

Zone d'Aménagement Concerté «Font longue»

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC



PIÈCE 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIÈCE 2 : PLAN DE SITUATION

PIÈCE 3 : PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE ZAC

PIÈCE 4 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

PIÈCE 5 : ÉTUDE D'IMPACT

PIÈCE 6 : RÉGIME DE LA ZAC VIS À VIS DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT



Maîtrise d'ouvrage

Commune de Vias
Mairie De Vias
6 place des Arènes
34450 Vias
Standard : 04 67 21 66 65
FAX : 04 67 21 52 21



Maîtrise d'oeuvre - études - Conception

BETU

Urbanisme & Aménagement

La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41



PMC Création

Paysagiste

25 bis boulevard du Soleil
34 300 AGDE
TEL : 06 10 25 71 57



NATURALIA

Biodiversité

Green Park - Bât C - 149, avenue du Golf
34 670 BAILLARGUIES
Tel : 04 67 57 30 80



CIA

Acoustique

263 avenue de Saint Antoine
13 015 MARSEILLES
Tel : 04 91 03 81 02

SOMMAIRE

I. La localisation du projet	4	<i>Le parc de logements</i>	<i>23</i>
1. Dans l'ouest héraultais	4	<i>Les espaces et équipements publics</i>	<i>23</i>
3. Au sein de la commune	5	4. La répartition spatiale	23
4. L'emprise foncière au sein de la commune	5	5. Organisation viaire : pour une connexion optimisée du nouveau quartier	24
II. L'occupation du sol et le paysage	6	<i>Un réseau de voies structurantes en cohérence avec le schéma viaire communal</i>	<i>24</i>
1. L'occupation du sol	6	<i>Le boulevard urbain, écho de la circulaire ancienne et épine dorsale de la ZAC</i>	<i>24</i>
2. Les vues du site	7	<i>Renforcement et sécurisation des deux ponts franchissant la voie ferrée</i>	<i>25</i>
3. Le paysage	8	<i>Des carrefours lisibles et sécurisés</i>	<i>25</i>
<i>Le perceptions paysagères depuis le site</i>	<i>8</i>	<i>Mise en scène de l'entrée de ville</i>	<i>26</i>
<i>Plan de synthèse du paysage</i>	<i>9</i>	<i>Un réseau de voies secondaires radiantes</i>	<i>26</i>
<i>Les chemins en creux et les voiries</i>	<i>10</i>	<i>Voies de dessertes internes : priorité donnée aux sens uniques et aux voies partagées</i>	<i>26</i>
III. la biodiversité	11	6. La multimodalité	27
1. Les prospections de terrain	11	<i>Les transports en commun</i>	<i>27</i>
2. Périmètres d'inventaires et à portée réglementaire	11	<i>Les cheminements dévolus aux piétons et aux cycles</i>	<i>27</i>
3. État initial écologique de l'aire d'étude	11	7. Le stationnement	27
<i>Les habitats naturels</i>	<i>11</i>	8. Intégration paysagère et plantations	28
<i>Les amphibiens</i>	<i>12</i>	<i>La frange nord : espace de transition entre ville et champs</i>	<i>28</i>
<i>Les reptiles</i>	<i>12</i>	<i>Le mail ou promenade : rencontre et échange</i>	<i>28</i>
<i>Les oiseaux</i>	<i>13</i>	<i>La coulée verte au sud : détente et promenade</i>	<i>28</i>
<i>Les mammifères terrestres</i>	<i>13</i>	<i>Ambiance paysagère des voies</i>	<i>29</i>
<i>Les chauves-souris</i>	<i>14</i>	9. Gestion pluviale du projet	30
4. Bilan des enjeux écologiques actuels	15	<i>Compensation pluviale</i>	<i>30</i>
5. Récapitulatif des impacts du projet sur la biodiversité	16	<i>Loi sur l'eau</i>	<i>30</i>
IV. Hydraulique pluviale	17	10. Le raccordement de la ZAC aux réseaux humides	31
1. Ruissellements	17	<i>Raccordement au réseau d'eau potable</i>	<i>31</i>
<i>Sur le site</i>	<i>17</i>	<i>Raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées</i>	<i>31</i>
<i>En périphérie</i>	<i>17</i>	VII. Un projet compatible avec les réglementations en Place	32
2. Cartographie des risques et prescriptions du PPRI	17	1. Avec les réglementations supra communales	32
V. Ambiance sonore	18	<i>Avec la loi littoral</i>	<i>32</i>
1. Sources de bruit	18	<i>Avec la loi ALUR, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové</i>	<i>32</i>
2. Mesures in situ	18	<i>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois</i>	<i>33</i>
3. Modélisation	19	<i>Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) Hérault Méditerranée</i>	<i>34</i>
VI. La présentation du projet	20	<i>Avec le Canal du Midi</i>	<i>35</i>
1. L'historique du projet	20	2. Concordance du Projet du Projet de ZAC avec le Document d'urbanisme communal	36
2. Le parti d'aménagement retenu	21	<i>Les prescriptions du règlement du POS</i>	<i>36</i>
3. La programmation urbaine	23	<i>Le PADD du PLU en cours d'élaboration</i>	<i>36</i>
		3. Avec les servitudes et contraintes réglementaires	38
		<i>La servitude AS1 relative au périmètre de protection des captages</i>	<i>39</i>
		<i>La servitude PT2 relative au transmissions radio électriques</i>	<i>39</i>
		<i>Zones affectées par le bruit</i>	<i>39</i>

I. LA LOCALISATION DU PROJET

1. DANS L'OUEST HÉRAULTAIS

Vias est une commune littorale de l'Hérault, dans la basse plaine du Languedoc. Elle s'étend sur une superficie de 32,42 km² et compte plus de 5 300 habitants à l'année. Distante d'environ 60 kilomètres de Montpellier, elle se situe à une trentaine de kilomètres de Béziers.

En bordure de la Mer Méditerranée, elle présente une façade maritime d'environ 6 kilomètres, qui constitue le siège d'une véritable dynamique touristique estivale. Cet espace littoral, où se distinguent la station balnéaire de Vias Plage (Farinette) et le secteur de Côte Ouest, assujéti à une forte cabanisation, est limitrophe des communes d'Agde et de Portiragnes. Le nord du territoire, où se situent le village historique en forme de circulaire, ses

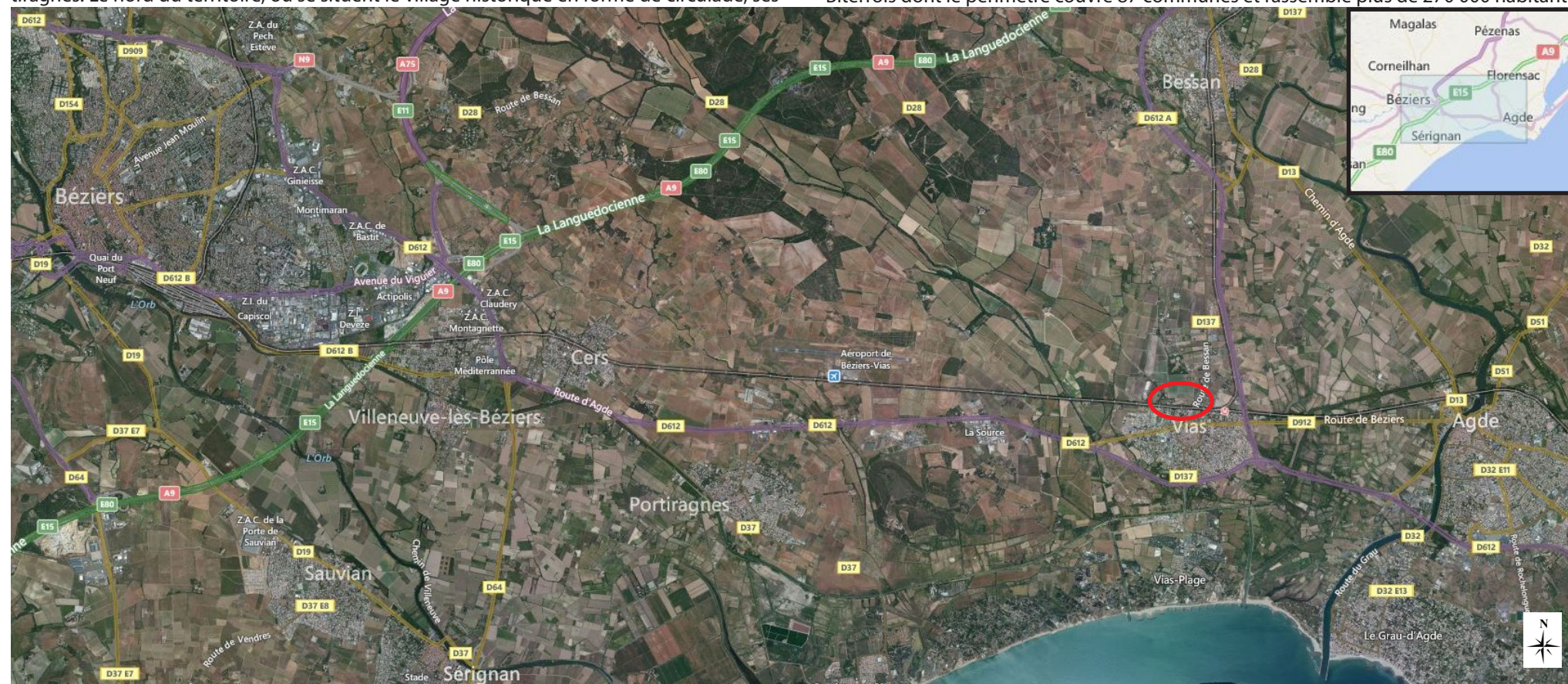
récentes extensions et au sein d'espaces agricoles la zone d'activités «La Source», est voisin des communes de Bessan et Montblanc.

Ces deux entités sont séparées par le Canal du Midi, patrimoine mondial de l'Unesco, qui enrichie le paysage par ses alignements significatifs de platanes.

Également très prégnants dans le paysage viassois, les axes structurants jouent un rôle dans l'organisation de l'urbanisation. Vias Village est délimité au sud par la RD612, ancienne RN112, et à l'est par la RD612A. Le nord est quand à lui concerné par la voie ferrée, où delà de laquelle s'étirent les vastes espaces agricoles. Le coeur de ville est traversé par la RD912.

Ancien village viticole, Vias devient une destination touristique très convoités, mais il attire aussi une population permanente, bénéficiant d'un cadre de vie de qualité.

Vias a intégré la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et le SCoT du Biterrois dont le périmètre couvre 87 communes et rassemble plus de 270 000 habitants.



3. AU SEIN DE LA COMMUNE

Le projet de ZAC «Font Longue» se situe en continuité de l'urbanisation du village. Il s'étend sur un secteur à dominance agricole, à proximité du Domaine de la Gardie et de quelques poches d'urbanisation (habitations, aires de gardiennage...).

Le projet s'inscrit au nord de la voie ferrée, à l'est du chemin de Montblanc poursuivi par le chemin de Coussergues et à l'ouest de la route de Bessan (RD137), qui constitue l'entrée nord dans de Vias Village.

La topographie du terrain du projet est peu marquée, ce qui laisse des perceptions sur les espaces agricoles qui s'étirent dans le paysage de Vias.

4. L'EMPRISE FONCIÈRE AU SEIN DE LA COMMUNE

Le projet de ZAC «Font Longue» couvre une superficie de 15.1 hectares.

Les références cadastrales des parcelles sont les suivantes :

Section cadastrale : CY.

Numéros cadastraux : 16 à 28, 33, 34, 86 partie, 87 partie.

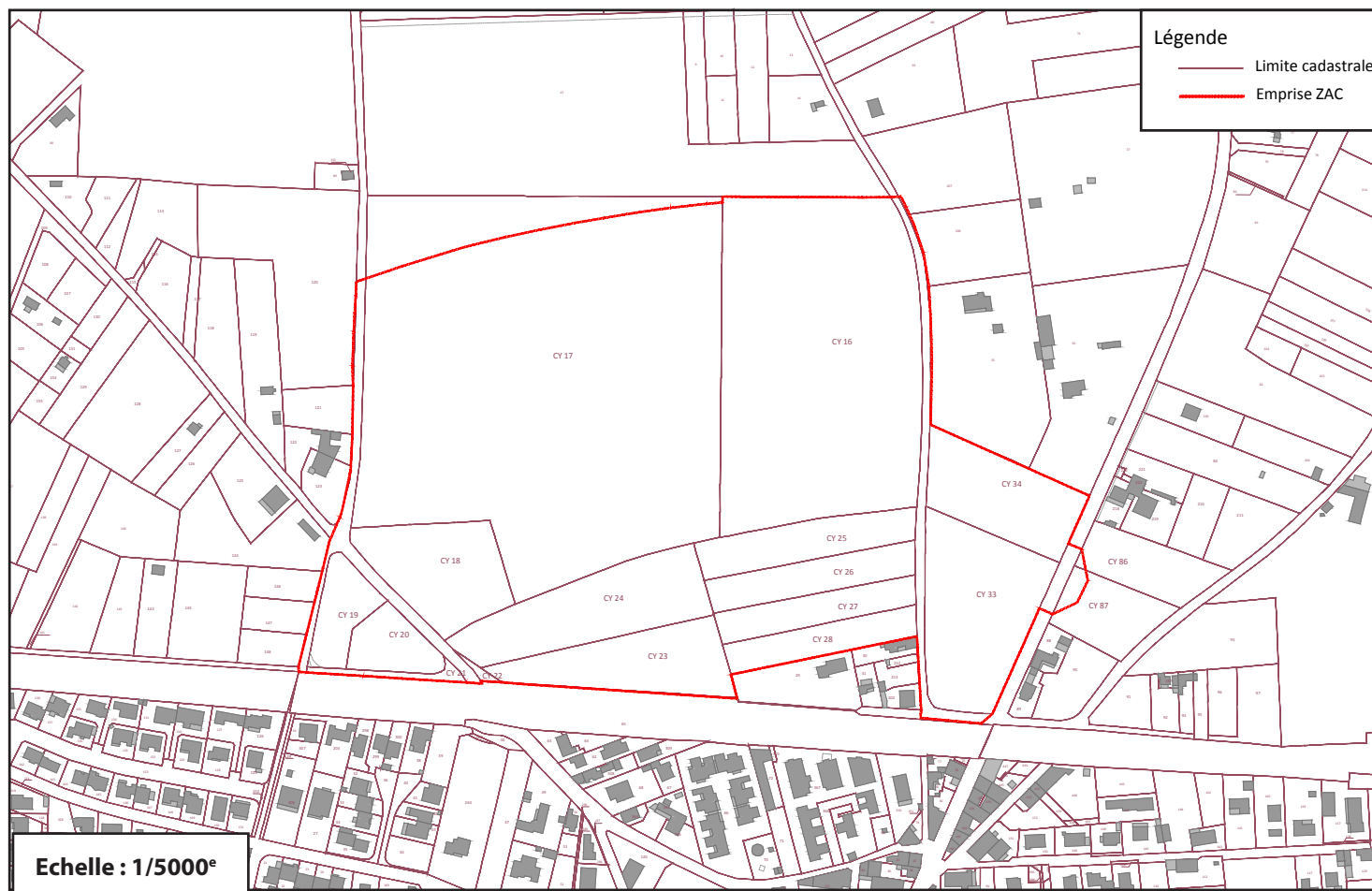


Illustration 2. Emprise parcellaire de la ZAC

II. L'OCCUPATION DU SOL ET LE PAYSAGE

1. L'OCCUPATION DU SOL

Sur le périmètre du projet de ZAC

Les parcelles de grande culture prédominent sur le site d'étude qui compte également une parcelle boisée et une parcelle de pâturage avec cabanes pour chevaux.

En périphérie immédiate

Au sud du projet, la voie de chemin de fer, réalisée en déblais, a constitué une barrière topographique à l'extension urbaine de Vias. Deux ponts permettent, depuis le site, de rejoindre le nord du bourg de Vias.

