

DEPARTEMENT  
DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT  
DE BEZIERS

MAIRIE  
DE VIAS

Accusé de réception en préfecture  
034-213403322-20260122-2026-006-AI  
Date de réception préfecture : 22/01/2026

## Décision de monsieur le Maire de Vias

### Prise conformément à l'article I 2122.22

#### Du code général des collectivités territoriales

**DECISION n° 2026 / 006**

**OBJET : PREEMPTION ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE « ZAD Côte Ouest » - Parcelles cadastrées AI n° 499, 500 et 595 et 564 (Chemin indivis)**

**DIA n° 25/203 : HECKELE / PIERROT**

#### LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VIAS

Date de publication :

*22/01/2026*

Date d'affichage :

*22/01/2026*

Date de transmission à la Préfecture :

*22/01/2026*

Date de notification :

*22/01/2026*

Signature :

*22/01/2026*

VU le Code Général des Collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 210-1, L 212-1 à L 212-5 et L 213-1 à L 213-18 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) biterrois approuvé le 26 juin 2013 et révisé le 03 juillet 2023 ; et notamment, l'article A.1.3 du Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) « 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, modifiés le 5 juillet 2018, le 17 mars 2022 et le 24 mai 2022 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2020, par laquelle ledit Conseil a délégué au Maire, pour la durée de son mandat, l'exercice des droits de préemption tel que défini à l'article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;

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 juillet 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 Vias du 10 juin 2016 par laquelle il est approuvé la demande de création d'une ZAD en vue de protéger, en relocalisant à moyen terme, les activités menacées par le recul du trait de côte et de reconstituer un espace balnéaire accessible à tous permettant ainsi de favoriser le maintien et le développement d'activités de loisirs et de tourisme ;

**VU** l'arrêté du Préfet du Département de l'Hérault n° 2017-04-08361 en date du 27 avril 2017 portant création de la zone d'aménagement différé (ZAD) nommée « Côte Ouest » et désignant la Commune de Vias en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

**VU** l'arrêté du Préfet du Département de l'Hérault n° 2023-04.13837 en date du 26 avril 2023 portant sur le renouvellement de la zone d'aménagement dite ZAD « 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 en date du 5 décembre 2019 et la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019, approuvant la convention pré-opérationnelle 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 ;

**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 ;

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 24 novembre 2025 en Mairie par laquelle Maître Valérie GOURDIER, Notaire, informait de l'intention de Monsieur Rudiger HECKELE et de Madame Jutta MARKERT, son épouse, de vendre les parcelles cadastrées section AI n° 499, 500 et 595 d'une contenance totale de 460 m<sup>2</sup> situées 288 Chemin des Clabels lieu-dit « Les Dunes » à Vias et les 18/1 000èmes indivis de la parcelle cadastrée section AI n° 564, d'une contenance totale de 3 502 m<sup>2</sup>, sise lieudit « Les Dunes » sur le territoire de la commune de Vias, pour le prix de 55 000,00 € (cinquante-cinq mille euros) ;

**VU** l'avis du Domaine sur la valeur vénale desdites parcelles en date du 20 janvier 2026,

**CONSIDERANT** l'intérêt que présente cet immeuble, comme le montre le rapport annexé.

## DECIDE

**ARTICLE 1** : La Commune de Vias préempte en désaccord de prix les parcelles cadastrées section AI n° 499, 500 et 595 d'une contenance totale de 460 m<sup>2</sup> situées 288 Chemin des Clabels lieu-dit « Les Dunes » à Vias et les 18/1 000èmes indivis de la parcelle cadastrée section AI n° 564, d'une contenance totale de 3 502 m<sup>2</sup>, sise lieudit « Les Dunes » sur le territoire de la commune de Vias, pour le prix de 7 500,00 € (sept mille cinq cent euros) ;

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.  
Il informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours citoyen » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**ARTICLE 2 :** La dépense résultant de cette acquisition par la Commune sera imputée sur les crédits ouverts à l'opération 964-2112 ;

**ARTICLE 3 :** Cette acquisition est exonérée des droits d'impôts d'État par application des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts modifié par l'article 21.1.1 de la Loi n° 82-1126 du 29 Décembre 1982 portant Loi des Finances 1983 ;

**ARTICLE 4 :** Dans le cas où le vendeur ferait savoir à la Commune qu'il n'accepte pas son offre, compte tenu des dispositions des articles R 213-8 et R 213-11 du Code de l'Urbanisme, un avocat sera désigné en vue de saisir la juridiction compétente afin de fixer le montant de l'acquisition ;

**ARTICLE 5 :** La dépense résultant de cette procédure sera imputée sur les crédits ouverts au chapitre 011 article 6226 ;

**ARTICLE 6 :** La présente décision fera l'objet d'une communication au Conseil Municipal ;

**ARTICLE 7 :** Monsieur le Maire et Madame la Trésorière Principale sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera publiée aux Hypothèques.

