

COMMUNE DE VIAS
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

2^{ème} Modification du PLU de Vias

**Réunion de présentation aux personnes
publiques associées**

02 septembre 2020 à 14h00 en mairie de Vias

Organisme	Représenté par	Téléphone	Email	Présents	Diffusion
Personnes publiques associées					
<i>Direction Départementale des Territoires et de la Mer - SATO Béziers</i>	M. Jean Paul SERVET, Chef du SATO - DDTM 34,	04 67 11 10 00	jean-paul.servet@herault.gouv.fr	X	X
<i>Direction Départementale des Territoires et de la Mer - SATO Béziers</i>	M. Laurent MONTEL Adjoint à la direction du SATO	04 67 11 10 00	Laurent.montel@herault.gouv.fr	X	X
<i>Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois</i>	M. Kévin MARAND, Chef de projet au SCoT,	04 99 41 36 20	kevinmarand@scot-biterrois.fr	X	X
<i>Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois</i>	M. Stéphane LAURET, Chef de projet au SCoT,	04 99 41 36 21	stephanelaret@scot-biterrois.fr	X	X
<i>Conseil Départemental de l'Hérault</i>	M. Bruno Portes, Chargé d'affaires au CD 34,		bportes@herault.fr	X	X
Maitrise d'ouvrage					
<i>Mairie de Vias</i>	Mme. Magali DONNADIEU, Directrice Pôle Politique de la Ville,	04 67 21 87 66	m.donnadieu@ville-vias.fr	X	X
<i>Mairie de Vias</i>	M. Bernard SAUCEROTTE, Premier Adjoint au Maire délégué aux Affaires Générales, Administration Générale, Commande Publique, Urbanisme et Environnement		b.saucerotte.vias@gmail.com	X	X
<i>Mairie de Vias</i>	Mme. Murviel PRADES, 8eme Adjointe au Maire déléguée au Droit des Sols		m.prades.vias@ville-vias.fr	X	X
Equipe de maitrise d'œuvre et assistant à maitrise d'ouvrage					
<i>BETU Urbanisme & aménagement</i>	Mlle. Faustine AGUSSOL, Chargée d'affaire en urbanisme	04 67 39 91 40	f.agussol@betu.fr	X	X

CONTEXTE DE LA REUNION

Cette réunion a été organisée par la municipalité de Vias dans le cadre de la procédure de modification de « droit commun » de son PLU, afin d'échanger avec les personnes publiques associées et d'obtenir leurs observations sur les évolutions apportées au document d'urbanisme.

PREAMBULE A LA REUNION ET PRESENTATION DE LA 2EME MODIFICATION DU PLU

M. Saucerotte introduit la présentation en rappelant les raisons motivant le lancement de cette 2^{ème} modification du PLU.

Depuis l'approbation de la révision générale de son PLU en juillet 2017, le territoire de Vias a vu sa production de logements s'accroître notamment dans le village. Celle-ci n'a toutefois pas permis à la Collectivité de sortir de sa

situation de commune carencée en matière de logement locatif social, dans la mesure où elle n'a pas rempli ses objectifs triennaux et n'a pas atteint le taux légal fixé à l'échelle locale.

Après plusieurs années d'application du règlement de son PLU, la municipalité s'est aussi retrouvée confronter à des projets d'opération d'ensemble de mixité sociale, présentant des densités et des volumétries inadaptées à leur environnement urbain. Ces événements ont amené à constater que le règlement d'urbanisme présentait trop de souplesse, des vides réglementaires et que ce type d'opération devait davantage être accompagné d'un cadre réglementaire plus abouti, plus exigeant.

A travers cette 2^{ème} modification de son PLU, prescrite par arrêté municipal du 19 avril 2019, la municipalité affirme son ambition de poursuivre sa production de logements locatifs sociaux tout en remédiant aux absences ou insuffisances de son règlement en matière d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Mlle Agussol poursuit les propos introductifs par la présentation des modifications apportées au document d'urbanisme, qui concerne le règlement, le plan de zonage et les emplacements réservés.

Les évolutions à apporter aux règlements écrit et graphique de Vias-Village se sont appuyées sur une analyse du parcellaire urbain et un retour d'expérience des projets étudiés. Ce qui a permis de mettre en lumière la nécessité de définir des secteurs relativement denses ou à densifier en continuité de la circulade, afin de leur associer des règles adaptées.

De cette réflexion, se sont dégagés trois sous-secteurs de la zone UB, dénommés UBa, UBb et UBc. Le sous-secteur UBa, situé au nord du village, de part et d'autre de la route de Bessan, présente un parcellaire de faible superficie et pour la majorité déjà bâti. Le sous-secteur UBb, situé le long de la route d'Agde, en entrée de ville, est partiellement construit et les parcelles de grande superficie, sont disposées en lanière. Le sous-secteur UBc, partiellement construit et ou à densifier, offre des parcelles de plus grande superficie.

En matière de modifications du règlement écrit, il est succinctement présenté les évolutions apportées par article, avec un comparatif avant / après et un explicatif. La logique étant d'aboutir à une réglementation permettant des projets intégrés à leur environnement urbain.

