



## DÉCISION 2024/94



**OBJET :** Exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différé « ZAD Côte Ouest » à Vias (34) sur la parcelle cadastrée section AI n° 146 et les 42/1000 èmes des parcelles cadastrées section AI n° 140 et n° 593 sises 234 Chemin de la Cosse, sur la commune de Vias à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15° ;

**Vu** le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon, modifié par le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences, puis par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

**Vu** l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Biterrois) approuvé le 26 juin 2013, révisé le 03 juillet 2023 et notamment l'article A.1.3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) relatif à l'organisation d'un recul stratégique de l'urbanisation dans les zones soumises à l'érosion du trait de côte ou à risque de submersion ;

**Vu** le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral n° 2014-01-547 en date du 3 avril 2014 qui intègre notamment les risques de submersion marine et d'inondation ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de Vias en date du 24 juillet 2017, modifié le 5 juillet 2018 et le 24 mai 2022 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2015 et la délibération du conseil communautaire en date du 14 avril 2014 et du 29 juin 2015, approuvant la convention tripartite intitulée « Recul stratégique Côte Ouest de Vias » signée entre la commune de Vias, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et l'EPF Languedoc Roussillon en date du 12 novembre 2015 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Vias en date du 5 décembre 2019 et la délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019, approuvant la convention pré-opérationnelle Grands Projets tripartite intitulée « Recul stratégique Côte Ouest de Vias », signée entre la commune de Vias, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et l'EPF d'Occitanie en date du 20 décembre 2019 ;



## DÉCISION 2024/94



**Vu** l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° 2017-04-08361 en date du 27 avril 2017 portant création de la ZAD nommée « Côte Ouest » et désignant la commune de Vias en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Vias n° 2020-05-28-1d du 28 mai 2020, reçue en préfecture le 2 juin 2020, confiant au maire la charge de prendre les décisions d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code, dans la limite de 180 000 €, sur le territoire de la commune et sans limite de montant, exclusivement dans la ZAD de la Côte Ouest ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Vias du 8 décembre 2022 sollicitant le renouvellement, pour 6 ans, de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) Côte Ouest, en vue de poursuivre le réaménagement de la côte OUEST visant notamment la relocalisation des activités menacées par le recul du trait de côte et en vue de maintenir et développer les activités de loisir et de tourisme en reconstituant un espace balnéaire accessible ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° 2023-04-13837 en date du 26 avril 2023 portant renouvellement de la ZAD nommée « Côte Ouest » et désignant la commune de Vias en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 24/061 reçue en mairie de Vias le 26 mars 2024, par laquelle maître Patrice VERNAZOBRES, notaire à Vias, agissant au nom et pour le compte de monsieur Philippe RUSSO, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de SOIXANTE-QUATORZE-MILLE EUROS (74 000 €) augmenté d'une commission d'agence de SIX MILLE EUROS TTC (6 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée section AI n° 146, d'une contenance de 380 m<sup>2</sup> et les 42/1000 èmes des parcelles cadastrées section AI n°140 (989 m<sup>2</sup>) et AI n°593 (11 m<sup>2</sup>) le tout d'une contenance totale de 1380 m<sup>2</sup>, sises 234 Chemin de la Cosse sur la commune de Vias ;

**Vu** la décision du maire de la commune de Vias n°2024/048 en date du 2 mai 2024, reçue en préfecture le même jour portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD au profit de l'EPF d'Occitanie, à l'occasion de l'aliénation du bien ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception reçues par le notaire le 15 mai 2024, et par le propriétaire le 16 mai 2024 suspendant ainsi le délai de deux mois, laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** l'acceptation de la visite par courriel en date du 16 mai 2024 ;

**Vu** le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 27 mai 2024, point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction immobilière de l'État, n° 2024-34332-34955 en date du 29 mai 2024 ;

**Considérant** que, au regard de la vulnérabilité du littoral français aux phénomènes d'érosion côtière et de submersion marine, le Grenelle de la mer de 2009 a recommandé que la France se dote d'une stratégie nationale et d'une méthodologie de gestion du trait de côte, de recul stratégique et de défense contre la mer, partagées entre l'État et les collectivités territoriales ;





## DÉCISION 2024/94



**Considérant** que, dans la continuité de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, l'appel à projets national, lancé en 2012 par le ministère de l'Écologie et du Développement durable, des Transports et du Logement, relatif à la « recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux », vise notamment la relocalisation à moyen terme des activités menacées par le recul du trait de côte ainsi qu'à maintenir et à développer les activités de loisirs et de tourisme en reconstituant un espace balnéaire accessible ; la relocalisation consiste en une approche globale, transversale et systémique des territoires, pour recomposer leur aménagement en intégrant l'objectif de mettre durablement à l'abri les biens et activités menacés par le recul du trait de côte et/ou par la submersion marine ;