A l'Est la RD137, ou route de Bessan, revêt un caractère routier de départementale de campagne. Bordée de fossés et de lignes aériennes d'alimentation électrique et téléphonique, sans accotement, elle ne permet pas la circulation des piétons.

Les chemins de Montblanc et de la Borie se posent également en limites du projet. Ces chemins peu larges et souvent bordés de haies, offrent un attrait certain pour la promenade.

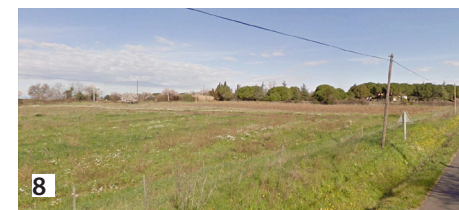
Aux abords

Le site présente un caractère périurbain marqué : un habitat diffus s'est progressivement installé, grignotant les espaces agricoles. Ce bâti très consommateur d'espace s'est organisé le long des chemins existant créant par endroit une impression de mitage.



Illustration 3. orthophotoplan et emprise du projet

2. LES VUES DU SITE



3. LE PAYSAGE

Le perceptions paysagères depuis le site



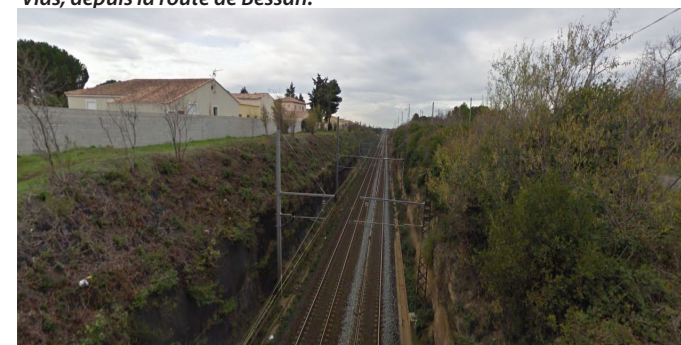
Champs de céréales et vue sur le mont Saint loup



Vignes



Vias, depuis la route de Bessan.



La voie ferrée en tranchée ne présente pas d'impact visuel

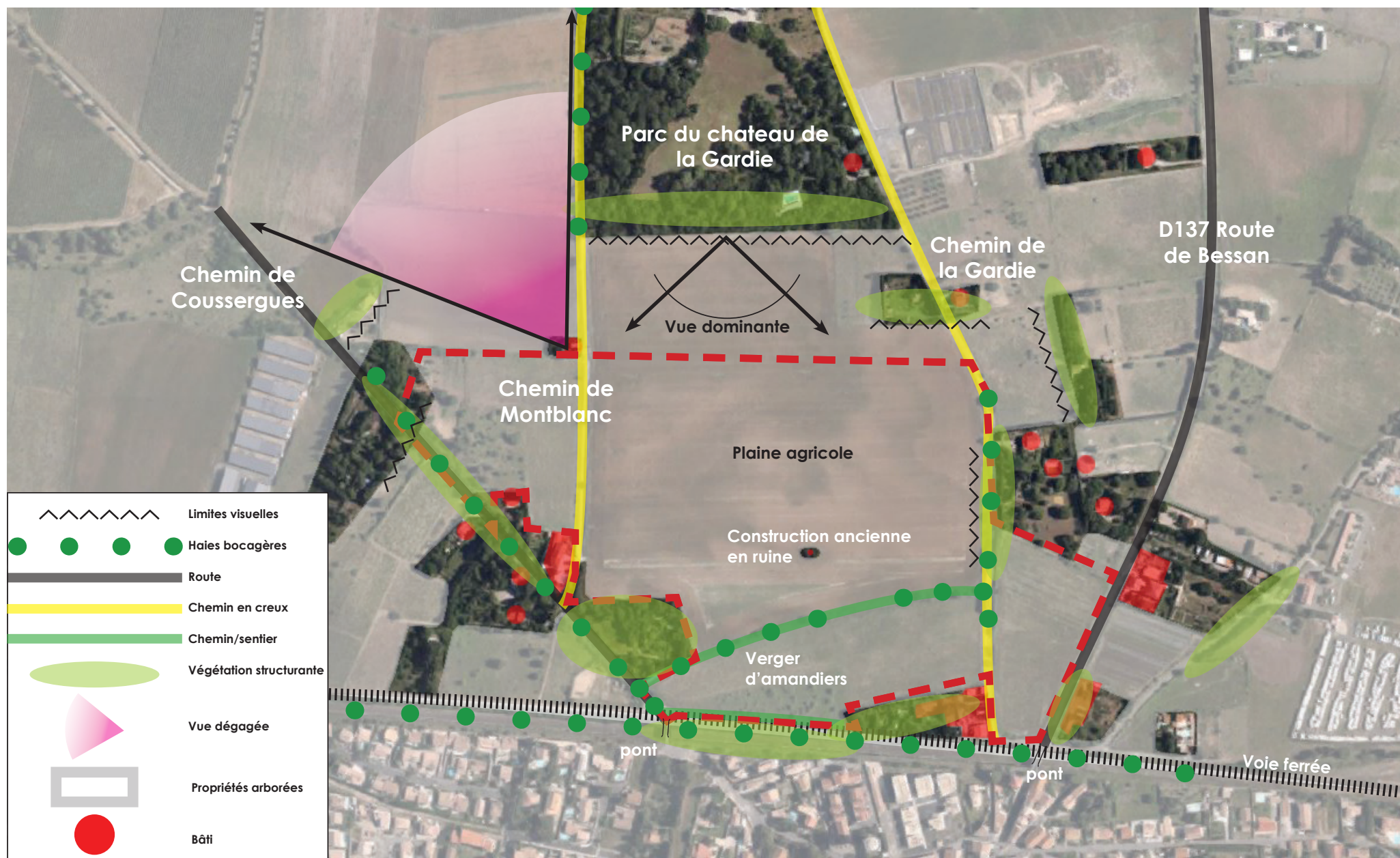
Vias se situe à la croisée des villes de Béziers, Agde et Bessan. Entre campagne et littoral, la commune de Vias présente un paysage principalement agricole.

Le territoire de la commune s'étend en pente douce jusqu'à la mer. Le site de la ZAC, en position légèrement dominante, bénéficie de vues environnantes. A l'horizon apparaissent le mont Saint Loup (à l'est) et les reliefs de Bessan, (au Nord), le château d'eau est le point de repère de Vias.

Les terres agricoles du nord de Vias (principalement des céréales et de la vigne) présentent un bâti peu dense et éparse, le long des axes de circulations. Il s'agit principalement de structures agricoles et de résidences particulières.

Au sud de ce secteur rural, la voie ferrée marque le début de l'agglomération de Vias. C'est une coupure très nette avec l'habitat dense de la commune qui s'étend de manière concentrique autour du cœur de ville.

Plan de synthèse du paysage



Les chemins en creux et les voiries

Deux axes traversent le projet. Parallèles, ils relient les deux ponts de la voie ferrée et le château de la Gardie, avant de continuer vers le nord. Peu larges et encaissés, bordés de haies bocagères ils offrent un attrait certain pour la promenade.

Leur intégration au projet permettrait de développer des circulations douces et de conserver une ambiance naturelle

Deux autres chemins apparaissent sur le site :

Le premier, joint les deux extrémités du projet de l'est à l'ouest et constitue la limite



1 - Chemin de la Gardie (chemin est)



2 - Chemin de Montblanc (chemin ouest)



3 - Premier chemin, marqué par les vestiges d'une haie bocagère



4 - Chemin le long de la voie ferrée, entre un vergé d'amandiers et une haie vive

entre deux champs. Il est marqué par un fossé et par les vestiges d'une haie représentée par un alignement d'amandiers.

Sa forme courbe offre un tracé intéressant qui pourrait être conservé et repris dans le projet.

Un deuxième chemin longe la voie ferrée. Large et facile à pratiquer, il borde un verger d'amandiers et constitue un cheminement à conserver dans le projet futur.

Ces deux chemins se rejoignent à l'est, à proximité du pont et d'un espace largement arboré.

Les chemins bordés de végétation peuvent constituer une armature viaire intéressante pour les cheminements doux.



III. LA BIODIVERSITÉ

1. LES PROSPECTIONS DE TERRAIN

Des sessions de prospections se sont déroulées entre le mois d'avril et la fin du mois de juillet 2011, une période suffisante pour cerner les enjeux faunistique et floristique. Une seconde phase d'inventaire a également été menée en 2015 (de février à juillet) afin de préciser et mettre à jour les éléments inventoriés en 2011.

Elles ont concerné les habitats naturels, la flore, les invertébrés, reptiles, amphibiens, chiroptères, mammifères terrestres et oiseaux. Les inventaires se sont attachés à mettre en lumière les espèces protégées leurs habitats sur le site d'étude via un échantillonnage adapté à chaque taxon.

2. PÉRIMÈTRES D'INVENTAIRES ET À PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Le site d'étude est inclus dans trois périmètres d'inventaires et à portée réglementaire

Statut du périmètre	Dénomination	Code
ZNIEFF terrestres de type I	Plaine de Bessan-Vias	910030375
Natura 2000 - ZPS	Est et sud de Béziers	FR9112022
Plans nationaux d'action	PNA Outarde (domaine vital) PNA Aigle de Bonelli (erratique)	-

tableau 1. Récapitulatif des périmètres d'inventaires et de protection qui incluent le site du projet

3. ÉTAT INITIAL ÉCOLOGIQUE DE L'AIRE D'ÉTUDE

Les habitats naturels

Un paysage fortement anthropisé, laissant de ce fait peu de place aux formations spontanées. Un seul habitat communautaire a été mis en évidence sur la zone d'étude : les « Prairies maigres de fauche de basse altitude (6510) », avec une superficie non négligeable mais un état de conservation médiocre et des cortèges peu représentatifs.

Le site d'étude est principalement composé de parcelles agricoles exploitées ou non (friches, cultures, vignobles), parsemées d'un bocage résiduel.

Les friches s'avèrent alors comme l'habitat le plus favorable aux espèces patrimoniales. L'enjeu floristique le plus notable observé sur le site d'étude est la présence de la Nonée brune *Nonea erecta*, dont l'enjeu écologique local est considéré comme fort.

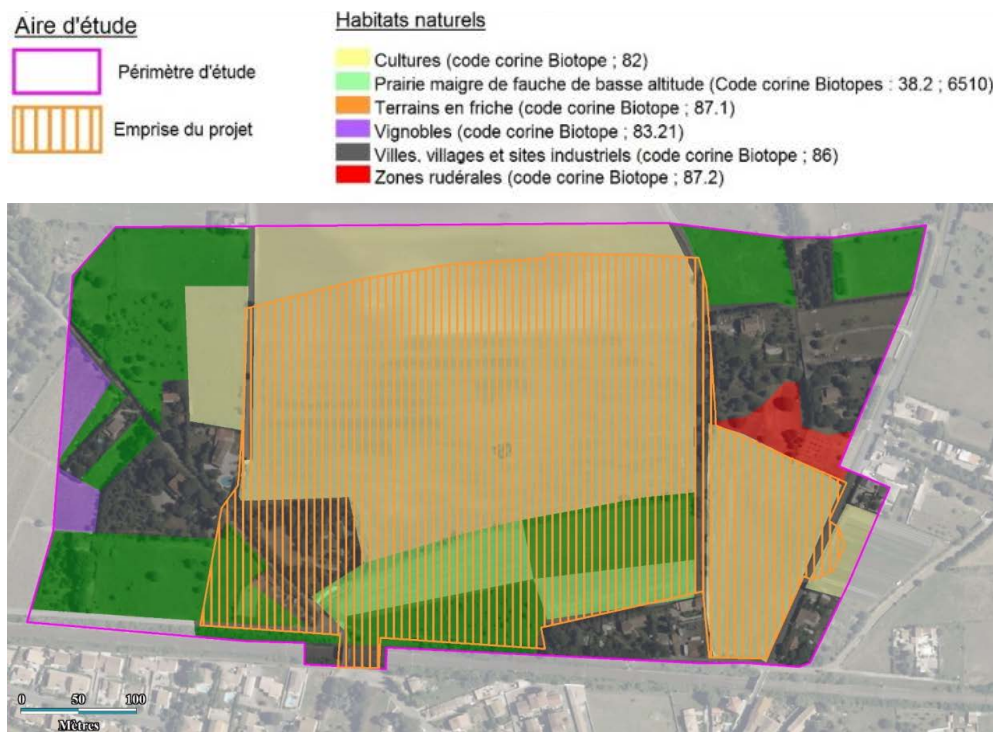


Illustration 4. Cartographie des habitats naturels

Les amphibiens



Illustration 5. Localisation des enjeux batrachologiques



Crapaud épineux



Triton palmé



Crapaud calamite



Pélodyte ponctué

Le site d'étude présente des habitats terrestres modérément favorable au développement des amphibiens.

Seules des zones humides secondaires et temporaires sont disponibles pour leur reproduction. Aucune observation d'amphibien n'a pu être réalisée au cours des prospections. Mais, au regard des habitats et des espèces connues sur la commune, 4 espèces à enjeu faible sont considérées présentes.

Les enjeux concernant les amphibiens sur le site sont faibles.

Les reptiles

Habitats à enjeux pour les reptiles

enjeux modérés



Illustration 6. Localisation des enjeux herpétologiques sur la zone d'étude

Plusieurs espèces de reptiles ont été observées sur l'aire d'étude. D'autres sont présentes. Les enjeux reptiles sont considérés comme **modérés** au niveau des micro-habitats (haies, bosquets, friches) utiles à l'accomplissement du cycle biologique complet de ces espèces. Les autres habitats de parcelles cultivées et de pâtures, bien moins favorables à leur présence, sont considérés à **enjeu négligeable**.



Couleuvre de Montpellier



Couleuvre à échelons

Les oiseaux

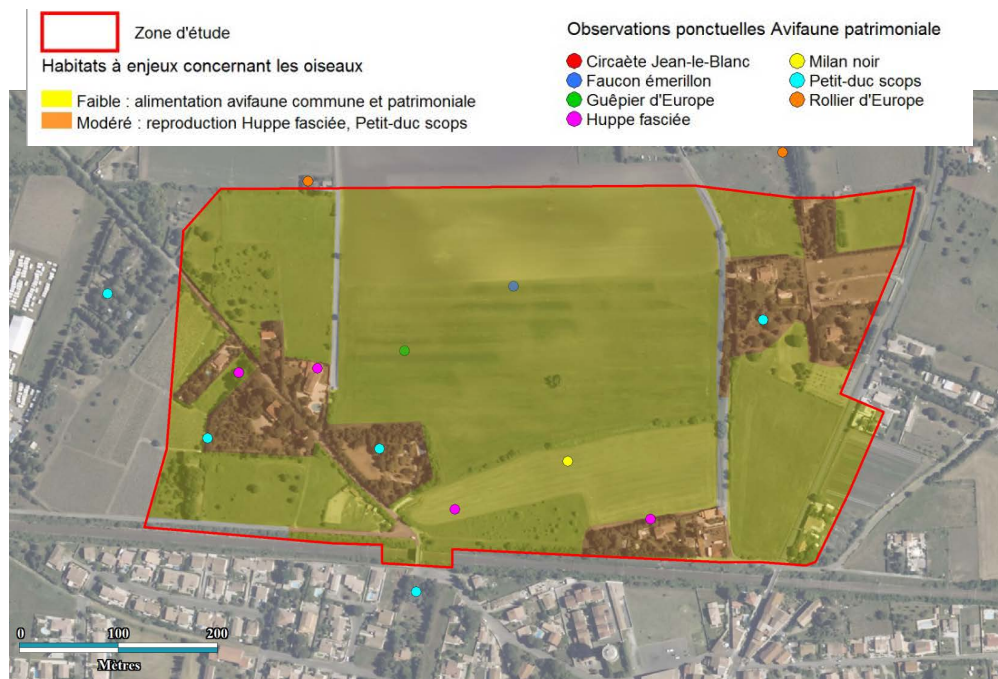


Illustration 7. Localisation des enjeux ornithologiques sur la zone d'étude

46 espèces ont été recensées sur la zone d'étude durant les prospections. Cela représente une diversité avifaunistique normale vis-à-vis des habitats rencontrés et de leur diversité. Parmi les espèces d'oiseaux observées sur la zone d'étude et à proximité, 10 d'entre elles possèdent un enjeu de conservation modéré ou fort en Languedoc-Roussillon : la Huppe fasciée, le Rollier d'Europe, le Petit-duc scops, le Guêpier d'Europe, le Faucon émerillon, le Busard Saint-Martin, le Milan noir, le Milan royal, le Circaète Jean-le-Blanc et l'Ou-tarde canepetière. Parmi ces espèces, seuls la Huppe fasciée, le Rollier d'Europe et le Petit-duc scops possèdent un enjeu de conservation local modéré. En effet, ces trois espèces se reproduisent ou peuvent se reproduire dans les boisements présents au sud-ouest à l'intérieur de l'emprise du projet.

Les mammifères terrestres

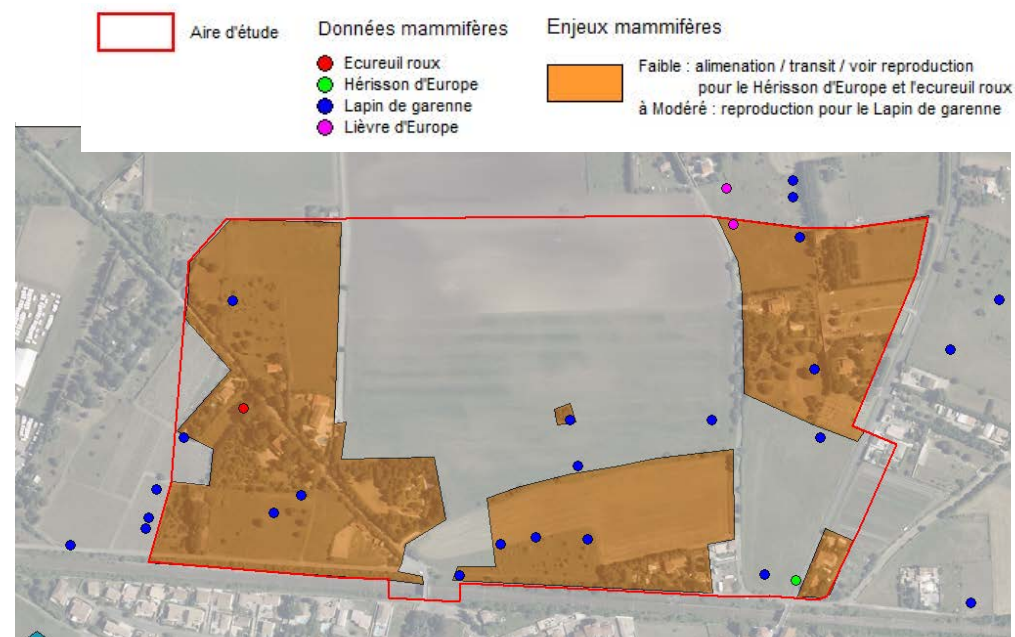


Illustration 8. Localisation des enjeux mammalogiques ponctuels sur la zone d'étude

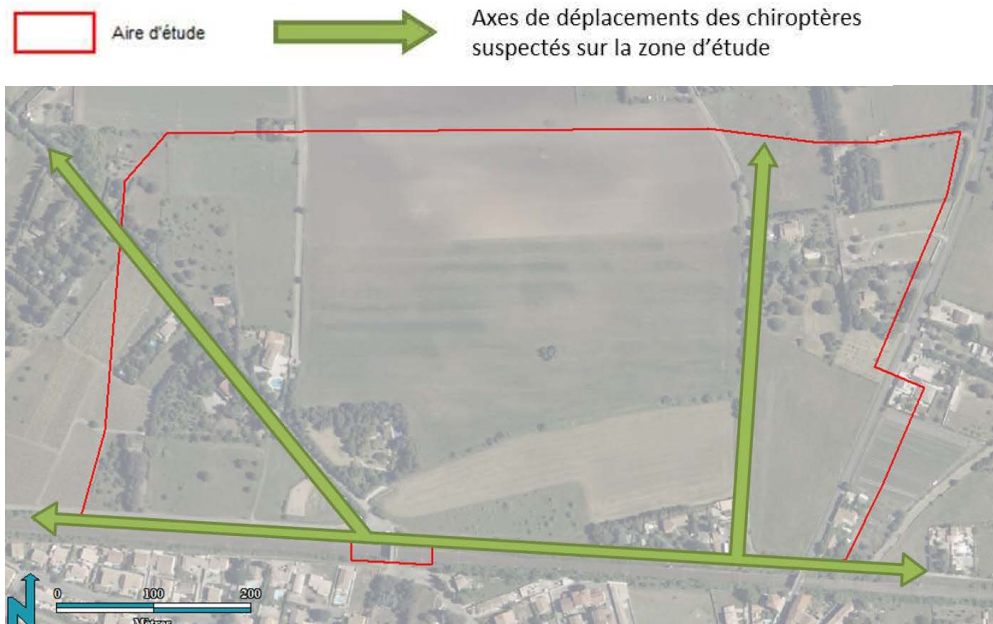
La Genette commune, bien que non contactée lors des inventaires, est considérée comme présente. Également l'Ecureuil roux, le Hérisson d'Europe et le Lapin de garenne pour lesquels des indices ont été relevés. Tous exploiteraient le site dans le cadre de leurs déplacements et comme territoire d'alimentation et pour leur reproduction.

Les mammifères constituent un enjeu faible à modéré pour le lapin de garennes.



Genette commune

Les chauves-souris



Sur l'aire d'étude, l'activité chiroptérologique s'est avérée relativement forte puisqu'elle recense 267 contacts maximum par heure durant la nuit d'écoutes, toutes espèces confondues.

Au total, un minimum de treize espèces a été identifié en activité de chasse et/ou en transit. Il s'agit d'espèces relativement communes et anthropophiles ou à enjeux intrinsèques modéré à très fort : le Murin de Daubenton *Myotis daubentonii*, le Minioptère de Schreibers et le Murin à oreilles échancrées.

Le Grand rhinolophe, bien que non détecté en 2015, est également potentiel a minima en transit sur l'aire d'étude tout comme le Petit Murin.

La flore vasculaire

Aire d'étude

Périmètre d'étude

Emprise du projet

Zones de présence des espèces patrimoniales (Naturalia, 2011)

Nonnée brune (*Nonea erecta* Bernh) ; Protection nationale

Trèfle écumeux (*Trifolium spumosum* L.) ; Liste rouge nationale (absent en 2015)

Pointages précis (Naturalia, 2015)

Nonnée brune (*Nonea erecta* Bernh) ; Protection nationale

Trèfle écumeux (*Trifolium spumosum* L.) ; Liste rouge nationale

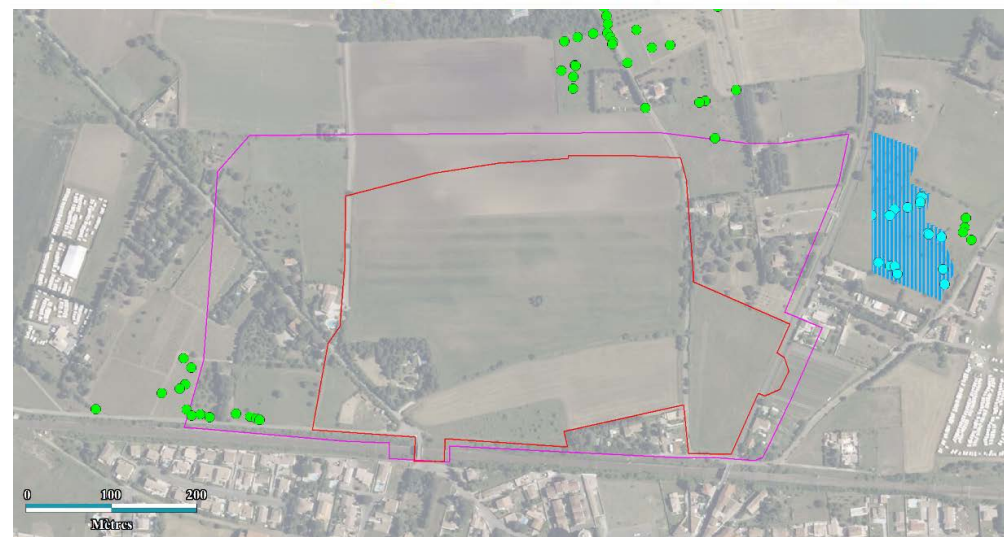


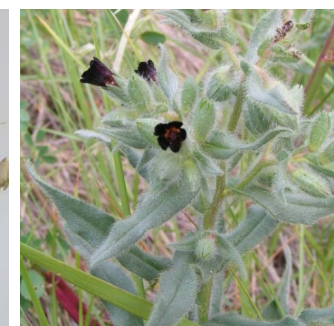
Illustration 10. Localisation des espèces patrimoniales représentées sur le site d'étude

La dominance des systèmes agricoles et urbains est défavorable à la présence d'espèces végétales à forte valeur écologique.



Photo 1 : Trèfle écumeux (photo hors site, N. Bianchin, 2010).

enjeux modéré



Nonnée brune (photo hors site, N. Bianchin, 2010).

enjeux fort

4. BILAN DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES ACTUELS

Pour la faune, aucune espèce à haute valeur patrimoniale n’a pu être observée. Cela peut être dû au caractère fortement anthropisé des milieux en présence. Néanmoins, on peut relever la présence de certaines espèces communes mais patrimoniales et / ou protégées. Citons notamment le Seps strié *Chalcides striatus*, la Huppe fasciée *Upupa epops*, le Rollier d’Europe *Coracias garrulus*, ou encore le Grand Rhinolophe *Rhinolophus ferrumequinum*, qui utilise le site d’étude comme terrain de chasse. Les espèces à enjeu modéré à fort sur le site d’étude et ses abords sont présentées ci-dessous.

Enjeux de conservation

- Modéré : (Hérisson d'Europe, Ecureuil roux, Lapin de garenne, Huppe fasciée, Petit-duc scops, Couleuvre de Montpellier, Trèfle écumeux)
- Faible : Alimentation de l'avifaune commune et patrimoniale

- Zone d'étude
- Emprise du projet

- Flore patrimoniale
- Trèfle écumeux (modéré)
 - Nonnée brune (fort)

Groupe taxonomique	Espèce	Protection nationale	Statut écologique sur le site d'étude
Flore	Nonnée brune	Oui	Fort
	Trèfle écumeux	Non	Modéré
Reptiles	Couleuvre à échelons	Oui	Modéré
	Couleuvre de Montpellier	Oui	Modéré
	Seps strié	Oui	Modéré
Oiseaux	Huppe fasciée	Oui	Modéré
	Petit-duc scops	Oui	Modéré
	Rollier d'Europe	Oui	Modéré
Chiroptères	Murin à oreilles échancrées	Oui	Modéré
	Petit murin	Oui	Modéré
	Grand rhinolophe	Oui	Modéré
Mammifères terrestres	Lapin de garenne	Non	Modéré

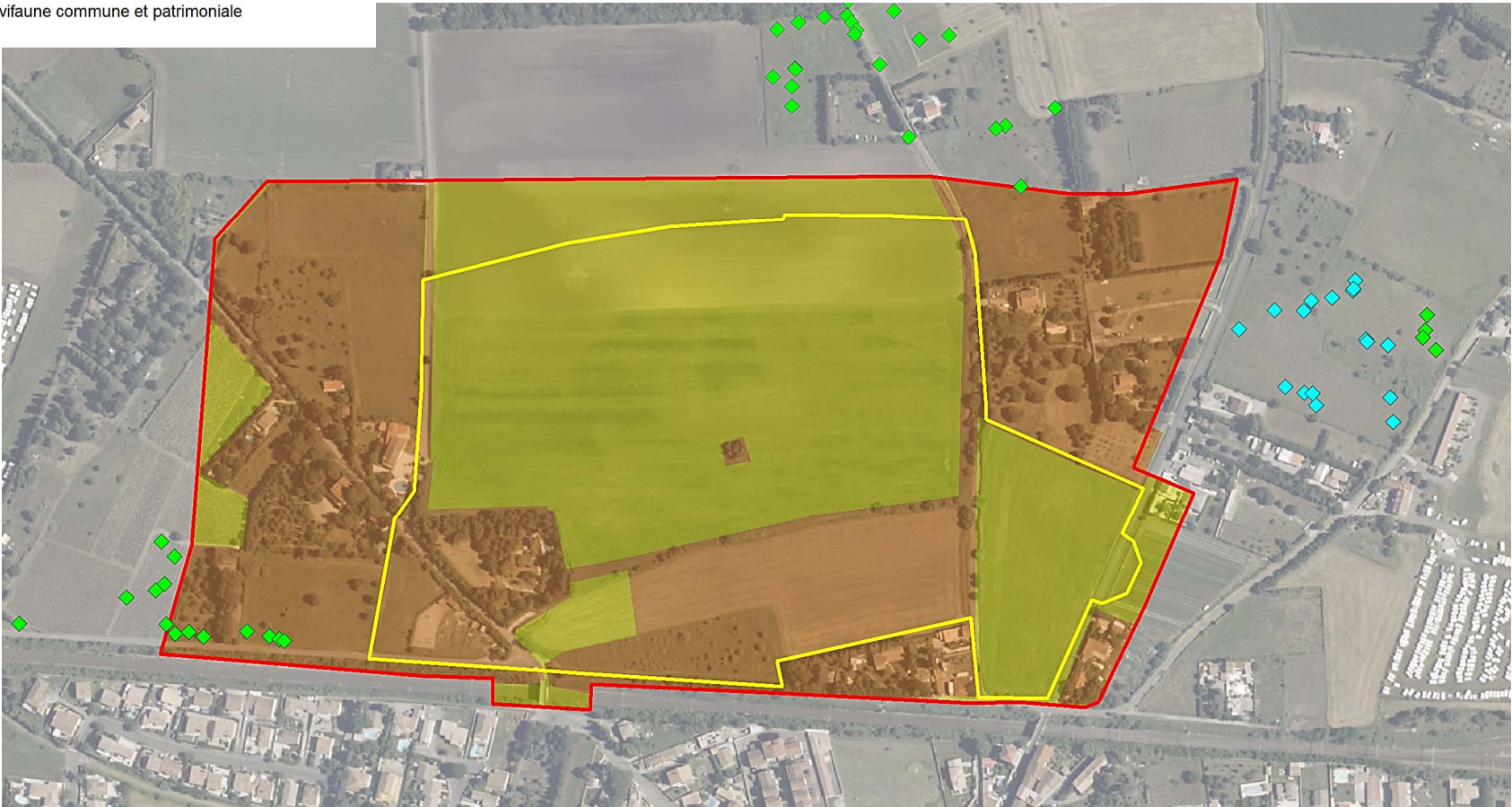


Illustration 11. Cartographie des enjeux tous groupes confondus

5. RÉCAPITULATIF DES IMPACTS DU PROJET SUR LA BIODIVERSITÉ

Espèces concernées	Impacts du projet
Amphibiens	Faible
Lézard vert, lézard des murailles, Lézard catalan, Tarente de Maurétanie	Faible
Couleuvre de Montpellier, Couleuvre à échelons, Seps strié	Modéré
Oiseaux	Modéré
Mammifères	Faible
Chiroptères	Faible



Mesures de réduction et d'accompagnement :

- R1 : Calendrier d'exécution des travaux cohérent avec les enjeux écologiques
- R2 : Accompagnement écologique du chantier
- R3 : Délimitation des zones à enjeu et respect des emprises
- R4 : Création de micro-habitats pour la faune sauvage en périphérie des travaux
- R5 : Aménagements pour limiter les pièges mortels pour la faune
- R6 : Débroussaillage et terrassement respectueux de la biodiversité
- R7 : Limitation de l'attrait des zones de chantier pour les amphibiens pionniers
- R8 : Limitation du risque de prolifération des espèces végétales invasives lors des travaux
- R9 : Aménagements des bords de route en faveur de la biodiversité
- R10 : Avertissements et limitation de la vitesse de circulation
- R11 : Adaptation des éclairages par rapport aux chiroptères
- A1 : Aménagements en faveur de la biodiversité
- A2 : Gestion douce de la végétation en phase d'exploitation
- A3 : Information et panneaux de sensibilisation du public
- A4 : Suivi écologique de l'efficacité des mesures

L'application de l'ensemble de ces mesures permettra d'aboutir à un impact négligeable du projet sur la faune, la flore et les habitats naturels.