Ainsi fait et décidé le 22/01/2026

Maître Jordan DARTIER  
Maire de Vias



## **COMMUNE DE VIAS**

### **Rapport de motivation annexé à la décision n° 2026 /006**

**Constitution d'une réserve foncière  
dans le cadre de la sauvegarde et mise  
en valeur du patrimoine non bâti dans  
la ZAD Côte Ouest de Vias**

Commune littorale, Vias voit sa population passer de 5 900 habitants à 60 000 habitants en été. Le secteur Ouest de la commune, s'étend sur une superficie de 450 ha environ, bordé au sud par la mer Méditerranée, au nord par le Canal du Midi, à l'est par le Libron et à l'ouest par la Commune de Portiragnes et l'ancien Grau du Libron. Les activités identifiées sont, pour l'essentiel, les suivantes :

- D'une part, les campings au nombre de 17 sur Vias-Ouest, pour 3 510 emplacements, 50 emplois permanents et 196 emplois saisonniers environ. La commune de Vias est positionnée comme la seconde commune du Languedoc-Roussillon en ce qui concerne l'offre en hébergements de plein air,
- D'autre part, l'habitat, principalement saisonnier, se répartissant sur environ 3 000 parcelles, soit près de la moitié de la cabanisation dénombrée sur l'ensemble de la région Languedoc-Roussillon et une population évaluée à 10 000 habitants en été.

Ce secteur apparaît aujourd'hui comme une zone se dégradant progressivement du fait de l'abandon ou du non entretien de certaines parcelles qui s'enrichissent et la multiplication de dépôts de déchets (sauvages ou rejetés par la mer en ce qui concerne la plage).

Le littoral de la Côte Ouest de Vias est confronté à des problèmes d'érosion chronique, entraînant un risque important pour les installations de première ligne constituée de campings, de propriétés privées et de parcelles « cabanisées » plus ou moins aménagées.

La disparition progressive du cordon dunaire rend cette partie du littoral plus vulnérable en période de tempêtes avec des risques accentués de submersion marine.

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'Etat et les collectivités territoriales.

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'Ecologie 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 systématique 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.

La Commune de Vias est inscrite sur le décret-liste n°2024-531 du 10 juin 2024 dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Les cartographies de l'érosion du trait de côte à échéance 30 et 100 ans sont en cours d'élaboration.

L'intérêt et la volonté de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et de la Commune de Vias de mettre durablement à l'abri des enjeux, bien 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 biens : recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux, ainsi que par la sollicitation d'aides financières après des différents partenaires.

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 quatre autres projets nationaux dans le cadre de l'appel à projets mentionné ci-dessus.

Le Scot du Biterrois et particulièrement le document d'orientations générales (DOG) du Scot biterrois ciblent 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 ».

Le PPRI susvisé 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.

Les parcelles, objet de la DIA, au PLU susvisé de la Commune de Vias, en zone naturelle « NT » sont situées dans un secteur naturel touristique (NT) concerné par un mitage et des développements urbains non structurés.

Elles sont intégrées dans un projet territorial innovant guidé par la volonté d'améliorer leur insertion paysagère et environnementale.

Pour assurer la maîtrise foncière de ce secteur à enjeux et à risques, 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 reconstruisant 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 existante sur la Commune.

**Dans ces conditions, et afin de mener à bien les actions d'aménagement consacrées par la ZAD, il convient pour la Commune d'exercer le droit de préemption et de se porter acquéreur des parcelles cadastrées section AI n° 499, 500 et 595 d'une contenance totale de 460 m<sup>2</sup> situées 288 Chemin des Clabels lieu-dit « Les Dunes » à Vias et les 18/1 000èmes indivis de la parcelle cadastrée section AI n° 564, d'une contenance totale de 3 502 m<sup>2</sup>, sise lieudit « Les Dunes » sur le territoire de la Commune de Vias.**

Ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, il convient pour la Commune d'exercer, sur les parcelles objet de la DIA, le droit de préemption urbain.

Ces parcelles s'inscrivent dans la continuité de la maîtrise foncière engagée par la Commune de Vias dans cette zone.

Toutefois, le prix total demandé par les vendeurs semble trop élevé en raison d'une absence de base légale de la construction (bloc sanitaire) : aucun permis de construire n'a été identifié sur ces parcelles. Le terrain est classé au cadastre en terrain d'agrément : les prix de référence de ce type de bien, raccordé aux réseaux, sont de 16 € par m<sup>2</sup>, conformément à l'Avis du Domaine de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Hérault (DGFIP) en date du 20 janvier 2026.

En conséquence, les parcelles cadastrées section AI n° 499, 500 et 595 d'une contenance totale de 460 m<sup>2</sup> situées 288 Chemin des Clabels lieu-dit « Les Dunes » à Vias et les 18/1 000èmes indivis de la parcelle cadastrée section AI n° 564, d'une contenance totale de 3 502 m<sup>2</sup>, sise lieudit « Les Dunes » sur le territoire de la Commune de Vias feront l'objet d'une préemption en désaccord de prix par la Commune.

Un prix total de 7 500 € est proposé car ce prix correspond à la valeur vénale de ce type de parcelles.

Maître Jordan DARTIER  
Maire de VIAS

