

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme



Pièce 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plans d'Occupation des Sols approuvés par DCM en date du : 04/08/1992 30/07/1993 28/08/1986 modifié 31/10/1996	Révision générale du PLU prescrite par DCM du : 22/03/2010	Révision générale du PLU arrêtée par DCM du : 02/03/2017	Révision générale du PLU approuvée par DCM du : 24/07/2017
--	--	--	--



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

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



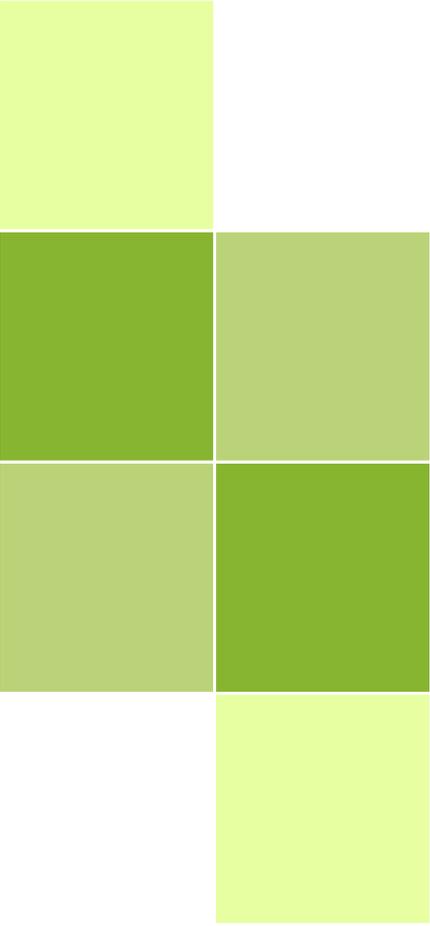
URBANISME&AMÉNAGEMENTS

LA COURONDELLE
58 ALLÉE JOHN BOLAND
34 500 BEZIERS
TEL : 04 67 39 91 40
FAX : 04 67 39 91 41



NATURALIA

GREEN PARK - BÂT C
149, AVENUE DU GOLF
34 670 BAILLARGUIES
TEL : 04 67 57 30 80



PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et la loi Urbanisme et Habitat ont modifié en profondeur le rôle et le contenu des documents d'urbanisme, pour tendre vers un urbanisme plus opérationnel et plus durable. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), qui se sont substitués aux Plans d'Occupation des Sols (POS), ont été dotés de pièces supplémentaires, dont le projet d'aménagement et de développement durables (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. 123-1-3 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.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle 2, du 12 juillet 2010, a marqué une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire. Elle impose aux PLU d'intégrer de nouveaux objectifs environnementaux et de diminuer la consommation foncière.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, engage d'avantage les territoires dans la lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espace en imposant à la commune de fixer des objectifs chiffrés.

Les orientations et objectifs du PADD

D'après l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD «**définit les orientations générales des politiques :**

- **d'aménagement,**
 - **d'équipement,**
 - **d'urbanisme,**
 - **de paysage,**
 - **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,**
 - **de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**
- [...]

et **arrête les orientations générales concernant :**

- **l'habitat,**
 - **les transports et les déplacements,**
 - **le développement des communications numériques,**
 - **l'équipement commercial,**
 - **le développement économique**
 - **les loisirs.**
- [...]

// fixe des objectifs chiffrés :

- **de modération de la consommation de l'espace,**
- **de lutte contre l'étalement urbain.»**

Le PADD doit permettre de concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en trouvant l'équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine. Il doit traduire une gestion économe de ces espaces et des déplacements.

Il doit rechercher une plus grande mixité sociale et diversité des fonctions urbaines, mêlant l'habitat, les équipements et les commerces.

Il doit veiller à préserver les ressources naturelles, prévenir les risques et nuisances, et sauvegarder des ensembles remarquables, dans un souci de maintenir un cadre de vie cohérent avec l'identité de Vias.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE LA COMMUNE

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Enjeux et orientations

Vias est un territoire aux multiples atouts, qui forgent son identité, et qui doit s'affirmer au travers d'une politique de préservation et de valorisation. Cette commune littorale, très animée par son tourisme balnéaire, souhaite tirer profit de ses nombreuses richesses, afin de promouvoir une image plus durable et garantir la pérennité des milieux et paysages d'exception.

Vias dispose d'un patrimoine écologique, à la fois riche et sensible, qui doit être préservé sans pourtant être sanctuarisé. Il participe à composer des mosaïques paysagères de qualité, au sein desquels se distinguent les ripisylves de cours d'eau et les alignements de platanes du canal du Midi.

Le territoire communal est caractérisé par une mosaïque d'habitats (frange littorale, maillage bocager et viticole, zones agricoles ouvertes, milieux humides...) permettant d'accueillir des espèces faunistiques et floristiques caractéristiques des milieux en présence. L'Outarde canepetière *Tetrax tetrax* et l'Oedicnème criard *Burhinus oedicnemus* (espèces à enjeu régional fort) sont notamment retrouvés sur les milieux agricoles, et les alignements de platanes remarquables du canal du Midi permettent entre autre la nidification d'une autre espèce d'oiseau à enjeu, le Rollier d'Europe *Coracias garrulus*.

L'identité de la commune se caractérise aussi par son centre-villageois en circulade, ses monuments répertoriés, ses domaines viticoles... qui sont d'autant d'atouts valorisant le socle territorial de Vias.

Maintenir et préserver les richesses environnementales et paysagères de la commune

Préserver un environnement riche et fragile et y développer une fréquentation mesurée de ces espaces

Préserver le site classé du canal du Midi et ses espaces associés

Préserver les haies, bosquets et alignements d'arbres au sein des espaces agricoles, qui constituent des zones de refuges et des axes fonctionnels pour la faune (corridors écologiques boisés). Ces éléments boisés constituent également des écotones (frontière entre deux écosystèmes) et sont caractérisés par une biodiversité particulièrement riche

S'inscrire dans une démarche de préservation du patrimoine végétal, rural et bâti

Préserver le littoral et les espaces proches du rivage

Sensibiliser la population permanente et touristique aux enjeux paysagers et environnementaux

Prendre en compte les zones de risques, de nuisances et servitudes



Mise en oeuvre du projet

Établir un maillage écologique fonctionnel et protéger durablement les espaces naturels sensibles

Sauvegarder les **pôles majeurs de biodiversité** et **pôles d'intérêt écologique**

Préserver les **connexions aquatiques et terrestres** entre les noyaux de biodiversité et espaces complémentaires : cours d'eau, canaux, alignements d'arbres, ripisylves, haies... et en particulier le long du littoral, du canal du Midi et du Libron

Garantir le maintien des **espaces de transition dans le tissu urbain** pour assurer la cohérence des trames vertes et bleues et les déplacements d'espèces

Préserver les **milieux naturels** du dérangement engendré par le développement de l'urbanisation, en **délimitant des zones tampons entre ces zones urbaines et les espaces naturels sensibles**

Conforter le rôle des **coupures d'urbanisation**, en particulier sur le secteur de Côte Ouest

Définir les **espaces proches du rivages**, prenant en compte les critères de proximité, de co-visibilité et d'entités paysagères littorales

Protéger la **façade littorale** et **redonner de «l'épaisseur» à la plage, notamment sur Côte Ouest**, où des actions et réflexions ont été lancées dans le cadre de l'appel à projet national *«Expérimentation de la relocalisation des activités et des biens : recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux»* (reconstitution du cordon dunaire, recul stratégique des enjeux littoraux), qui seront traduites dans un «plan guide» établi pour une étude menée par la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), en étroite collaboration avec les communes de Portiragnes et de Vias.

Préserver le cadre identitaire et valoriser le patrimoine végétal, rural et bâti

Résorber le **phénomène de cabanisation** du littoral et lutter contre le **mitage** des espaces agricoles : soutenir une politique foncière de réhabilitation en espace naturel et/ou agricole, mettre en place un règlement restrictif dans les zones à préserver

Élaborer une **réglementation innovante et spécifique** sur Côte Ouest, secteur techniquement et humainement sensible, s'inscrivant dans les scénarii développés dans le «plan guide» de la CAHM



Préserver, sans sacraliser, les espaces non bâtis et naturels de la **zone sensible du canal du Midi** et maîtriser l'urbanisation

Entretien des perspectives visuelles des paysages et leurs **éléments de repères** (Domaines de qualité, alignements significatifs, boisements de Roque Haute...) dans les espaces naturels ou agricoles et sur le front de mer

Identifier et préserver le **patrimoine bâti** et la **trame végétale** à mettre en valeur ou à requalifier

Plusieurs **arbres** ont notamment été **recensés comme remarquables** sur la commune, au regard de l'intérêt écologique qu'ils représentent en constituant des **gîtes potentiels pour certaines espèces de chiroptères**. Une partie de ces arbres est notamment localisée au lieu-dit «Les œillets», au sud immédiat du canal du Midi.