IV. HYDRAULIQUE PLUVIALE

1. RUISSELLEMENTS

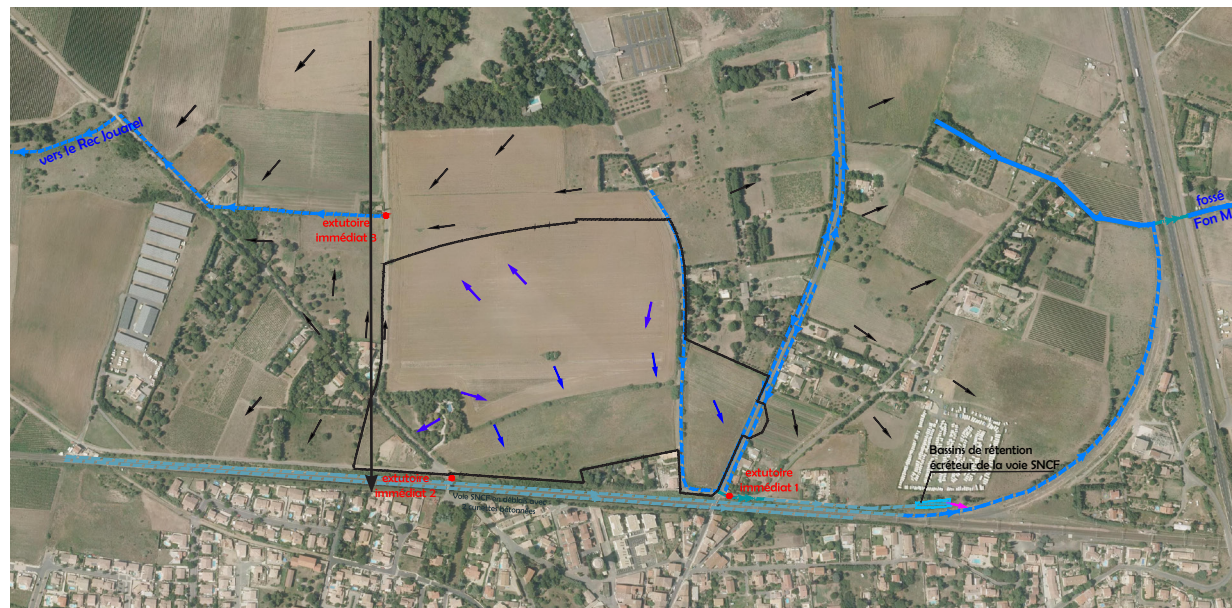
Sur le site

3 bassins versants internes à l'opération:

- Les BV1 et BV2 (10 ha au total) s'écoulent vers les ouvrages hydrauliques de la voie ferrée. Par le biais d'un collecteur pour le BV1, après transit par un réseau pluvial du chemin de Combe et passage dans un bassin de rétention écreteur pour le BV2. L'exutoire final est le fossé Fon Massane.
- Le BV3 (5 ha) s'écoule vers l'exutoire 3, fossé reliant le Rec Jouarel après un parcours de 0.9 km, puis le Libron.

En périphérie

Le projet se positionne en aval de 2 petits bassins versants agricoles pour une emprise de 3.3 ha environ.

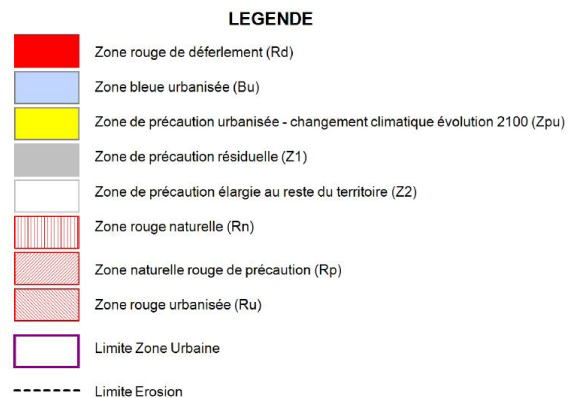


2. CARTOGRAPHIE DES RISQUES ET PRESCRIPTIONS DU PPRI

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et Littoraux est approuvé depuis avril 2014. Il retranscrit 2 grands types de zones : les zones rouges de danger et les zones de précaution.

Constructibilité de la ZAC au regard du risque inondation :

La future ZAC «Font Longue» n'est pas en zone inondable. Elle est concernée par la zone non inondable Z2, zone dite de précaution élargie. Y sont admis tous types de travaux, sous réserve de compensation pluviale et de bon dimensionnement des réseaux pluviaux projetés.



Site de la ZAC

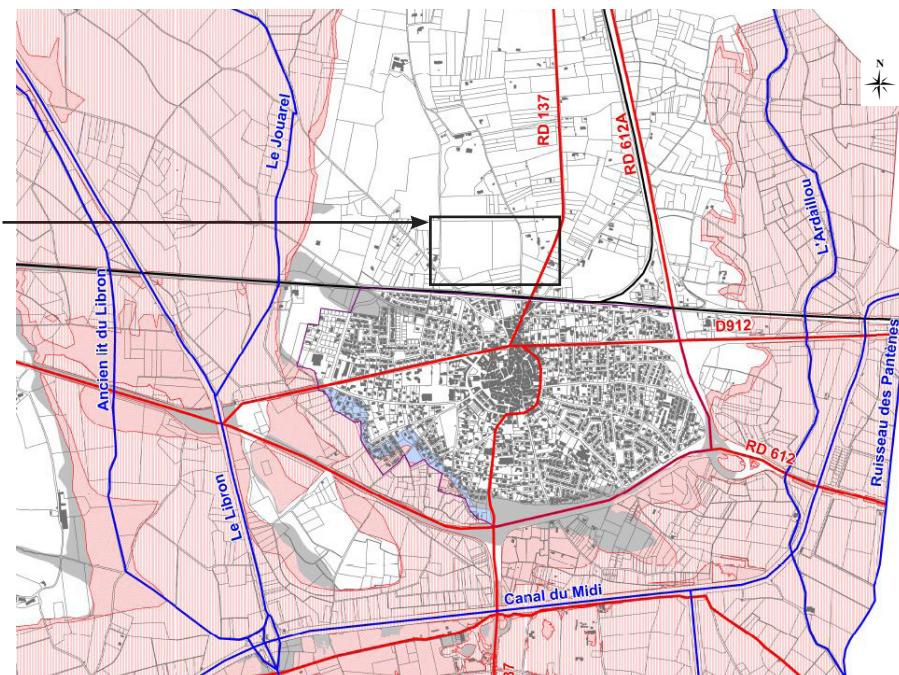


Illustration 12. Extrait du plan de zonage du PPRI approuvé en avril 2014

V. AMBIANCE SONORE

1. SOURCES DE BRUIT

Les infrastructures de transport terrestre les plus génératrices de bruit font l'objet d'un classement sonore. Il existe 5 catégories de classement selon les niveaux de bruits émis, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Un seul axe de circulation présente un classement acoustique dans les environs du site : La voie ferrée classée en catégorie 1.

La RD612 (catégorie 2) et la RD612a (catégorie 3) se situent respectivement au Sud et au Nord de Vias à environ 1 km et 500 mètres de la zone d'étude. Ils n'ont pas d'incidence sur l'ambiance sonore du site.

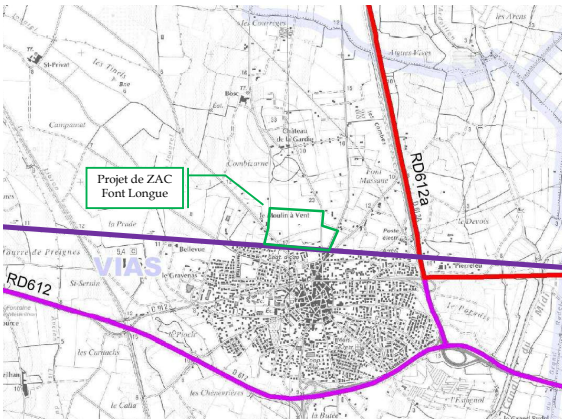


Illustration 13. Localisation des infrastructures de transport terrestre classées

Niveau sonore de référence L _{Aeq} (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L _{Aeq} (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	Catégorie 2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	Catégorie 3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	Catégorie 4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	Catégorie 5	10 m

tableau 2. Tableau des niveaux sonores définissant le classement des infrastructures bruyantes

Le classement sonore de la voie ferrée en catégorie 1, impose des mesures d'isolement acoustique pour les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement et de santé sur une bande de 300 m de part et d'autre des rails.

Ainsi, des contraintes d'isolement phonique s'appliquent à ce jour sur la majorité des parcelles du projet.

Source de bruit	dB(A)	Sensation	Conversation
Décollage d'un avion à réaction	130	Dépassement du seuil de douleur	Impossible
Marteau piqueur à 1 m	110	Supportable un court instant	
Moto à 2 m	90	Bruits très pénibles	En criant
Boulevard périphérique de Paris	80	Très bruyant	Difficile
Habitation proche d'une autoroute	70	Bruyant	En parlant fort
Niveau de bruit derrière un écran	60	Supportable	A voix normale
Bruit ambiant en ville de jour	50	Calme, bruit de fond d'origine mécanique	
Bruit ambiant à la campagne de jour	40	Ambiance calme	A voix basse
Campagne la nuit sans vent / chambre calme	30	Ambiance très calme	
Montagne enneigée / studio enregistrement	15	Silence	

tableau 3. Echelle des bruits dans l'environnement

2. MESURES IN SITU

Les niveaux de bruits mesurés témoignent une ambiance sonore modérée de jour pour l'ensemble des points de mesures et l'ensemble de la ZAC.



Illustration 14. Localisation et résultats des mesures acoustiques

Point de mesure	Localisation	L _{Aeq} (6h-22h) mesuré en dB(A)*	Ambiance sonore
1	Limite Ouest	41.0	Modérée de jour
2	Limite Est	45.5	Modérée de jour
3	Limite Sud	55.0	Modérée de jour
4	Limite Ouest	45.0	Modérée de jour

tableau 4. Niveaux sonores de jour – TMJE actuel

3. MODÉLISATION

A partir des fichiers topographiques fournis et d'un repérage précis réalisé in situ, nous avons modélisé le site d'étude. La seule infrastructure présentant des contraintes sur le PLU est la voie ferrée. Nous avons pris en compte dans les modélisations **les niveaux d'émission acoustique correspondant à son classement en catégorie 1 (catégorie maximum).**

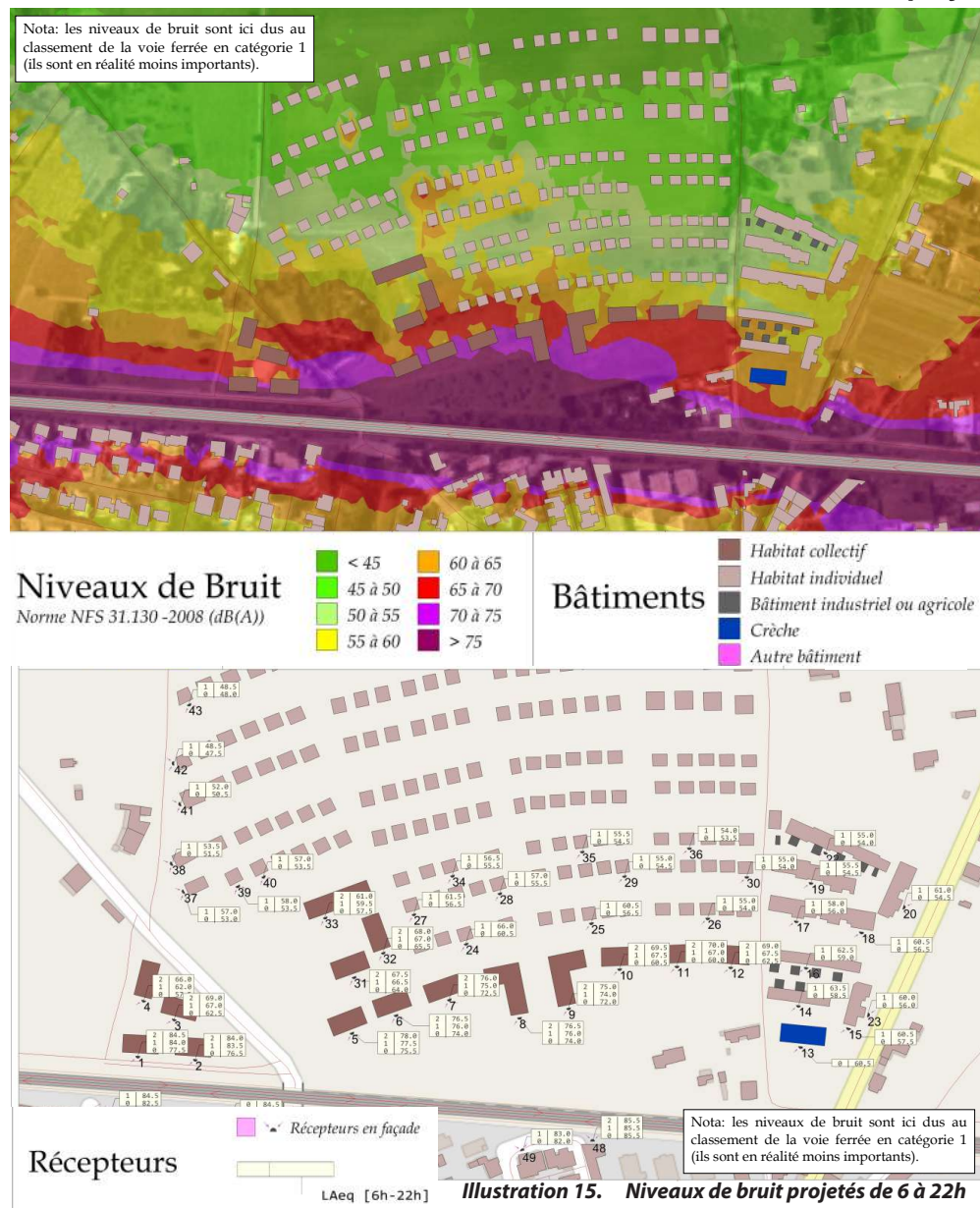
Les calculs acoustiques ont montré que :

- Les bâtiments projetés devront satisfaire aux objectifs d'isolement acoustique liés au classement de la voie ferrée en niveau 1. Pour cela il faudra envisager **des mesures d'isolement acoustique pour les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement et de santé sur une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée.**

- La mise en place de 2 écrans (type mur de clôture) permettrait de limiter les nuisances de la voie ferrée sur le bâti projeté et de prévoir des mesures d'isolement moindres.

Le projet sera amené à évoluer compte tenu des enjeux et des contraintes auquel tout projet doit faire face. La prise en compte des nuisances sonores sera dès lors à adapter en fonction de ces évolutions.

Niveaux de bruit en situation future avec projet



VI. LA PRÉSENTATION DU PROJET

La Commune de Vias a souhaité relancer le projet de ZAC «Font Longue», opération d'aménagement initiée depuis 2005. Ce projet urbain doit répondre à la demande en logements des Viassois et d'anticiper les besoins jusqu'à l'échéance 2025.

Le projet doit s'inscrire dans une logique de maîtrise d'un développement urbain équilibré et mixte, de continuité urbaine, d'économie de l'espace et de préservation des milieux naturels et agricoles.

