

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 / *om*

OBJET : PREEMPTION ESPACES NATURELS SENSIBLES

DIA n° 25/219 : LEAL / MARCHAND

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VIAS

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

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 24 novembre 2025 à l'Hôtel du Département (n° 2025-96381) par laquelle Maître Florent PAREILLEUX, Notaire, informait de l'intention de Monsieur Marc LEAL et Madame Joël LEAL de vendre la parcelle cadastrée section AX n° 40 située lieu-dit « Le Poste » d'une contenance totale de 567 m², sise sur le territoire de la commune de Vias, pour le prix de 16 100,00 € (Seize mille cent euros) ;

VU la décision du Département de l'Hérault du 10 décembre 2025 et celle du Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres en date du 02 février 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 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : La Commune de Vias préempte en désaccord de prix la parcelle cadastrée section AX n° 40 située lieu-dit « Le Poste » d'une contenance totale de 567 m², sise sur le territoire de la commune de Vias, pour le prix de 14 175 € (Quatorze mille cent soixante-quinze 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 annexé à la décision n° 2026 / 011

Opération de protection, de mise en valeur et d'ouverture au public du littoral de Vias

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 Préemption 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 ne 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 paysagère et environnementale 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 sur une portion de zone littorale comprise entre la mer et la voie ferrée.

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 et prévoit des secteurs prioritaires d'intervention de la Commune que sont le long du Libron, le secteur compris entre le Canal du Midi et la zone de la Côte Ouest et le littoral à l'Est du Libron.

Titulaire du droit de préemption par substitution, la Commune se voit conférer un outil capital pour la mise en œuvre de sa politique d'aménagement du territoire, environnementale et d'ouverture des espaces au public.

La propriété mise en vente aujourd'hui a une situation particulièrement intéressante.

Monsieur Marc LEAL et Madame Joël LEAL souhaitent aliéner la parcelle cadastrée section AX n° 40 située Lieudit « Le Poste » d'une contenance totale de 567 m², sise sur le territoire de la commune de Vias, pour le prix de 16 100,00 € (Seize mille cent euros) en nature de terre.

Cette propriété est située sur le littoral à l'Est du Libron, en zone NEP du Littoral 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 zone NEP présente un caractère naturel, destinée à recevoir des équipements publics d'intérêt collectif ou vise à gérer la fréquentation par le public de ces espaces ou l'accès du public au littoral.

Enfin, ce bien se trouve dans une zone présentant un risque d'inondation désigné rouge naturelle de précaution (Rn) au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 3 avril 2014.

Le bien susvisé, par sa situation géographique, présente un intérêt certain pour la réalisation des objectifs suivants:

- La mise en valeur et la réhabilitation paysagère du littoral de Vias,
- La maîtrise des propriétés aux abords du cordon dunaire afin de faciliter les accès et la fréquentation des plages,
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées,
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air et l'organisation de l'accueil du public.

En conséquence, la parcelle cadastrée section AX n° 40 située Lieudit « Le Poste » d'une contenance totale de 567 m², sise sur le territoire de la commune de Vias fera l'objet d'une préemption en désaccord de prix par la Commune.

Un prix total de 14 175 € est proposé car ce prix correspond à la valeur vénale de ce type de parcelles conformément à l'Avis du Domaine de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Hérault (DGFIP) en date du 04 février 2026.

Vias le 10 FEV. 2026

Maître Jordan DARTIER
Maire de Vias