Permettre une **appropriation durable** du territoire communal par le développement de **parcours de découverte et/ou thématiques** en développant les cheminements doux et circuits VTT. Ces cheminements doux seront essentiellement réservés aux véhicules non motorisés afin de garantir la tranquillité des espèces sensibles vivant dans les milieux naturels alentours et celle des riverains

Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire

Ne **pas exposer** de nouvelles populations aux secteurs concernés par le **plan de prévention des risques d'inondation et littoraux** et s'inscrire dans les stratégies foncières (recul des enjeux littoraux, relocalisation des activités et des biens) déterminées dans le «plan guide» de la CAHM

Ne **pas exposer** de nouvelles populations aux **nuisances sonores** et aux **risques liés aux infrastructures de transports**

Ne **pas générer de pollutions susceptibles de nuire à la qualité des milieux aquatiques et aux cortèges faunistiques et floristiques associés** (amphibiens, odonates...) : pérenniser l'exploitation de la ressource en eau, développer une gestion raisonnée et économe, et privilégier des essences végétales locales (méditerranéennes et autochtones) pour la végétalisation de la commune, leur permettant de supporter les conditions climatiques locales

Enjeux et orientations :

Le village de Vias constitue l'**urbanisation historique et résidentielle permanente** de la commune, qui s'est développé de façon **dense et concentrique**. Très dynamique et faisant régulièrement l'objet de projets de rénovation / requalification, Vias-Village possède **peu de potentialités d'urbanisation** (par densification ou renouvellement urbain) au sein du tissu existant, qui est désormais bloqué au Sud par les infrastructures routières. Cette situation incite à **prospector de nouvelles zones pour l'urbanisation future**.

L'**urbanisation du littoral**, plus récente, est liée au tourisme balnéaire et concentre l'**habitat secondaire et de loisirs**. Soumis aux **phénomènes d'anthropisation**, le littoral est concerné par la **cabanisation**, des **habitations peu qualitatives et non pérennes**, et la **dégradation d'habitats littoraux particulièrement sensibles**.

Les **possibilités d'urbanisation** de la commune de Vias sont fortement encadrées par les dispositions de la **loi Littoral**, du **PPRi**, auxquelles s'ajoutent les **orientations et prescriptions** du **SCoT du Biterrois** et du **PLHi** de la CAHM.

Le développement urbain de Vias est dicté par le **principe de continuité**, de compacité, de **maîtrise de l'étalement urbain**, particulièrement marquée dans les espaces proches du rivage et dans les espaces remarquables. La **lutte contre le mitage** et la **cabanisation** constituent aussi un enjeu fort pour le territoire.

La commune souhaite prôner un **urbanisme plus durable et qualitatif**, en prenant en compte les **risques grevant le territoire**, tout en **répondant aux besoins de la population** en matière de **logements permanents et touristiques** ainsi que les équipements. Les continuités écologiques sont également prise en compte dans cette urbanisation plus durable et seront préservées au regard de l'importance qu'elle représente pour le déplacement de la faune.



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

Développer l'offre de logements en respectant la fonction résidentielle de Vias-Village et touristique de Vias-Plage

Conserver la **vocation résidentielle** de Vias-Village et renforcer la **vocation d'habitat secondaire / touristique** de Vias-Plage

Favoriser une **diversification des formes urbaines** et une **mixité de l'habitat**
Encourager une **offre de résidences secondaires et de loisirs**, sur Vias-Plage

Développer les équipements nécessaires pour accompagner de façon pérenne l'évolution démographique

Développer l'offre culturelle et sportive
Renforcer le pôle éducatif

Préserver la qualité de vie

Poursuivre l'**embellissement des espaces publics** des pôles urbains, en portant une attention aux essences végétales plantées sur la commune

Promouvoir les dispositifs, procédés de construction et matériaux **économés en énergie** et **utilisant les énergies renouvelables**