La volonté communale est d'inscrire le projet dans une dynamique urbaine et viaire de gestion des déplacements, de sécurisation des entrées de villes et de lien entre quartiers, de renforcement des équipements publics et de constitution de cheminements piétons et cycles, alternative à la voiture.



1. L'HISTORIQUE DU PROJET

La commune de Vias a engagé par délibération du 21 octobre 2005 une réflexion pour la réalisation en plusieurs phases d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat au nord de son territoire.

Le projet de ZAC a ensuite fait l'objet de deux délibérations du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2010. La première délibération approuve les études préalables et lance les études du dossier de création en vue de la réalisation d'une ZAC à vocation principale d'habitat sur le secteur nord de la Commune. La seconde définit les modalités de la concertation.

La commune de VIAS a fait élaborer en 2011, un dossier de ZAC en vue d'aménager un nouveau quartier de 8 ha situé au nord de la commune.

Par délibération en date du 16 mars 2015, le Conseil Municipal a confirmé sa volonté d'urbaniser ce secteur, en plusieurs phases sous forme d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat. Il a affirmé cependant sa volonté de privilégier la réalisation d'une opération moins dense, sans surface commerciale, de forme urbaine différente et sur un périmètre différent. Les objectifs poursuivis par cette procédure ont été ainsi définis :

- Développer un quartier à vocation principale d'habitat,
- Déterminer la superficie de l'opération d'aménagement,
- Déterminer la composition urbaine du projet qui doit intégrer la présence d'équipements publics structurants,
- Déterminer prévisionnellement lesdits équipements publics au nombre desquels est envisagé l'aménagement d'un giratoire Route de Bessan.
- Raccrocher ce nouveau quartier au centre-ville en multipliant les liaisons afin d'intégrer la problématique d'échange et de lien entre les zones urbanisées de part et d'autre de la voie ferrée, d'où la nécessité de rétablir une connexion complète au niveau de l'actuel ouvrage de franchissement route de Bessan.

Le projet de ZAC a fait l'objet d'une présentation et d'échanges avec la population lors d'une réunion publique qui s'est déroulée le 12 novembre 2015 au Théâtre de l'Ardaillon à Vias.

2. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

La future opération d'aménagement consiste à développer des logements de typologies et de formes urbaines variées, qui s'organiseront dans un cadre paysager s'inspirant de son environnement proche, et autour d'un espace fédérateur, créateur de convivialité.

La forme circulaire de ce centre historique se retrouvera dans le futur quartier au travers des axes de circulation et des implantations de bâtis.

Le projet de ZAC sera l'occasion de déplacer l'entrée de ville en frange nord depuis la route de Bessan (RD137) et de transformer cette voie au fort caractère routier en boulevard urbain paysager sécurisé et fonctionnel. Les connexions viaires avec le village seront confortées au travers du renforcement des deux ponts existants sur la voie ferrée. Elles permettront d'améliorer les conditions de circulation automobile et de proposer des chemins doux sécurisés, conditions sine qua non à la bonne connexion urbaine du nouveau quartier.

Vu sa position transitoire entre ville et campagne, la commune a souhaité conférer au projet de fortes dimensions environnementales et paysagères. En entrée de ville nord, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère et environnementale.

Il s'agit de préserver et de renforcer la qualité de vie de la Commune, en cohérence avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographique du site.

Le projet prévoit ainsi d'offrir des espaces publics de qualité, de préserver les espaces arborés du site et de renforcer le cocon végétal par l'implantation de coulées vertes en franges d'urbanisation et le long de la voie ferrée.

Le parti pris d'aménagement affiche clairement la volonté de marquer une façade urbaine de qualité, en tant que première perception de l'urbanisation, en entrée de ville au nord de Vias Village.

Le plan de composition général suit une forme circulaire, faisant écho à la circulaire du centre ancien, dans le prolongement des masses urbaines et viaires existantes. Le futur quartier offrira à Vias une nouvelle entrée de ville.

En frange d'urbanisation, son aménagement s'inspire de son environnement urbain et végétal, en considérant les densités de bâti et la flore locale.

Illustration 16. Plan de masse du projet de ZAC



3. LA PROGRAMMATION URBAINE

Le programme retenu prévoit l'implantation d'une crèche communale destinée à renforcer la capacité d'accueil actuelle de la commune et la réalisation d'environ 355 nouveaux logements.

Le parc de logements

Le projet doit permettre l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale : 30% du parc de logement sera de type locatif aidé. Le projet se dotera d'une offre d'habitat diversifiée, de typologies et de formes urbaines variées, en adéquation avec les besoins identifiés :

- 85 logements en collectif aidé,
- 40 logements en collectif libre
- 180 logements en individuel libre,
- 50 logements de type maison de ville (à vocation sociale ou en accession à la propriété).

La surface de plancher prévisionnelle est de 40 000 m².

La mise en place d'une ZAC est apparue comme la procédure d'aménagement la plus pertinente. Outre une prise en compte globale en matière d'urbanisme, elle permet de répercuter le coût des travaux sur les futurs constructeurs et constitue un outil majeur en terme de Maîtrise d'Ouvrage Publique.

Les espaces et équipements publics

- une crèche communale destinée à renforcer la capacité d'accueil actuelle de la commune : **Cette crèche a une capacité d'accueil de 30 enfants dont 22 en accueil permanent et 8 en accueil occasionnel.**
- des espaces de vie et de rencontre : mail piétonnier et parcs paysagers
- une nouvelle entrée de village depuis Bessan,
- des voies sécurisées pour les cycles, les piétons et les automobilistes.
- un renforcement des ponts existants intégrant une circulation piétonne protégée.

4. LA RÉPARTITION SPATIALE

Une emprise de 15 ha ainsi répartie :

- 9 ha environ dédiés aux logements,
- 3.5 ha dévolus aux voiries et stationnements,
- 2,5 ha d'espaces verts et de parcs paysagers aménagés pour la rétention Pluviale.

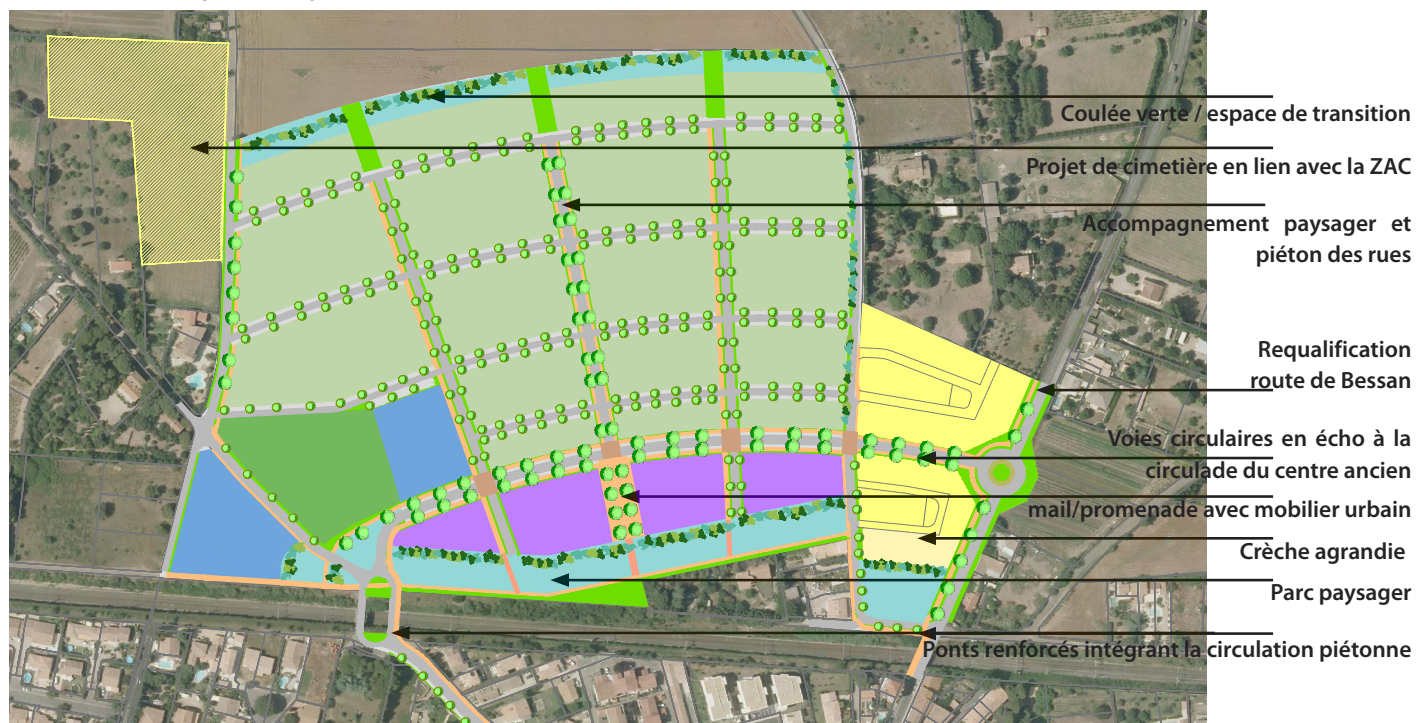


Illustration 17. Répartition spatiale et organisation de l'habitat

Légende

Emprise ZAC
Voirie et espaces publics

- Espaces de rétention paysagés/noues
- Autres espaces verts
- Cheminements doux (piétons, cycles..)
- Voies de circulation
- Stationnements sur espace public

Sens de circulation

Espaces Privatifs

	Quantitatif
Collectif social	85 logements
Collectif standing	40 logements
Maison de ville	50 parcelles
Individuel libre	180 lots
Crèche	
non urbanisé	

5. ORGANISATION VIAIRE : POUR UNE CONNEXION OPTIMISÉE DU NOUVEAU QUARTIER

La forme circulaire de ce centre historique se retrouvera dans le futur quartier au travers des axes de circulation et des implantations de bâtis.

Le projet de ZAC «Font Longue» apparaît comme une étape qui permettra de réaliser une nouvelle entrée de ville au nord de Vias Village. En constituant une façade urbaine de qualité, il permettra d'améliorer le fonctionnement viaire, d'assurer une bonne distribution des flux vers le futur quartier et le centre villageois, et de diversifier les modes de déplacement en développant les cheminements doux.

Le projet de ZAC «Font Longue» constitue une véritable accroche au tissu bâti existant par la poursuite et le renforcement des amorces inter-quartiers. Le chemin de Coussergues et plus fortement encore la route de Bessan (ou RD 137), constituent les axes de connexion, sur lesquels sera créée la voie structurante de l'aménagement. Une autre voie structurante pourra être envisagée à plus long terme, dans le cadre d'une extension au projet de ZAC.

L'ensemble viaire sera lisible et sécurisé, puisqu'il **associe voies à double sens et sens unique, permettant de fluidifier le trafic**. Il se couple aussi avec des éléments incitant à réduire la vitesse des automobilistes à l'aide de réglementations, de plateaux surélevés au droit de passage des piétons.

Le projet intègre différents modes de transports (voies cyclables, arrêt de bus), les prescriptions de la loi handicap. Les plus-values des voies se concrétisent ainsi par le travail destiné à **l'accessibilité des personnes à mobilité réduite**, et par les **espaces partagés avec des cheminements doux**.

Une **autre approche qualitative se réalisera par les apports végétalisés**. Ils permettront de délimiter les voiries au caractère multimodal et de réduire les impacts paysagers du bitume.

Un réseau de voies structurantes en cohérence avec le schéma viaire communal

Avec la réorganisation viaire de l'une des entrées majeures de Vias, que constitue la route de Bessan, l'axe structurant du projet de ZAC s'inscrit dans un plan de composition général à l'échelle du village, visant à sécuri-



Illustration 18. Voies structurantes du projet

ser, diversifier et fluidifier le trafic de desserte entre le futur quartier et le centre villageois.

Le boulevard urbain, écho de la circulade ancienne et épine dorsale de la ZAC

Le projet de ZAC «Font Longue» s'organisera au nord du village de Vias, de part et d'autre d'un boulevard urbain qui rappellera l'organisation en circulade du centre ancien. En accroche sur la route de Bessan, ce boulevard urbain bénéficiera de l'aménagement d'un carrefour prévu sur cette départementale.

L'autre point de raccordement du boulevard urbain se situe sur le chemin de Coussergues, au niveau de son passage sur la voie ferrée. Cette liaison confidentielle entre les domaines au nord de la commune et le village, représentera un accès plus intimiste au projet de ZAC. Le pont existant ne permettant pas la circulation à double sens, un second ouvrage de franchissement de la voie SNCF est envisagé. Le pont de la RD 137 franchissant également la voie ferrée sera également renforcé : là encore, la largeur du pont ne permet actuellement qu'une circulation alternée.

Les voies de liaisons existantes entre le futur quartier et le village de Vias (route de Bessan et chemin de Coussergues) seront aussi requalifiées, dans un souci de fonctionnalité, de sécurité, de valorisation paysagère et de séparation des flux de circulations.

Le projet anticipe également des possibilités ultérieures d'extension urbaine septentrionale en proposant un axe viaire structurant se déroulant vers le nord.

Renforcement et sécurisation des deux ponts franchissant la voie ferrée

Les connexions viaires avec le village seront confortées au travers du renforcement des deux ponts existants sur la voie ferrée.

Ces deux ouvrages, bien que situés en dehors du périmètre du projet de ZAC seront requalifiés. Il est question de permettre la circulation automobile à double sens et de réaliser un passage sécurisé pour les piétons et les cycles.

Des carrefours lisibles et sécurisés

Les points d'accroches extérieurs seront adaptés à une circulation automobile accrue. Le carrefour sur la RD137 sera aménagé en giratoire sur le Rd137 alors que l'accroche sur le Chemin de Coussergues prendra la forme d'un anneau, adapté à la configuration du site et au doublage du pont.

Les carrefours jalonnant le boulevard urbain seront sécurisés conçus en plateaux traversants, ils bénéficieront d'une bonne perception avec le choix de revêtements différenciés au niveau de la chaussée et des trottoirs. Surélevés, ils forceront les automobilistes à ralentir.



Illustration 20. Projet d'accroche sur le chemin de Coussergues



Illustration 19. Giratoire d'entrée depuis la route de Bessan

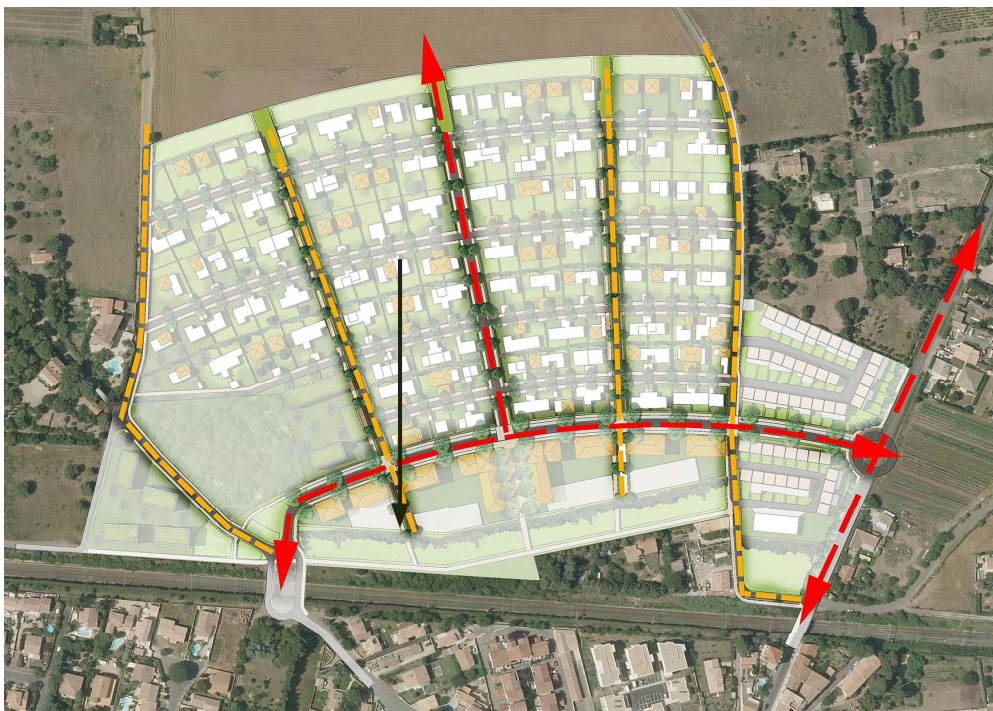


Illustration 21. Voies structurantes et voies secondaires

Mise en scène de l'entrée de ville

L'actuelle voie routière qu'est la RD137 sera valorisée pour s'adapter à son nouvel usage: une nouvelle entrée de ville pour Vias, paysagée, rationnelle et privilégiant la sécurité de tous les usagers qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes.