**Considérant** l'intérêt et la volonté de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et de la commune de Vias de mettre durablement à l'abri les enjeux, biens et activités menacés par le recul du trait de côte et/ou par la submersion marine, aux termes des délibérations respectives des 18 juin 2012, 27 juin 2012 et 27 septembre 2012, qui se traduit par le dépôt d'une co-candidature pour répondre à l'appel à projets national d'expérimentation de la relocalisation des activités et des biens : recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux, ainsi que par la sollicitation d'aides financières auprès des différents partenaires ;

**Considérant** que le projet porté par la commune de Vias, associée à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et la commune de Portiragnes, a été retenu avec 4 autres projets nationaux dans le cadre de l'appel à projets mentionné ci-dessus ;

**Considérant** le SCoT biterrois et particulièrement le document d'orientations générales (DOG) du SCoT biterrois ciblant le périmètre de la « ZAD secteur ouest » comme pôle de développement d'intérêt territorial dans l'axe 4 qui consiste à « renforcer l'attractivité économique du territoire » ;

**Considérant** le PPRI susvisé qui intègre notamment les risques de submersion marine et d'inondation ; le secteur ouest du littoral viassois est soumis à un phénomène d'érosion côtière depuis plusieurs décennies ;

**Considérant** l'inscription des parcelles, objet de la DIA, au PLU susvisé de la commune de Vias, en zone naturelle « NT » correspondant au secteur naturel touristique concerné par le mitage et des développements urbains non structurés. Elles sont destinées à un projet territorial innovant, guidé par la volonté d'améliorer son insertion paysagère et environnementale ;

**Considérant** que, pour assurer la maîtrise foncière de ce secteur à enjeux et à risque, une ZAD a été instaurée en vue de constituer les réserves foncières publiques permettant de :

- favoriser le maintien et le développement d'activités de loisirs et de tourisme en reconstituant un espace balnéaire accessible ;
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine non bâti ;

cette démarche permettant ainsi également de relocaliser progressivement les activités menacées et de maintenir ainsi l'offre touristique et de loisirs existant sur la commune, dans le cadre de structures modulaires et temporaires respectueuses des contraintes environnementales dans lesquelles elles s'inscrivent ;

**Considérant** que, au titre de la convention pré-opérationnelle tripartite visée ci-avant, la commune de Vias et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ont confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur un périmètre d'environ 347 hectares sur le secteur stratégique de la côte ouest de Vias, lequel comprend le périmètre de la ZAD susvisée ;



## DÉCISION 2024/94



**Considérant** que, dans ces conditions et afin de permettre à la collectivité de mener à bien les actions d'aménagement consacrées par la ZAD, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer le droit de préemption, qui lui a été délégué à cet effet, et de se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section AI n° 146, d'une contenance de 380 m<sup>2</sup> et des 42/1000 èmes des parcelles cadastrées section AI n° 140 (989 m<sup>2</sup>) et AI n°593 (11 m<sup>2</sup>) le tout d'une contenance totale de 1380 m<sup>2</sup>, sises 234 Chemin de la Cosse sur la commune de Vias ;

**Considérant** que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur les parcelles objet de la DIA, le droit de préemption en ZAD dont il est délégataire ;

**Considérant** que les parcelles objet de la présente DIA s'inscrivent dans la continuité de la maîtrise foncière engagée par la commune de Vias et l'EPF d'Occitanie dans cette zone ;

**Considérant** que le prix de l'aliénation est excessif eu égard aux contraintes environnementales qui grèvent les parcelles et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

### La directrice générale de l'établissement public foncier d'Occitanie décide :

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption en ZAD de la parcelle cadastrée section AI n° 146, d'une contenance de 380 m<sup>2</sup> et des 42/1000 èmes des parcelles cadastrées section AI n° 140 (989 m<sup>2</sup>) et AI n°593 (11 m<sup>2</sup>) le tout d'une contenance totale de 1380 m<sup>2</sup>, sises 234 Chemin de la Cosse sur la commune de Vias.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à DIX-NEUF MILLE EUROS (19 000 €), augmenté d'une commission d'agence de SIX MILLE EUROS TTC (6 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur, tel que prévu dans la DIA.

**Article 3 :** D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

**Article 4 :** De notifier la présente décision à :

**Me Patrice VERNAZOBRES**

Notaire  
24 avenue d'Agde  
34450 Vias

**Monsieur Philippe Antoine José RUSSO**

971 chemin des Estourans  
84250 le Thor

**Monsieur Pascal Joseph DUPIN**

Chemin de Saint Jean  
Mas Saint Jean  
30127 Bellegarde

**Madame Sandra PADILLA**

Chemin de Saint Jean  
Mas Saint Jean  
30127 Bellegarde



## DÉCISION 2024/94

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Montpellier, le

18 JUIN 2024

La Directrice Générale  
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE



