientations du PADD au sein du Conseil Municipal,
- Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal, avec son nouveau zonage, sa nouvelle réglementation, l'actualisation des annexes (sanitaires, servitudes d'utilité Publique, ...) et une évaluation environnementale,
- Consultation des Personnes Publiques Associées et autres personnes et organismes à consulter sur le projet arrêté,
- Enquête publique,
- Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal.

Il convient à ce stade de la procédure de préciser **les modalités de concertation** conformément à l'article L103-3 du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.101-1, L101-2, L151-1 et suivants, L153-1 et R.153-1 et suivants,

VU les articles L153-31 et suivants et R153-11 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs à la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

VU les articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme relatifs à la concertation,

VU la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement **climatique** et renforcement de la **résilience** face à ses effets,

VU la loi HUART de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juillet 2017 et les procédures de modifications du PLU, approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 5 juillet 2018 et 20 janvier 2022 et 24 mai 2022,

CONSIDERANT la nécessité de mettre en œuvre la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, afin de faire évoluer les orientations du projet d'aménagement et développement durables et de répondre aux enjeux urbains, économiques, patrimoniaux et environnementaux auxquels la commune de Vias est confrontée ;

DELIBERE

Et par vote à mains levées, à la majorité (23 Pour / 6 Contre),

- **Annule** la délibération n° 2022-05-24-3b relative à la prescription d'une révision générale du PLU.
- **Prescrit** une révision générale du PLU sur l'ensemble du territoire de Vias, avec pour objectifs de :
 - Rendre compatible le PLU avec les évolutions législatives et réglementaires notamment en matière de développement durable ainsi qu'avec les documents supra-communaux tels le SCoT du Biterrois, le SRADDET et le SAGE,
 - Prendre en compte l'ensemble des objectifs décrits ci-dessus constituant la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions seront justifiées dans les documents constitutifs du PLU.
- **Lance** la concertation avec le public conformément aux modalités précitées :
 - Avis d'ouverture de la concertation dans la presse,
 - Registre de concertation à la disposition du public, sur RV au Service Urbanisme permettant au public de formuler ses observations,
 - Page internet dédiée au PLU sur le site de la ville, permettant au public de prendre connaissance des grandes étapes de la procédure, du calendrier,
 - Possibilité de transmettre par mail des observations ou demande via une adresse électronique dédiée et créée pour cette phase,
 - Articles dans le magazine de la ville,
 - Réunions de commissions consultatives thématiques.

Afin de disposer du temps nécessaire pour tirer le bilan de la concertation avec le public, les registres seront clôturés par le Maire 1 mois avant l'arrêt du projet du PLU. Cette clôture fera l'objet d'une information sur le site de la ville.

- **Autorise** Monsieur Le Maire à signer tous les documents notamment contrat, nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.
- **Sollicite** de l'Etat qu'une dotation soit allouée à la collectivité pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLU, conformément à l'article L132-15 du Code de l'urbanisme et ses articles L1614-1 et L1614-3 du CGCT.
- **Indique** que conformément aux dispositions de l'article L153-11 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L424-1 sur les demandes d'autorisation de construire, les installations, les opérations d'aménagement qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors que les orientations du PADD auront été débattues.
- **Précise** que la présente délibération sera notifiée conformément aux articles L153-11 du Code de l'urbanisme, à l'ensemble des Personnes Publiques Associées :
 - A la Préfète,
 - Au Sous-Préfet,
 - A la Présidente du Conseil régional,
 - Au Président du Conseil départemental,
 - Au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
 - Au Directeur de l'Agence Régionale de la Santé,
 - Au Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie,
 - Au Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
 - Au Président de la Chambre d'Agriculture,
 - A la Présidente du SCoT,
 - A la Présidente de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée,
 - Et aux maires des communes limitrophes.
- En vue de l'application de l'article R113-1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise pour information à :
 - Monsieur le directeur de l'institut national des appellations d'origine,
 - Le directeur du centre national de la propriété forestière.
- **Consulte** au cours de la procédure si elles en font la demande les Personnes Publiques prévues aux articles L132-12 et L132-13 :
 - Les associations locales d'usagers agréées dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat,
 - Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L141-1 du code de l'environnement,
 - Les communes limitrophes,

- Les établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents,
- Le Représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune,
- Les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transports ainsi que les associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Le Secrétaire de séance



Jean-Philippe CABASSUT
Maire de VIAS



Le Maire,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier
dans un délai de deux mois à compter du présent affichage.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique
« Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat le : 23/07/2026

Publié le : 23/07/2026