La séparation des flux de circulation et des usages, la réalisation d'allées plantées mêlant plusieurs strates de végétation nécessite un élargissement des emprises.

Au programme: adaptation de la largeur de la chaussée, cheminement doux longeant le nouveau quartier, plantations, enfouissement des réseaux aériens et organisation des carrefours.

Un réseau de voies secondaires radiantes

Le boulevard urbain assurera la distribution des flux automobile, piéton et cycle vers le réseau de voies secondaires du futur quartier.

Ces voies secondaires, lisibles et sécurisées connectées aux voies tertiaires d'accès aux lots, mèneront à l'espace fédérateur de jeux et de convivialité, situé au sud de l'aménagement.

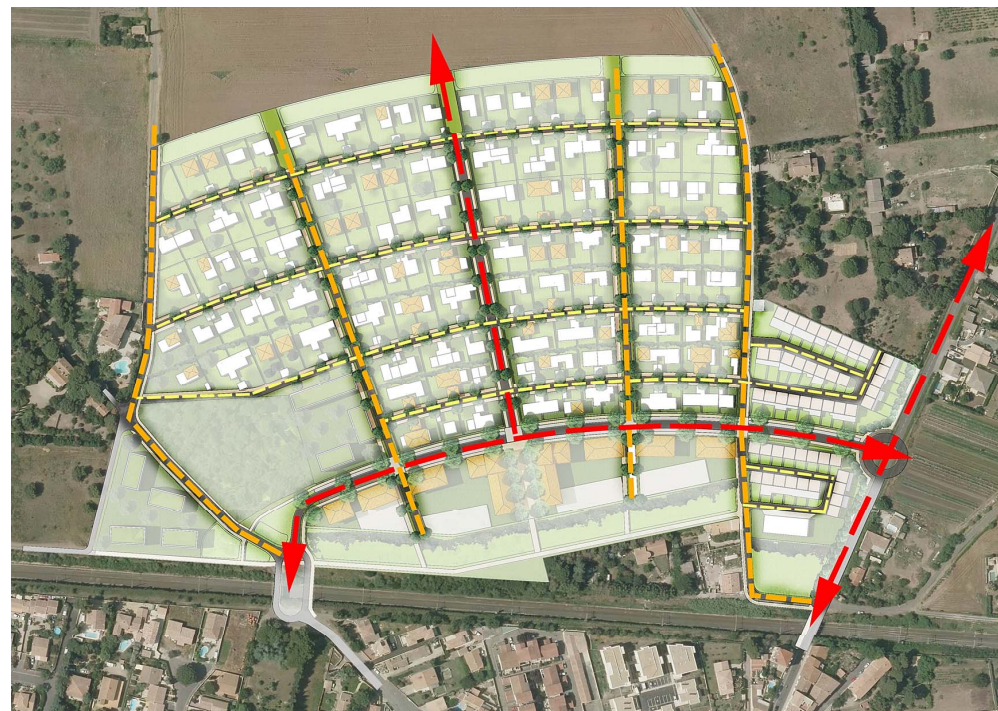


Illustration 22. Voies primaires, secondaires et tertiaires

Voies de dessertes internes : priorité donnée aux sens uniques et aux voies partagées

Au nord du boulevard urbain, un réseau de voies concentriques assurera l'accès à l'habitat résidentiel. Ces voies partagées seront conçues en sens unique en veillant à alterner les sens de circulation. Ce système sans impasse, limitant les emprises bitumées, lisible, fonctionnel et favorisant l'intimité et la tranquillité, a été préféré.

6. LA MULTIMODALITÉ

Les transports en commun

Le dimensionnement des voies et la conception générale du projet permettront d'intégrer un arrêt de bus sécurisé.

Les cheminements dévolus aux piétons et aux cycles

Le projet sera «irrigué» par un réseau de pistes cyclables et de cheminements doux:

Au sud, une piste cyclable intégrera la coulée verte, drainant vers le centre village l'ensemble des cheminements piétons et cycles.

Ce principe de séparation des flux et de mise en place de trottoirs et de pistes cyclables sera également développé sur les voies de connexion vers le centre ville : avenue de Bessan, rue du château d'eau, dans la partie urbaine du chemin de Coussergue et jusqu'au futur cimetière.

Trottoirs et cheminements doux intégreront les prescriptions de la loi handicap: l'accessibilité de la voie et des espaces publics est l'une des composantes du projet.

Une clôture sécurisant les abords de la voie ferrée

En frange sud, une clôture de type panneaux rigides doublée de plantations constituera une barrière infranchissable entre la ZAC et la voie ferrée. Évitant ainsi tout accès vers la ers la voie de chemin de fer et tout risque de chute depuis les hauts du talus.

7. LE STATIONNEMENT

Le projet proposera un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public complètera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Le sens unique des voies permet de libérer des emprises pour l'installation de stationnement latéral et de plantations.



Illustration 23. Les cheminements dévolus aux piétons et aux cycles

8. INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET PLANTATIONS

Vu sa position en frange d'urbanisation et en entrée de ville, au nord du village, le futur quartier doit **optimiser son intégration paysagère et environnementale**. Cet aménagement est **créé en cohérence avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographique du site**.

La composition végétale sera particulièrement soignée et mettra en valeur l'écosystème du secteur avec un choix d'essences méditerranéennes.

Les grands principes retenus :

- Maintenir les masses boisées, les haies arbustives des chemins creux du site,
- Aménager les bassins de rétention en espaces polyvalent : promenade, détente, écrans végétaux et acoustiques, espaces ludiques.
- Proposer un accompagnement végétal fort des axes de roulement et des espaces publics.
- Alternier cocons de végétation et espaces ouverts.

La frange nord : espace de transition entre ville et champs

Barrière végétale et noue de rétention, la frange nord se pose en transition entre urbanisation et espaces agricoles.

Le mail ou promenade : rencontre et échange

Un espace strictement piéton qualitatif et arboré.



Illustration 24. le mail piétonnier



Illustration 25. le prolongement du mail piétonnier au sud vers le parc



Illustration 27. entrée de ville : carrefour sur la RD137



Illustration 26. cheminement piéton longeant le parc, au sud

La coulée verte au sud : détente et promenade

Véritable parc urbain de détente et de promenade, elle assurera un rôle de compensation pluviale et d'écran végétal limitant les nuisances visuelles de la RD137 et phoniques de la voie ferrée.

Espace de convivialité, c'est le point de convergence du nouveau quartier, en connexion directe avec le mail central et les cheminements piétons. Elle pourra intégrer des équipements de type jeux pour enfants, tables de ping-pong, skate-park avec une série de massifs plantés à thème coloré, par exemple.

Ambiance paysagère des voies

Profil 6 : en bordure, chemin de Montblanc



Profil 5 : espace partagé



Profil 4 : voie secondaire rayonnante



Profil 3 : voie rayonnante structurante



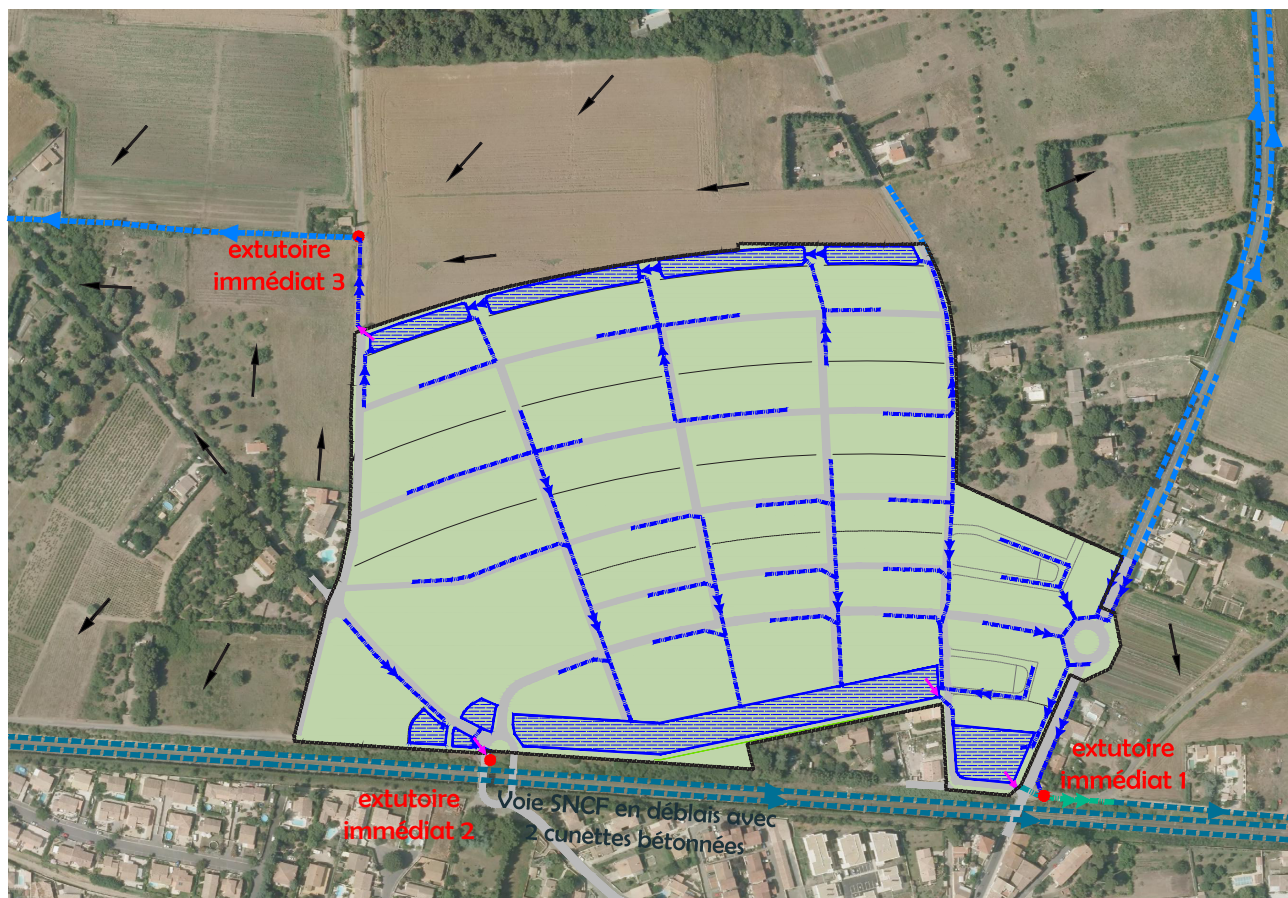
Profil 2 : la circulaire, axe structurant



Profil 1 : la nouvelle entrée de ville depuis Bessan - requalification de la RD136



9. GESTION PLUVIALE DU PROJET



Légende

Emprise ZAC

Hydraulique pluviale

Etat initial

- Cours d'eau / Ruisseau
- Fossé existant
- Collecteur pluvial
- Fossé bétonné - Cunette
- Ruissellements impactant le projet
- Ruissellements sans impact sur le projet
- Espaces de rétention du carrefour
- Point de rejet des bassins

Aménagements projetés

- Réseau pluvial enterré
- Espace de compensation pluviale
- Rejet des bassins vers le milieu naturel

Compensation pluviale

La rétention pluviale

Elle vise à limiter les effets de l'imperméabilisation des sols : ces dispositifs auront pour vocation de tamponner les débits et canaliser les eaux pluviales.

La rétention se fera sous forme de 3 séries de bassins en cascade. Chaque bassin a été conçu et dimensionné en fonction de son bassin versant de collecte et de l'imperméabilisation projetée.

La création d'un réseau pluvial enterré

Le réseau de collecte des eaux de pluie comportera des grilles pour récupération des eaux de voirie ainsi que des collecteurs dimensionnés pour une pluie de fréquence décennale minimum.

Ouvrages de lutte contre la pollution

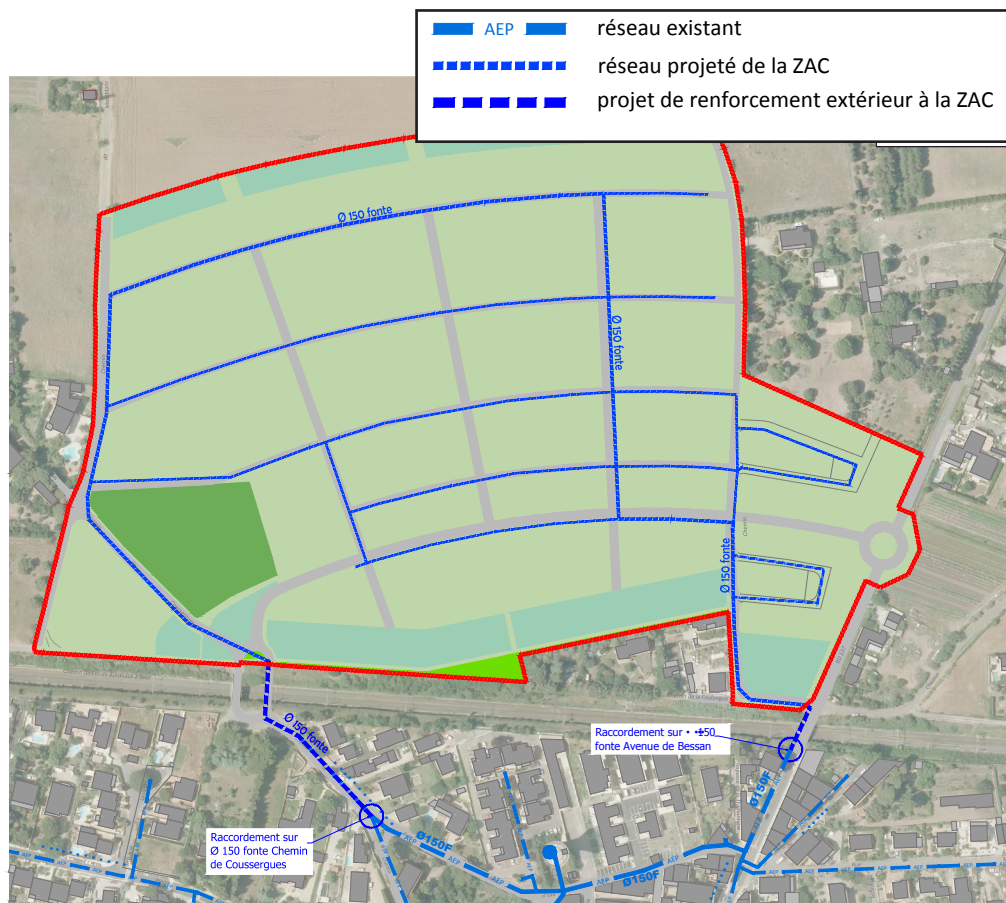
Des ouvrages de régulation avec un décanteur-déshuileur et un système de fermeture style martellière sont prévus en sortie des espaces de rétention avant rejet des eaux vers le milieu naturel.

