

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT
DE BEZIERS

MAIRIE
DE VIAS

Décision de monsieur le Maire de Vias

Prise conformément à l'article L 2122.22

Du code général des collectivités territoriales

DECISION n° 2026 / 010

OBJET : PREEMPTION ESPACES NATURELS SENSIBLES

DLA n° 26/201 : ROCA / MARTOS

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VIAS

VU le Code Général des Collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 113-14 et L 215-1 et suivants R 215-15 et R 215-16 ;

VU la délibération du Conseil Départemental en date du 20 septembre 2021 créant une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur la Commune de Vias dans laquelle est compris l'immeuble objet de la déclaration d'intention d'aliéner ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2012 approuvant le schéma d'intervention foncière sur le territoire de Vias ;

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 déclaration d'intention d'aliéner reçue le 14 novembre 2025 à l'Hôtel du Département (n° 2025-96126) par laquelle Maître Cécile GEORGES, Notaire, informait de l'intention de Monsieur et Madame Gaëtan ROCA de vendre les parcelles cadastrées section CI n° 15 et 16 situées lieu-dit « L'Espagnac » d'une contenance totale de 2 431 m², sises sur le territoire de la commune de Vias, pour le prix de 80 000,00 € (Quatre-vingt mille euros) ;

VU la décision du Département de l'Hérault du 21 novembre 2025 et celle du Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres en date du 26 janvier 2026 de renoncer à l'exercice de leur droit de préemption ;

CONSIDERANT l'intérêt que présente cet immeuble comme le met en exergue le rapport annexé, pour la protection, l'aménagement et l'ouverture au public des Espaces Naturels dans le cadre de la mise en valeur de ce secteur ;

Date de publication :

11 FEV. 2026

Date d'affichage :

Date de transmission à la

Préfecture :

10 FEV. 2026

Date de notification :

Signature :

10 FEV. 2026

DECIDE

ARTICLE 1 : La Commune de Vias préempte en désaccord de prix les parcelles cadastrées section CI n° 15 et 16 situées lieu-dit « L'Espagnac » d'une contenance totale de 2 431 m², sises sur le territoire de la commune de Vias, pour le prix de 25 000 € (Vingt-cinq mille euros).

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 pris pour saisir la juridiction compétente afin qu'elle fixe 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.

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 « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Ainsi fait et décidé le **10 FEV. 2026**

Maître Jordan DARTIER
Maire de Vias



COMMUNE DE VIAS

RAPPORT DE MOTIVATION ANNEXE A LA DECISION N° 2026 / *Ole*

MISE EN VALEUR ET OUVERTURE AU PUBLIC EN ZONE AGRICOLE

NOTE DE PRESENTATION

En 1982 et 1983, ont été fixées les conditions préalables d'intervention du Département, dans les Espaces Naturels Sensibles en zone littorale. Cette intervention n'étant envisageable que dans le cadre d'une étude approfondie de la situation foncière des communes concernées, donnant lieu à l'établissement d'un schéma d'action foncière coordonnée avec, en particulier, le concours explicite des communes concernées.

Le Schéma d'Intervention Foncière sur la commune de Vias a été mis en œuvre en 1984. Il se fonde sur les compétences légales en matière de Droit de Prémption Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département et du Conservatoire du Littoral. Ainsi, afin d'assurer la restauration et la préservation des espaces naturels, de mettre en place des mesures de gestion adaptées à chaque type de milieu, et d'organiser l'accueil du public tout en les protégeant et en les préservant, ces deux partenaires ont chacun mis en place des zones d'intervention prioritaires et systématiques sur la commune de Vias.

La commune de Vias s'est vue dotée du droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, qu'à partir de 1987, c'est pourquoi de cette période jusqu'à aujourd'hui, ses interventions se sont portées sur plusieurs secteurs sensibles, mais sans qu'aucune priorité ne soit définie.

L'intérêt de protéger et mettre en valeur ces zones est indéniable. En effet, ce sont des secteurs naturels, qui sont dans leur ensemble, en proie à la déprise agricole et souffrent de phénomènes de cabanisation et de morcellement, ce qui engendre des dégradations paysagères et environnementales importantes et ralentit la constitution d'ensembles fonciers homogènes.

Aujourd'hui, le problème du maintien de la qualité des espaces naturels et des paysages traditionnels existe toujours : on observe, en effet, que la demande continue de terrains de loisirs perturbe et menace toujours dangereusement l'équilibre des paysages et des milieux fragiles.

Devant l'ampleur du phénomène, il est apparu nécessaire aux différents partenaires (Département, Conservatoire du Littoral, communes concernées, SAFER) de poursuivre cette politique de protection et de mise en valeur des espaces naturels et d'élargir, le schéma d'action foncière coordonnée.

De nouveaux schémas ont été établis sur les communes de Portiragnes et d'Agde.

Compte tenu de l'ancienneté de cette politique de protection et de mise en valeur des espaces naturels sur la Commune de Vias, le Département, le Conservatoire du Littoral et la Commune ont pu constituer, dans certains secteurs, des ensembles fonciers significatifs et homogènes.

Ainsi, sur la Commune de Vias, une étude environnementale approfondie a été élaborée en 2007 par le Conservatoire des Espaces Naturels du Languedoc-Roussillon.

Suite à la réalisation de cette étude, le schéma de la Commune de Vias a été révisé, afin d'y intégrer des zones à forts enjeux environnementaux, ainsi que les actions de la Municipalité de Vias.

Ce schéma d'intervention foncière a été adopté le 19 septembre 2012.

La Commune est titulaire du droit de préemption par substitution dès lors que le Département et le Conservatoire du Littoral ne l'exercent pas.

Elle a approuvé la mise en place d'un périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles par délibération du 19 juillet 2021 (ci-annexé) considérant :

- Que la création de zones de préemption espaces naturels sensibles a comme finalité de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels et que, pour y parvenir, le Département élabore et met en œuvre une politique de protection et de gestion des espaces naturels, boisés ou non, en vue de leur ouverture au public ;
- Que le Département peut à cette fin créer des zones de préemption avec l'accord des communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Que la Commune de Vias connaît une forte pression foncière et que les risques avérés de dénaturation des espaces agricoles et naturels sont identifiés ;
- Que l'intérêt paysager, écologique et environnemental attaché à la conservation, la protection et la valorisation de ces espaces est prégnant ;

Que la justification du choix opéré pour la délimitation de la zone de préemption sur la Commune de Vias a été guidée par l'existence de zonages et de classements réglementaires permettant d'identifier les secteurs remarquables et les plus menacés présentant des enjeux environnementaux et paysages importants.

La propriété mise en vente aujourd'hui, les parcelles cadastrées section CI n° 15 et 16 situées lieu-dit « L'Espagnac » d'une contenance totale de 2 431 m², sont situées dans le périmètre de préemption des Espaces Naturels Sensibles (Cf. carte ci-annexée), en zone agricole A au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juillet 2017, modifié le 5 juillet 2018, le 17 mars 2022 et le 24 mai 2022 par délibérations du Conseil Municipal.

La réglementation en vigueur y est très stricte.

Seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitants agricoles à condition qu'elles soient la continuité avec les agglomérations et villages existants et les extensions de construction limitées à 20 % de l'emprise au sol sans compromettre les activités existantes dans la qualité paysagère du site.

Cette zone correspond à des secteurs où le foncier, à dominance agricole, doit être conservé et valorisé.

Les objectifs de cette acquisition sont :

- De favoriser l'amélioration des chances de réussite de l'animation foncière, la création d'îlots fonciers structurés et aménagés pour faciliter l'installation agricole et permettre la mise de baux de location par la Collectivité pour :
 1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs,
 2. L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes,
 3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise d'intérêt public,
 4. La lutte contre la spéculation foncière,
 5. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et bâtiments d'habitation ou d'exploitation,
 6. La mise en valeur et la protection de la forêt, ainsi que l'amélioration des structures agricoles et viticoles.
- De remettre ce bien en bon état écologique et paysager et de limiter le mitage déjà présent sur le secteur.

La mise en valeur, la réhabilitation paysagère et l'organisation de l'accueil du public seront lancées dès lors que la Commune disposera d'un foncier suffisant et homogène dans ce secteur. Elle définira précisément :

- Les parties à reboiser
- Les aires d'accueil du public
- Les sentiers de promenade (voies douces).

Le bien susvisé, par sa situation géographique, présente un intérêt certain pour la réalisation de ces objectifs.

Ces parcelles comprennent une construction ancienne de faible superficie au confort sommaire et partiel (classification 7 sur la matrice cadastrale).

La parcelle est actuellement en déprise totale.

Le but de cette acquisition est de remettre ce bien en bon état écologique et paysager.

Toutefois, le prix total demandé par les vendeurs semble trop élevé en raison d'un bâtiment à l'état d'abandon et de travaux de rénovation et d'agrandissement effectués en toute illégalité (Cf. Jugement Tribunal Correctionnel du 17 septembre 2024 – Déclaration de Monsieur ROCA en page 4/8) et d'une absence de base légale due à des travaux effectués sans autorisation (« Par ces motifs » - Page 7/8 du Jugement Correctionnel du 17 septembre 2024).

Conformément à l'Avis du Domaine de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Hérault (DGFIP) en date du 06 février 2026, un prix total de 25 000 € est proposé car ce prix correspond à la valeur vénale de ce type de parcelle bâtie située en zone A, les extensions et rénovations ne pouvant être valorisées.

Maître Jordan DARTIER
Maire de VIAS

10 FEV. 2026