Mlle Agussol poursuit par la présentation des évolutions apportées aux emplacements réservés dont certains sont modifiés et d'autres ajoutés. M. Saucerotte replace chaque évolution dans son contexte afin d'apporter les explications suffisantes, manquantes à la lecture du document de présentation.

De façon globale, les intervenants de la DDTM34 et du SCoT mettent une réserve sur la pluralité de destinations dans la désignation des opérations. Il s'agit des emplacements réservés n°4, 11, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 51. M. Saucerotte indique que le principal intérêt de ces emplacements réservés est de cibler des terrains pour réaliser des logements sociaux, pouvant aussi être associés à un équipement public et /ou un EPAHD au sein d'un ensemble urbain cohérent. La désignation d'EPAHD sera supprimée.

Concernant l'emplacement réservé n°7, sa désignation a été modifiée, en remplaçant la création d'un parc public par celle d'une aire de stationnement. Il doit permettre d'offrir quelques places de parking à proximité du pont franchissant le canal du Midi, qui est particulièrement fréquenté en période estivale.

Cette évolution interroge quant au caractère naturel du secteur et aux caractéristiques de cette aire de stationnement. M. Saucerotte précise qu'il s'agit d'aménager un espace de stationnement non imperméabilisé et arboré en conservant le caractère naturel lié à l'existence de la pinède. Il est proposé de réduire cet emplacement réservé pour cibler au mieux l'espace destiné au futur stationnement. M. MONTEL suggère de préciser le nombre de places pour le stationnement des véhicules mais aussi des vélos.

Concernant l'emplacement réservé n°8 créé pour réaliser une aire de retournement au Chemin de la Cresse, M. Servet et M. MONTEL invitent le bureau d'étude en charge de la modification et la mairie à préciser la motivation de cette réservation, destinée à assurer le retournement des camions d'ordures ménagères.

Concernant l'emplacement réservé n°41 créé pour réaliser une déchetterie en continuité de la zone d'activités « La Source ». M. Saucerotte précise qu'il est issu d'une demande du SICTOM et qu'il est apparu comme le secteur favorable dans le prolongement des voies et réseaux de la zone d'activités et à équidistance entre les villages de Vias

et de Portiragnes. M. Portes précise qu'il se situe à proximité de la RD612, au gabarit adapté. M. Saucerotte ajoute que la volonté est de créer une déchetterie suivant un système moderne, plus performant et plus écologique, tout en remédiant aux « décharges » naturelles notamment à déplorer sur le littoral.

M. Servet entend la plus-value pouvant être apportée par cet équipement, mais souligne qu'il se situe en zone agricole, pour laquelle le règlement précise que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés, « à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Cette condition reste donc à démontrer. M. Saucerotte précise qu'il s'agit de terrains essentiellement constitués de friches et qu'il ne perturbe pas d'activité agricole. Il couvre moins de 0.18% de la zone agricole.

M. Marand et M. Lauret indiquent que ce tènement constitue une surface relativement importante (33 375 m²). M. Saucerotte précise que l'ensemble de l'emplacement réservé ne sera pas occupé par la déchetterie, qu'il intègre des espaces tampons et qu'il est apparu plus opportun de délimiter cet emplacement suivant le découpage cadastral en vue de l'acquisition des terrains.

L'emplacement réservé n°50 est destiné à l'aménagement de l'intersection entre le Chemin de Coussergues et la Rue du Château d'eau. Il est demandé de préciser les motifs de la création de cet emplacement. M. Saucerotte précise qu'il doit permettre l'amélioration et la sécurisation de la circulation.

L'emplacement réservé n°36, situé au niveau du Domaine Sainte Cécile, à l'ouest de la station balnéaire, concerne la modification de l'élargissement à 11 m d'emprise de l'avenue des Pêcheurs, suivant le nouveau projet de voirie. M. Saucerotte replace l'intérêt de cet emplacement réservé en lien avec le schéma directeur de circulation à l'échelle du littoral viassois. L'objectif est d'améliorer et de sécuriser la circulation entre « Vias-Plage » et la « Côte Ouest », en offrant un nouveau franchissement viaire sur l'Orb au sein d'un réseau de voiries au gabarit adapté.

Outre les compléments en matière de justifications et d'explications à ajouter dans le dossier de PLU, M. Servet soulève le problème d'extension de ce camping situé sur un territoire soumis à la Loi Littoral et positionné dans les espaces proches de littoral, en discontinuité de l'urbanisation et en zone rouge du PPRI (interdisant toute augmentation du nombre d'emplacements). De plus, il a déjà et récemment fait l'objet d'une extension. La qualité certaine de l'offre d'hébergements touristiques pouvant résulter de cet agrandissement, ne justifie pas cette extension de périmètre. M. Saucerotte précise que cette évolution de zonage sera supprimée.

SUITE A DONNER

Au terme de cette réunion, Mme. Donnadiou précise que la municipalité prévoit d'engager l'enquête publique de cette procédure, courant octobre ou novembre.