Loi sur l'eau

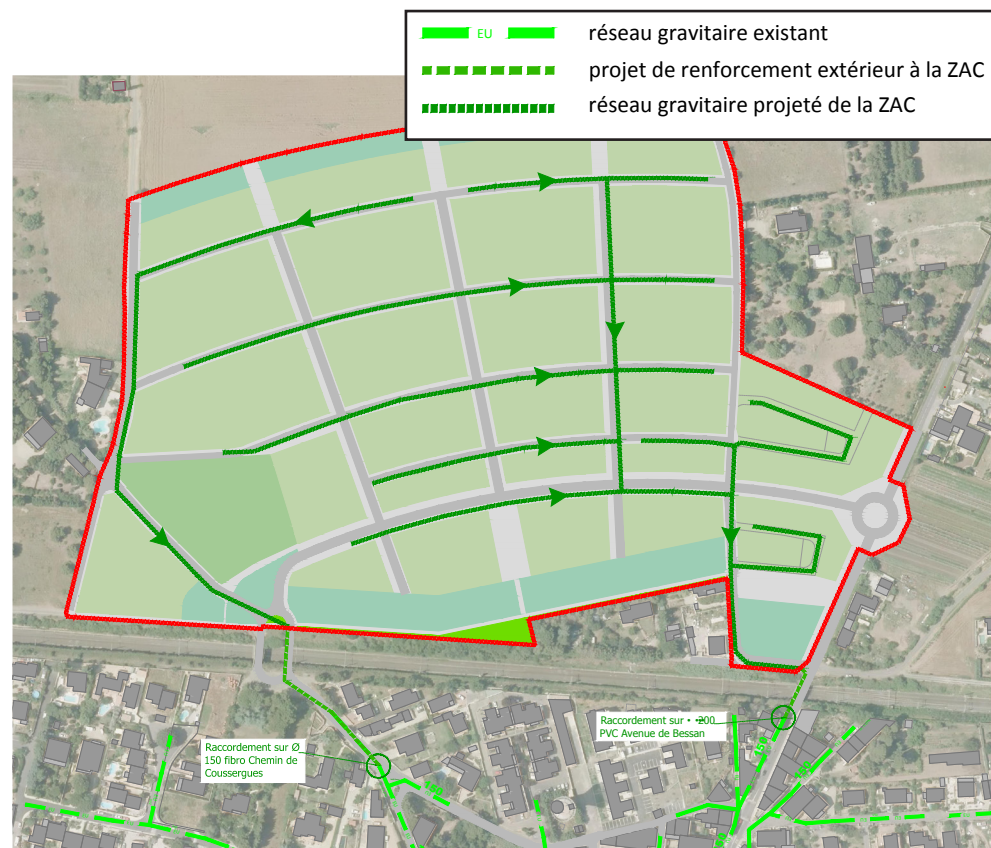
Le projet de ZAC est soumis à une procédure d'autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau. Elle doit être obtenue préalablement à l'aménagement de Font Longue.

10. LE RACCORDEMENT DE LA ZAC AUX RÉSEAUX HUMIDES

Raccordement au réseau d'eau potable



Raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées



VII. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES RÉGLEMENTATIONS EN PLACE

1. AVEC LES RÉGLEMENTATIONS SUPRA COMMUNALES

Avec la loi littoral

La Loi Littoral est une loi française qui vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger de l'urbanisation excessive, préserver les espaces naturels et permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux.

Commune littorale, Vias est directement concernée par cette réglementation .

Les principales mesures de la loi littoral

- **Encadrer l'extension de l'urbanisation**

En continuité des agglomérations et villages existants.

Pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe.

Pour une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines appropriées.

C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

- **Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**
- **Préserver la bande des 100 mètres**
- **Protéger les espaces remarquables, préserver la biodiversité et le paysage**

Les espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique. Ils sont constitutifs de l'image et de l'attractivité du territoire littoral.

Compatibilité du projet avec la loi littoral

Le projet ne s'inscrit pas dans un espace sensible de la commune de Vias : il n'est pas inclut dans un espace proche du rivage, ni dans la bande des 100 m, il se positionne en continuité du village de Vias sans vis à vis avec le littoral.

Avec la loi ALUR, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Le volet «Urbanisme» de la Loi ALUR dans ses grandes lignes

Cette loi fait de l'intercommunalité l'échelon de référence de la politique du logement et de l'urbanisme. Elle porte plusieurs dispositions très importantes pour les collectivités : dans le volet logement, la réforme de l'attribution des logements sociaux, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ; dans le volet urbanisme, le transfert du plan local d'urbanisme (PLU) à l'intercommunalité, le renforcement des schémas de cohérence territoriale (Scot), le renforcement du droit de préemption.

Éviter l'étalement urbain

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.

La lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles. Sur ces derniers points, plusieurs mesures importantes ont été prises. La loi entend donner un coup d'arrêt à l'artificialisation anarchique des sols et tend vers une consommation modérée des espaces agricoles et naturels.

Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi ALUR impose notamment à une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone AU bloquée de produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;

Adéquation du Projet de ZAC avec la Loi ALUR

La commune de Vias ne se trouve pas dans le cas de figure de débloquer une zone à urbaniser. Comme vu précédemment, la zone INA du projet urbain est déjà constructible.

La Commune de Vias s'inscrit dans la loi ALUR dans sa démarche de densification et de remplissage progressif des rares dents creuses de son tissu urbain (résidence seniors «les sénioriales» et logements sociaux du chemin du Paradis») et ceci parallèlement à l'urbanisation du Quartier de Font Longue.

Le projet de ZAC prévoit en effet une densité de 30 logements par hectare de surface propre de l'opération. Par « surface propre de l'opération », on entend, selon la définition du SCoT du biterrois, les surfaces cessibles et les espaces publics auxquels sont décomptés pour ce calcul de densité, les voiries primaires, équipements publics et bassins de rétention.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois

Qu'est ce que le S.Co.T. du Biterrois?

Le SCOT du biterrois a été approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013. Le Document d'Orientations Générales a fixé 69 orientations avec lesquelles les PLU doivent être compatibles.

Le SCOT est un outil de planification à l'échelle d'un territoire intercommunal pertinent. Il a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain, schéma de développement commercial) ou locaux (plans locaux d'urbanisme anciennement POS, cartes communales, grandes opérations foncières et d'aménagement).

Le S.Co.T. du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel vivent près de 270 000 habitants. La commune de Vias est l'une des 87 communes constituant ce territoire. Le S.Co.T. s'impose ainsi dans le projet de ZAC «Font Longue» qui doit être compatible avec les orientations générales du S.Co.T.

Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour Vias

Le SCoT du Biterrois a défini Vias comme «centralité secondaire».

Ce classement impliquant notamment des prescriptions et des recommandations en matière de démographie, d'habitat et de logement social :

La commune de Vias doit répondre, pour les extensions urbaines, à un objectif d'un minimum de 20 logements par hectare de « surface propre de l'opération » (surfaces cessibles + espaces publics. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, équipements publics et bassins de rétention).

Le S.Co.T. du biterrois attribue, sur la période 2012-2025, une enveloppe d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat de 143 ha pour les Communes d'Agde, Florensac, Bessan et Vias. La Commune de Vias dispose ainsi d'une possibilité d'extension de 20 ha environ. Le S.Co.T. du biterrois recommande également à la commune de Vias de disposer de 15% de logements aidés en 2025. (Communes comptant plus de 3500 habitants).

Le S.Co.T. du biterrois recommande également à la commune de Vias de disposer de 15% de logements aidés en 2025. (Communes comptant plus de 3500 habitants). Il

lui est demandé également, tout comme les autres communes du SCoT de participer activement à l'effort de production de logements pour répondre à la pression démographique observée dans le biterrois. L'objectif de production de logements pour la période 2012-2025 avoisine 870 dont 21% en renouvellement urbain et densification.

Le taux minimal de croissance annuel moyen de la population a été fixé à 1.5% d'ici à 2025 et)

Adéquation du Projet Urbain de Font Longue avec le SCoT du Biterrois

La ZAC Font Longue correspond à une extension urbaine de 15 ha. Elle s'inscrit ainsi dans les prescriptions du SCoT d'une consommation foncière maximum de 20 ha pour la production de logements. Les superficies consommées depuis 2012 sont résiduelles.

Avec la construction de 350 logements sur une surface propre de l'opération de 11 ha environ, le futur quartier affichera une densité moyenne de 30 logements par hectare et un taux de croissance de la population proche de 2% par an. Le pourcentage de logements sociaux de 30% dépasse les objectifs minimum du SCoT.

Le projet de ZAC «Font Longue» est en parfaite concordance avec le S.Co.T. du Biterrois et va au delà des prescriptions fixées par le S.Co.T. en terme de densité urbaine et de logements sociaux.

Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) Hérault Méditerranée

Territoire et compétence de la communauté d'agglomération «Hérault Méditerranée»

La communauté d'agglomération «Hérault Méditerranée» regroupe, sur 371 km², 19 communes ce qui représente plus de 71316 habitants permanents en 2013 et environ 350 000 habitants en saison.

Elle recouvre un territoire cohérent, qui allie un littoral de 20 km de long et un arrière pays de toute beauté, avec, comme « colonne vertébrale » la basse vallée du fleuve Hérault depuis Saint Pons de Mauchiens jusqu'à l'embouchure à Agde. Elle repose sur un maillage équilibré des communes qui s'appuie sur les deux villes les plus importantes que sont Agde et Pézenas. Ce réseau permet de générer entre le littoral et le rétro-littoral des flux favorables au développement. Elle connaît aujourd'hui une croissance démographique particulièrement dynamique dans un environnement de qualité qu'il convient de préserver.

La communauté d'agglomération exerce plusieurs types de compétences obligatoires dont l'aménagement de l'espace, l'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville et prévention de la délinquance (contrat urbain de cohésion sociale, insertion par l'économie).

La politique de l'habitat de l'Agglo déclinée au travers du PLHI

Créé par la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 et renforcé par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991, le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) est obligatoirement élaboré dans toutes les communautés urbaines.

La CAHM a défini dans le cadre de sa compétence « Logement social d'intérêt communautaire », des politiques de planification en matière d'habitat et de logement social. Elles sont formalisées dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021.

C'est un véritable outil d'anticipation et de programmation d'actions sur 6 ans qui se traduit pour chacune des 19 communes de la Communauté d'agglomération par un programme opérationnel qui lui est propre et qui oriente ses politiques d'aménagement urbain et d'habitat.

Le programme mis en place a pour objectif de répondre à :

- Un manque de diversité dans l'offre de logements (production quasi exclusive de maisons en accession individuelle et des locations à prix élevé),

- Des problèmes d'habitat dégradé et insalubre dans certains centres villageois,
- Un manque d'anticipation et de maîtrise de l'urbanisation pour répondre à la croissance démographique.

La commune de Vias est concernée par ce PLHI.

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) Hérault Méditerranée

La programmation du nouveau quartier a intégré la production de logements sociaux, à hauteur de 30% de l'ensemble des logements de l'opération. Ainsi, le développement du quartier contribuera aux objectifs de production et de diversification des logements demandés dans le PLHI.

Avec le Canal du Midi

Le Canal du Midi, site classé

Élément structurant du paysage par ses alignements de platanes, le Canal du Midi traverse Vias d'ouest en est.

La reconnaissance du caractère remarquable de cet ouvrage peut s'illustrer par son inscription au Patrimoine Mondial de l'Unesco, depuis le 7 décembre 1996.

La Charte interservices pour préserver les paysagers du Canal du Midi

La Charte interservices relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du midi vise à préserver l'écrin paysager. Les impacts, enjeux et objectifs du projet sur le canal du Midi sont fonction de la proximité et de la covisibilité avec le Canal. Ainsi trois types de délimitations ont été définies. Seules les deux premières concernent Vias :

1- l'emprise du domaine public fluvial, qui correspond au linéaire du Canal du Midi et ses berges

2- la zone sensible en visibilité réciproque avec le Canal du midi et ses ouvrages. Cette portion couvre presque tout le sud du territoire communal.

3- la zone d'influence est une zone de perception éloignée du Canal du Midi : sur Vias, elle se confond avec la zone sensible.

Pour la commune de Vias, la Charte recommande notamment :

« Requalification des villages de vacances, zones de campings caravanings ou « cabanes » et mobil-home, zones de loisirs en bordure du Canal à Portiragnes, Vias, Agde et Marseillan Plage (traitement paysager sobre respectant les caractéristiques paysagères du site (structures et palettes végétales adaptées au site, caractéristiques réduites des circulations, revêtements naturels, mobilier sobre et discret, clôtures végétales ...). Contrôle du phénomène de « cabanisation » et de résidentialisation des mobil homes à l'année. »

la ZAC « Font Longue» est exclue des délimitations de la Charte

Le secteur du projet de la ZAC « Font Longue» est exclu des délimitations de la Charte. à ce titre, il n'aura pas à être soumis à l'avis du Pôle Canal. Par conséquent, le site d'étude n'entretient aucune co-visibilité avec le Canal et il n'engage aucun enjeu paysager.

Enfin, le secteur du projet ne sera donc pas inclus dans les parties du territoire concernées par le Projet de site classé des abords du Canal du Midi.

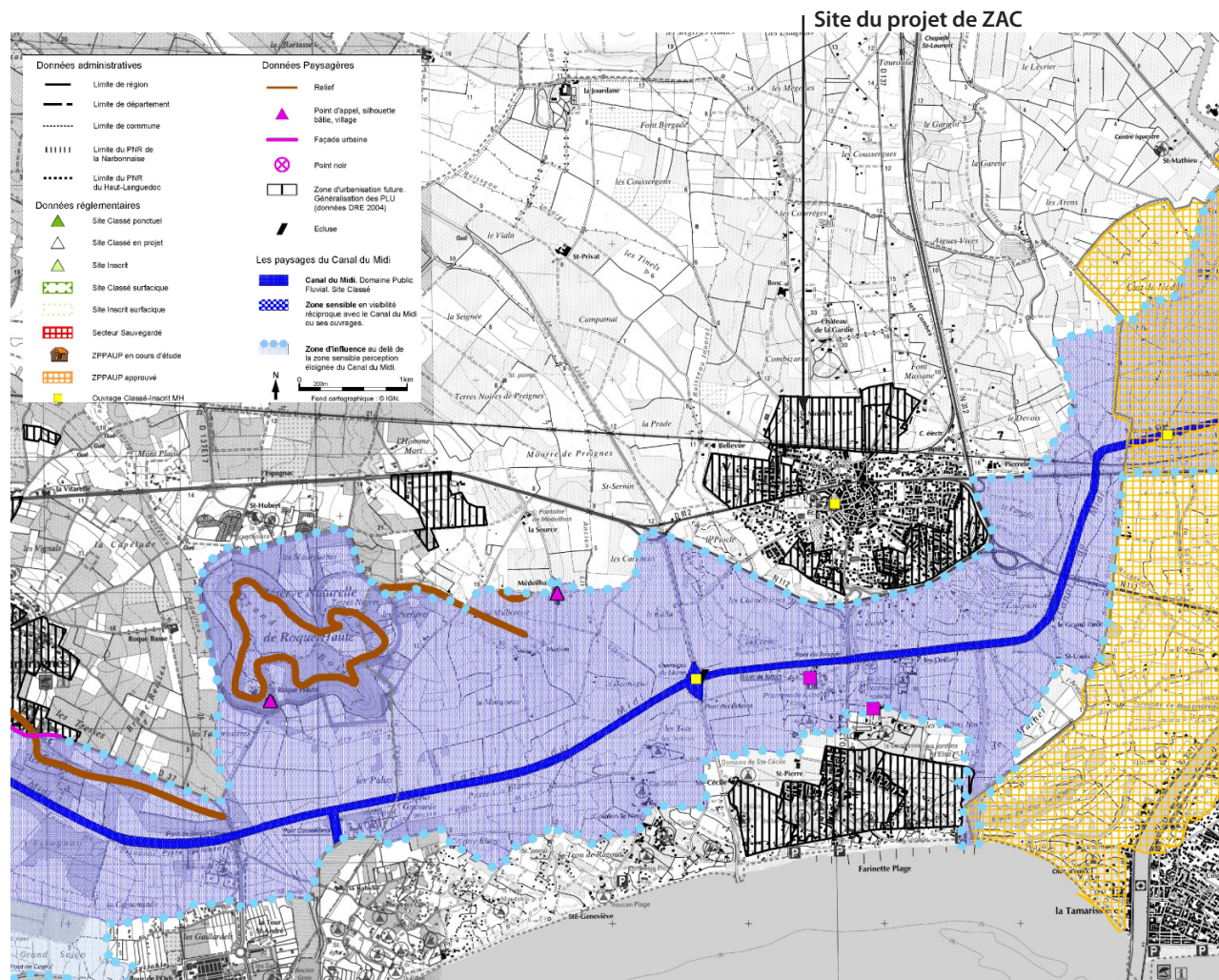


Illustration 28. Délimitation des zones à enjeux vis-à-vis du Canal du Midi - Commune de Vias - Extrait des cartographies de la Charte
Source: Synthèse du projet et présentation de l'enquête publique du Projet de classement au titre des sites des abords du canal du Midi

2. CONCORDANCE DU PROJET DU PROJET DE ZAC AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

La commune de Vias possède un plan d'occupation des sols, en cours de révision générale. La procédure a été lancée par DCM du 22 mars 2010.