Mise en oeuvre du projet

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

Limitier 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

Prévoir des **extensions de Vias-Plage**, en respectant l'enveloppe foncière de 5 ha dans les espaces proches du rivage, et garantir le développement d'un projet urbain cohérent assurant l'essor de la station en haut lieu de tourisme, en accord avec les enjeux écologiques sensibles en présence sur le littoral

Élaborer une **réglementation innovante et adaptée** à «Côte Ouest», en tenant compte des scénarii proposés dans le «plan guide» de la CAHM, et visant à prévenir des phénomènes de mitage et de cabanisation et à mieux encadrer les aménagements sur ce secteur techniquement et humainement sensible

Diversifier l'offre de logements en cohérence avec les besoins de la population et en respectant les vocations résidentielle et balnéaire respectives à Vias-Village et à Vias-Plage

Assurer une **diversification** des formes urbaines, des tailles et typologies de logements

Respecter le **seuil de densité minimale** dans les zones à urbaniser, fixée par le PLHi sur la période 2011-2016 et par le SCoT du Biterrois à l'horizon 2025

Assurer une **mixité sociale** dans les opérations neuves, et respecter le seuil légal de 25% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales ainsi que le taux du PLHi en matière de logements aidés, à produire parmi les résidences principales qui sont créés sur la période 2011-2016

Conforter l'**offre de résidences secondaires et de loisirs** pour répondre aux besoins et variations de population

Développer les équipements publics et collectifs nécessaires pour accompagner en toute pérennité l'évolution démographique

Favoriser un développement des équipements **par pôle** : administratif, éducatif, culturel, social

Augmenter la **capacité d'accueil de l'école primaire** et soutenir la **création éventuelle du collège**, envisagé à l'est du village, en accroche des RD612A et RD912, et en tenant compte lors de l'aménagement de cet équipement, des enjeux faunistiques et floristiques qui sont notamment présents sur ce secteur

Requalifier le stade Gaby Castell pour **développer un nouveau pôle sportif et récréatif**, en étudiant les possibilités de préserver quelques habitats de prairie maigre de fauche, qui sont des enjeux écologiques d'intérêt communautaire

Assurer la **compatibilité des réseaux et équipements de viabilisation** avec les besoins projetés de la population

Répondre aux enjeux environnementaux en favorisant une urbanisation «durable» et un cadre de vie valorisé

Organiser les **nouveaux quartiers en connexion** avec les espaces d'animation, d'activités de proximité, les secteurs d'équipements par un **maillage de liaisons fonctionnelles et diversifiées**, sans rupture de corridors écologiques

Prévoir l'aménagement d'un **espace de convivialité** sous forme de jeux, de lieux de rencontre, d'espaces verts, dans le projet de ZAC Font Longue. La gestion de ces espaces se fera de manière raisonnée, et profitera à la biodiversité et à la santé des usagers

Soutenir l'**usage des énergies renouvelables, de dispositifs économes en énergie...** et assurer leur **bonne intégration paysagère** dans les secteurs sensibles

Assurer des **espaces de transition** dans les zones à urbaniser et **poursuivre l'embellissement des espaces publics**, en privilégiant des essences végétales autochtones adaptées aux conditions climatiques locales, et permettant à la faune et flore locales d'en bénéficier

Préserver les **événements boisés** (haies, alignements d'arbres...) et **aquatiques** (fossés et canaux) et **éviter la fragmentation du paysage**

Enjeux et orientations :

Les **infrastructures de déplacement** de Vias sont **très prégnantes** sur le territoire (routes sur-élevées et perceptibles, voies ferrées traversant le village), et forment une **limite à l'urbanisation**, particulièrement marquée au Sud du village.

Le réseau routier est sujet à des **saturation**s, surtout sur les voies secondaires et la liaison Vias-Village à Vias-Plage et le long du littoral. Ces difficultés sont mises en exergue en période estivale, en raison des variations importantes de flux automobiles.

La commune entend améliorer les conditions de déplacement tout en développant des **modes de déplacement plus durables**. Le but étant de proposer des **alternatives à l'utilisation de la voiture**, actuellement prépondérante, et d'**améliorer l'organisation en étoile du village**, les **saturation**s chroniques, le **manque de hiérarchie du réseau** et de **raccordements en direction et le long du littoral**.

Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités

Améliorer la **lisibilité et le fonctionnement du réseau viaire**, en cohérence avec le développement communal et les secteurs supportant de fortes variations de flux automobiles

Développer et favoriser les **modes de déplacement alternatifs** au «tout voiture» et **augmenter le parc de stationnement** communal

Penser à l'aménagement de connexions et **points d'échanges** entre les divers modes de déplacement, qui devront être d'avantage sécurisés notamment au niveau des arrêts des transports collectifs

Prévoir la **création de voies de liaisons inter-quartiers**, qui s'établiront à court et long terme, pour accompagner le développement des projets urbains. Ces voiries seront créées **dans une démarche de limitation des impacts sur les milieux sensibles et la biodiversité**

Renforcer l'offre de stationnement en cohérence avec les secteurs d'urbanisation et d'afflux automobiles

Prévoir de nouveaux stationnements dans les zones d'urbanisation future et à l'intérieur des entités urbaines, et notamment afin de combler des dents creuses

Développer les capacités de stationnement dans les secteurs d'afflux automobiles

Développer et renforcer un réseau de cheminements doux avec différents usages

Poursuivre la mise en valeur des entrées de ville, des réseaux de déplacement et le cadre de vie des habitants



Mise en oeuvre du projet

Élaborer un réseau de voies hiérarchisées et adaptées

Assurer la **fluidité de la circulation** sur le réseau structurant et principal (RD 612, RD 912...)

Améliorer les **conditions de circulation** entre Vias-Village et Vias-Plage, notamment en requalifiant l'avenue de la Méditerranée

Améliorer le réseau de voiries secondaires pour la **desserte inter-quartiers de Vias-Plage** depuis l'avenue de la Méditerranée, et **définir un schéma de circulation** adapté aux variations de flux de circulation sur le littoral, qui s'inscrira dans le plan de référence du schéma d'aménagement de Vias plage en cours d'élaboration

Prévoir des **réseaux de voiries adaptés** dans les zones de développement urbain et d'activités économiques

Prévoir la création de deux **voies de liaison inter-quartiers** dans le projet de ZAC Font Longue, qui permettront de structurer l'aménagement **en forme de circulade**, à l'image du centre historique de Vias-Village, et qui s'établiront à différente échéance afin d'accompagner le développement urbain à court et à long terme

Poursuivre la mise en valeur des entrées de ville, des réseaux de déplacement et le cadre de vie des habitants des centres urbains

Améliorer les **entrées de ville**, en requalifiant notamment l'entrée nord de Vias-Village en cohérence avec le projet de ZAC ; ainsi que l'entrée de Vias-Plage en cohérence avec le parc d'attraction, l'office de tourisme et le projet d'équipement sportif, situés de part et d'autre de l'avenue de la Méditerranée, tout en intégrant le développement de cheminements doux

Conserver et développer des **espaces piétonniers, des circulations douces** dans les pôles urbains, afin d'instaurer un **cadre de vie apaisé**, valoriser les espaces d'animation, d'activités de proximité et participer au désenclavement de quartiers vers le centre historique

Favoriser le **traitement qualitatif** et l'**accompagnement végétal** des voiries et espaces de stationnement, en limitant les produits phytosanitaires et en favorisant les essences locales et adaptées au sol (limitation des arrosages, évitement du risque de propagation d'espèces exotiques invasives...). Des essences non mellifères seront privilégiées en bord de voiries afin de réduire l'attraction des insectes et de leurs prédateurs (chauves-souris ...) et ainsi limiter le risque de collision sur ces espèces. L'éclairage des voiries et des projets sera également adapté et raisonné, afin d'éviter l'augmentation du dérangement des espèces lucifuges (chauves-souris, rapaces nocturnes ...) pour lesquelles l'impact de la pollution lumineuse est souvent sous estimé

Offrir un parc de stationnement suffisant et cohérent avec les secteurs de développement et d'afflux en période estivale

Prévoir des **stationnements** dans le secteur d'urbanisation future au nord du village

Développer de nouveaux **parcs de stationnement** à proximité du centre historique

Prévoir de nouveaux **parkings dans Vias-Plage** afin de répondre aux besoins en stationnement qui sont importants en période estivale

Favoriser des **parkings «écologiques»** (dalles perméables engazonnées ou non, plantations de buissons d'essence locale...), s'intégrant mieux dans le paysage et favorisant la biodiversité en ville

Renforcer, diversifier et mettre en cohérence les modes de déplacement «durables»

Sécuriser les **points d'arrêts de transports en commun** et faciliter les liaisons avec d'autres moyens de déplacement

Promouvoir et densifier l'**offre de transports en commun**, en déployant de nouvelles lignes et en augmentant leurs fréquences, notamment entre le village, le littoral et la zone d'activités économiques

Développer le **maillage de cheminements doux**, avec **différents usages** : pour les déplacements alternatifs à l'automobile (et autres modes de transports motorisés), pour une pratique cyclo-sportive (de kilométrages et de difficultés variables), pour les déplacements de loisirs et de détente (cohérents avec l'environnement, le « climat » du canal du Midi et les berges du Libron)

Créer un **cheminement doux** reliant Vias-Village à Vias-Plage

Rechercher une **continuité pour la promenade littorale** en lien avec le projet de reconstitution du cordon dunaire, tout en préservant la dune de la fréquentation par le public (renforcement des ganivelles, panneaux explicatifs ...)

Améliorer les **accès au littoral** et aux plages



Enjeux et orientations :

Le **tissu économique** de la commune de Vias est **essentiellement porté sur le commerce, l'artisanat et le secteur de la construction**, alors que l'industrie et l'agriculture sont peu génératrices d'emplois.

Le **principal levier de l'économie viassoise est le tourisme «de masse»**, qui n'est pourtant **pas pérenne à l'année et dans la durée**. Cette activité est uniquement concentrée sur la période estivale et elle s'est développée sans se soucier suffisamment de l'impact paysager et des nuisances engendrées. Le **secteur ouest de la côte littorale** est particulièrement concernée par une **urbanisation croissante et anarchique** (cabanisation), qui s'est développé tout autour de campings. **Vias-Plage** situé sur le **secteur la Farinette**, constitue la **station touristique et balnéaire historique de la commune**. Cette fonction mériterait d'être **d'avantage affirmée** pour renforcer son rôle et son attractivité.

La commune souhaite **conserver et diversifier son attractivité touristique**, en **renforçant son éventail d'activités** et en **s'appuyant sur des pratiques plus respectueuses de l'environnement, des paysages et des milieux littoraux**. Elles permettront d'**exploiter tout le potentiel touristique** du territoire communal, en tendant vers un **tourisme vert, valorisant le village et la station**, et en **développant un cadre plus agréable** pour la population.

Vias-Plage doit développer au travers d'un projet urbain cohérent, une offre plus qualitative et améliorer son insertion paysagère, pour **faire évoluer cette station balnéaire en haut lieu de tourisme**.

Conforter l'attractivité économique

Privilégier le **développement d'activités de proximité et commerciales** dans le tissu urbain

Requalifier la **zone d'activités économiques** «La Source» et prévoir une extension mesurée de la zone, respectant l'enveloppe foncière fixée par le SCoT du Biterrois, et qui sera **fonction des enjeux écologiques** recensés en présence

Diversifier l'offre touristique et l'offre ludique

Développer un **tourisme de qualité** en lien avec les **potentiels de son territoire** et retranscrire un **projet innovant** sur le secteur de Côte Ouest

Confirmer la **vocation de station touristique et balnéaire de Vias-Plage**, améliorer son **insertion paysagère** et assurer son essor en **haut lieu de tourisme**

Pérenniser le **parc d'attraction Europark** et diversifier les activités proposées

Respecter les **principes de continuité et de compacité de l'urbanisation** pour le développement de zones touristiques et ludiques

Respecter les prescriptions et recommandations du SCoT

Soutenir l'activité agricole et ses capacités de production

Répondre aux exigences en termes d'aménagement numérique



Mise en oeuvre du projet

Requalifier la zone d'activités économiques «La Source»

Prévoir une **densification de la zone d'activités** et **anticiper une extension mesurée**, définie en fonction des enjeux écologiques recensés en présence, des besoins locaux et respectant l'enveloppe foncière du SCoT du Biterrois fixée à 50 hectares pour l'ensemble du territoire intercommunal

Conforter la vocation économique de la zone d'activités et éviter les nuisances et les confusions de fonction habitat/activités

Améliorer l'**insertion** de la zone d'activités en cohérence avec les milieux naturels, les espèces de faune et de flore et l'environnement paysager proches

Poursuivre la requalification des voies et espaces publics

Conforter l'armature commerciale dans le tissu urbain de la commune, lieu privilégié pour l'activité locale