Le débat sur le PADD a été lancé lors du conseil municipal du 20 juillet 2015.

Les prescriptions du règlement du POS

Actuellement le secteur de la ZAC se situe en zone INA à urbaniser du POS.

Dans le projet de zonage du PLU l'emprise de la future ZAC sera également classée en zone «à urbaniser». Cette zone «sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, entièrement dédié à de l'habitat sous différentes formes et à des équipements publics (crèche...)».

Le PADD du PLU en cours d'élaboration

Le contenu du PADD

Le PADD constitue la pièce de cohérence du PLU, qui définit les grandes orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune, précisées à l'article L. 151-5 code de l'urbanisme. Il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisations d'occupation du sol et opérations d'aménagement. Mais les autres pièces du PLU, et notamment le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièces opposables du PLU, doivent respecter les grandes orientations qu'il énonce et qui seront justifiées dans le rapport de présentation.

Pour la Commune de Vias, quatre grandes orientations ont été fixées :

- orientation 1 : Affirmer la valeur paysagère et environnementale du territoire
- orientation 2 : Répondre aux besoins des viassois par un développement urbain raisonné et durable
- orientation 3: Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités
- orientation 4 : Renforcer l'attractivité du territoire par un maintien et une diversification des activités

Concordance du projet de ZAC avec le PADD

Ce secteur de « Font Longue » est identifié dans le P.A.D.D. du P.L.U. en cours de révision comme un Projet de ZAC à vocation d'habitat.

Au travers de son orientation 2, le PADD, identifie notamment les besoins et objectifs suivants :

...

«Proposer des projets urbains qualitatifs, en lien avec la capacité d'accueil du territoire

Élaborer des projets urbains poursuivant la valorisation du village et garantissant l'essor de la station touristique en haut lieu de tourisme, tout en maîtrisant l'enveloppe urbaine de cette commune littorale

Respecter l'enveloppe maximale d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat, de 20 hectares environ, fixée par le SCoT du Biterrois

Assurer le développement de projets à vocation d'habitat respectant les objectifs de densité moyenne minimale, fixés par le PLHi sur la période 2011-2016 et par le SCoT du Biterrois à l'horizon 2025...»

Mise en oeuvre de ces objectif doit passer notamment par la mesure suivante:

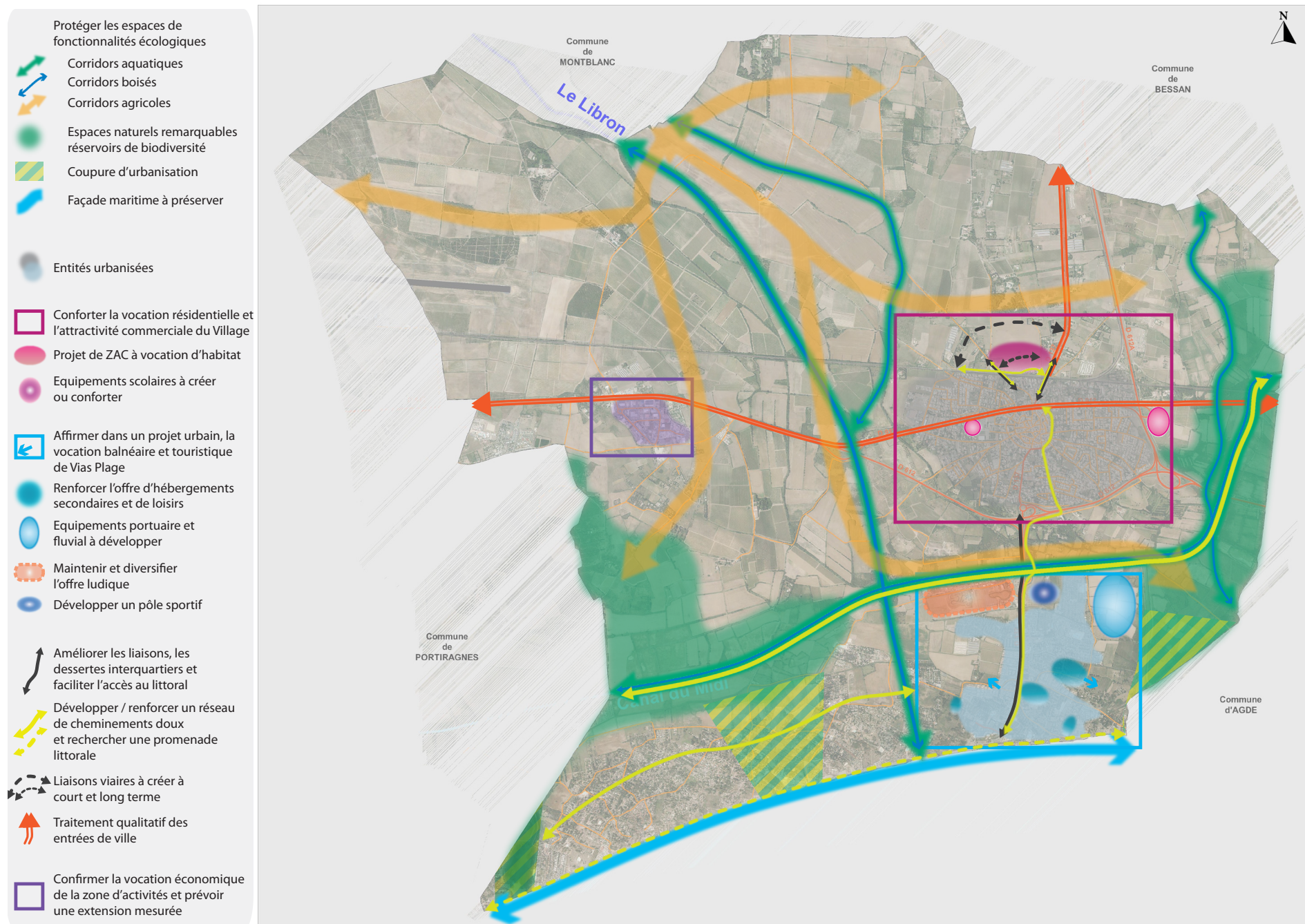
«Contenir la ville dans son enveloppe en la densifiant et limiter la consommation de l'espace

Limiter le développement urbain, dans le tissu urbain et en continuité du tissu urbain

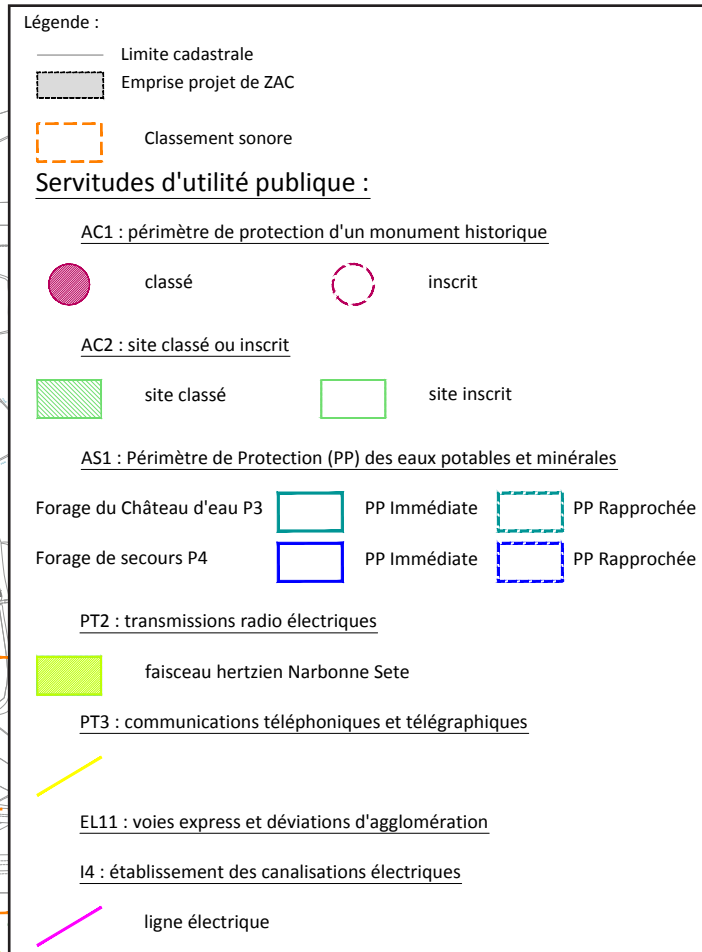
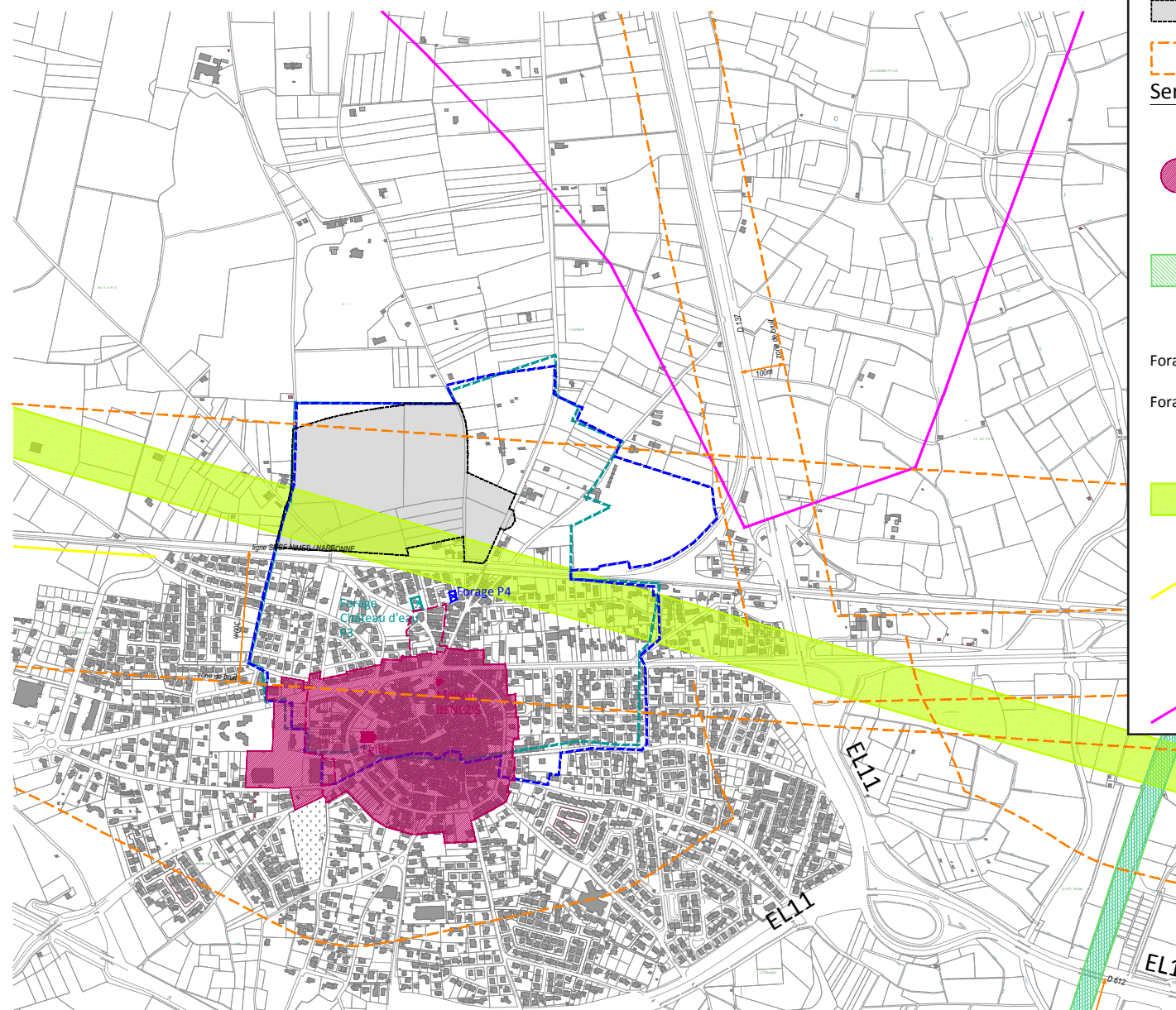
Recenser le potentiel d'urbanisation au sein du tissu existant : réhabilitation, densification, reconquête de friches urbaines et de «dents creuses». Ces actions permettront de limiter la consommation d'espaces naturels sur le territoire communal

Développer une zone principalement à vocation d'habitat et d'équipements (comme par exemple une crèche...), sous la forme d'une zone d'aménagement concerté, le projet de ZAC Font Longue, qui se situe sur un foncier stratégique constituant l'unique poche de développement urbain au nord du village, sur une emprise d'environ 15 hectares

...»



3. AVEC LES SERVITUDES ET CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES



Le secteur du projet est concerné par les servitudes suivantes :

La servitude AS1 relative au périmètre de protection des captages

Le site d'étude est entièrement inclus dans les périmètres de protection rapproché (PP) du Forage du Château d'eau P3 et du forage de secours P4.

Les forages de Vias n'ont pas fait l'objet d'une DUP. La procédure est en cours. L'hydro-géologue agréée préconise dans son avis les prescriptions suivantes pour les périmètres de protection rapprochée :»

La réglementation générale y sera strictement respectée en sachant que les seuls risques de pollution de la ressource résident dans l'existence et l'état de forages atteignant le niveau astien. Ces risques sont aussi bien qualitatifs que quantitatifs: l'inventaire réalisé par la mairie n'ayant relevé aucun forage dans un rayon de 500m autour du captage, les prescriptions viseront donc tout nouveau forage implanté dans ce périmètre et dépassant 40 m de profondeur.

La réalisation de tels ouvrages donnera obligatoirement lieu à une déclaration qui sera examinée tant du point de vue du volume prélevé que du mode de prélèvement.

...»

Le projet de ZAC ne prévoit pas la création de captage. Les espaces verts et les plantation pourront faire l'objet d'arrosage ponctuels par le biais du réseau BRL existant sur le site et maintenu.

Les habitations seront raccordées au réseau d'eau potable. La création de forage pourra être interdit ou réglementée dans le cahier des charges de cession de terrain.

La servitude PT2 relative au transmissions radio électriques

Le secteur d'étude se trouve partiellement compris dans un périmètre de servitude PT2 de faisceau hertzien qui impose à chaque projet de ne pas dépasser une altitude maximale de 120 m NGF.

Le terrain naturel présentant une altitude de 15 à 22 m NGF environ, le projet est compatible avec cette servitude.

Zones affectées par le bruit

Suivant les niveaux de bruits qu'elles génèrent les infrastructures de transport terrestre les plus bruyantes font l'objet d'un classement. Il existe 5 catégories selon le niveau de bruit généré. La catégorie 1 étant la plus bruyante.

La Voie ferrée est classée en catégorie 1. Ainsi, dans une bande 300 m de part et d'autre du bord extérieur des rails, la construction de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation, d'enseignement et de santé devra intégrer des mesures d'isolation acoustique.