Maintenir les **activités commerciales dans le village** de Vias

Créer une offre commerciale de proximité à l'année sur Vias-Plage

Développer un tourisme de qualité en lien avec son potentiel territorial

Développer un **projet urbain** de qualité sur Vias-Plage, en renforçant son rôle de station balnéaire sur la commune, en garantissant son essor en haut lieu de tourisme, en améliorant son insertion paysagère et la préservation de la biodiversité du littoral, en redéfinissant un schéma de circulation adapté aux variations de flux, et en diversifiant l'offre d'hébergements touristiques

Retranscrire un **projet innovant** sur le secteur de Côte Ouest, tenant compte des scénarii proposés dans le «plan guide» de la CAHM, et visant à concilier l'amélioration des espaces mités, dégradés et le développement du potentiel du secteur

Assurer la **découverte des richesses environnementales et paysagères de Vias** par le **développement de cheminements doux**, en s'appuyant sur l'axe fort du canal du Midi et sur les sites d'intérêt touristique (patrimonial, paysager, oenotouristique...)

Permettre aux agriculteurs de **participer à l'attractivité touristique en développant des itinéraires «oenotouristiques»** et en autorisant la création de gîtes, «d'hébergement à la ferme»

Développer des **équipements portuaires et nautiques**, tels qu'une halte fluviale, un port à sec, un port maritime, tout en prenant en compte les enjeux écologiques très forts sur les secteurs

Soutenir l'activité agricole et les zones de potentiels productifs

Préserver les **zones d'intérêt agronomique** de toute autre utilisation des sols, par une réglementation adaptée (réflexion sur la réhabilitation de l'agriculture sur Côte Ouest) et par des interventions foncières favorables (gestion de l'EPF-LR, PAEN sur le secteur des Verdisses)

Favoriser l'**activité productive locale**, en s'appuyant sur les marchés locaux, les circuits courts et les itinéraires de découverte du territoire et des terroirs ; et en valorisant les produits issus de l'agriculture raisonnée

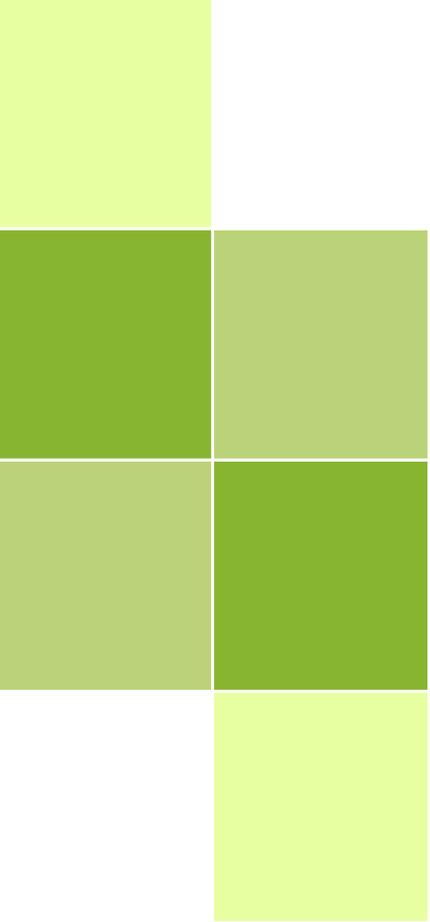
Permettre une **diversification des activités agricoles**, en préservant le maillage bocager, et **autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles** identifiés

Réfléchir au développement d'un **hameau agricole** pour anticiper les besoins d'agriculteurs en cohérence avec la politique de la CAHM

Prendre en compte l'offre et l'aménagement de réseaux numériques

Favoriser un raccordement optimal des nouvelles constructions aux **réseaux de communication numérique**





LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA COMMUNE

Le projet d'aménagement et de développement durables « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, sont **déterminés** suivant le scénario de développement choisi par la commune.

Ses ambitions sont **fortement encadrées** par les contraintes d'aménagement liées aux dispositions de la **Loi Littoral**, du **PPRi**. Elles sont également conditionnées par les objectifs du PLHi et du SCoT du Biterrois.

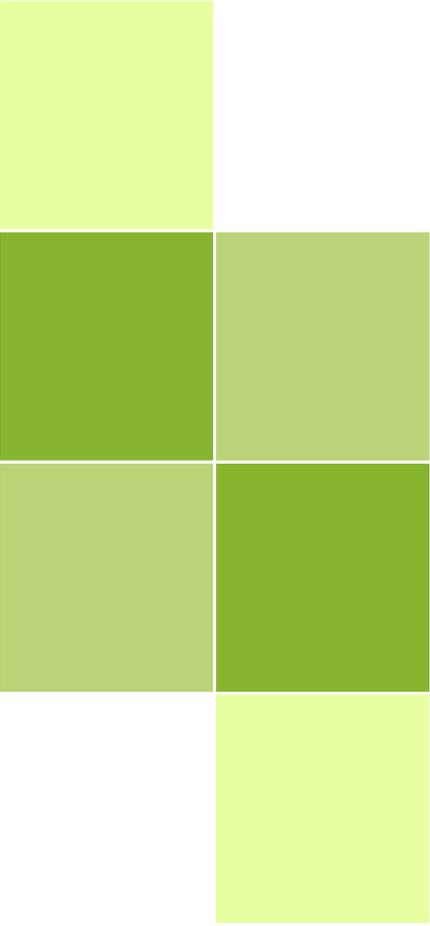
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, pourront être atteints grâce :

- au **respect des principes d'aménagement spécifiques aux communes littorales** ;
- au **respect des enveloppes urbaines** déterminées par le SCoT du Biterrois et des **densités minimales** ;
- à la réalisation d'**opérations en renouvellement urbain**, correspondant à une centaine de logements ;
- à la création d'une **seule opération d'aménagement à vocation d'habitation**, le projet de ZAC Font Longue, qui se situe sur un foncier stratégique de 15 hectares au nord du village, **confortant son caractère résidentiel** : elle permettra de produire environ 350 logements, assurant diversité des formes urbaines et mixité sociale, et respectant une densité moyenne de 30 logements par hectare ;
- au **taux de croissance annuel moyen de la population de 2,0%** ;
- au développement d'une **offre d'hébergements essentiellement touristiques dans l'enveloppe des 5 hectares d'urbanisation autorisés sur Vias-Plage** : confirmant sa vocation balnéaire, il est envisagé de produire environ 120 logements touristiques et 30 logements permanents, respectant une densité moyenne de 20 logements par hectare ;
- à la **requalification** et à l'**extension mesurée de la zone d'activités «La Source»**, renforçant sa vocation économique ;
- au **renforcement de l'armature commerciale dans sa configuration géographique actuelle**, favorable au maintien d'une animation et d'une dynamique inter-quartiers dans le tissu urbain existant ;
- à l'aménagement d'**équipements portuaires**, participant à renforcer l'attractivité touristique communale au sein de Vias-Plage ;

Un tel scénario implique de **respecter** :

- les principes de continuité, de compacité et d'extension limitée de l'urbanisation, particulièrement marquée dans les espaces proches du rivage et dans les espaces remarquables de cette commune littorale ;
- l'enveloppe maximale d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat, fixée par le SCoT du Biterrois, qui est de 20 hectares environ pour le territoire communal, parmi lesquels 5 hectares sont autorisés sur Vias-Plage ;
- la constitution d'une offre de logements, neufs et en renouvellement urbain, qui devront assurer une diversité des typologies et des formes urbaines, et qui devront atteindre une densité minimale et une mixité sociale dans l'habitat :
 - une densité minimale de 20 logements par hectare à l'horizon SCoT du Biterrois, 2025 ; et celle de 30 logements par hectare du PLHi s'appliquant sur la période 2011 à 2016 ;
 - une production de 25% de logements aidés parmi le nombre de résidences principales réalisées, qui permettra d'atteindre les objectifs du PLHi établis sur la période 2011-2016 ;
- le taux de croissance annuel moyen de la population de 1,5%, taux minimal fixé par le SCoT du Biterrois pour le bassin de proximité incluant Vias ;
- l'enveloppe foncière maximale pour les zones d'activités d'intérêt local, fixée par le SCoT du Biterrois, à hauteur de 50 hectares pour l'ensemble du territoire intercommunal ;
- l'enveloppe foncière maximale pour le commerce, fixée par le SCoT du Biterrois, à hauteur de 120 hectares pour l'ensemble du territoire intercommunal ;
- l'enveloppe foncière maximale pour les équipements de tourisme, fixée par le SCoT du Biterrois, à hauteur de 100 hectares pour l'ensemble du territoire intercommunal ;





LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES DE LA COMMUNE

