

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT
DE BEZIERS

COMMUNE
DE
VIAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2021-07-19-3c

L'An DEUX MILLE VINGT ET UN et le 19 JUILLET

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire sous la Présidence de Maître Jordan DARTIER, Maire.

Présents :

Mmes et MM. Jordan DARTIER, Bernard SAUCEROTTE, Sandrine MAZARS, Gérard ALLARD, Pascale GENIEIS-TORAL, Nicole LEFFRAY-VINCENTS, Jean-Luc PRADES, Muriel PRADES, Pierre ROS, Lucette ALBERTO, Jacques BOLINCHES, Chantal MESLARD, Elie SOTOMAYOR, Gilbert GIMBERNAT, Maryse OLIVÉ, Marie SANCHEZ-RUIZ, Marie-Josée VILLETTE, Claude DAULLACH, Carole MAUREL, Isabelle E SILVA PENDRELICO, Carl COIGNARD, Jean-Luc LENOIR, Pascal VIVIANI, Olivier CABASSUT, Sandrine MORONI, Elisabeth CERNEAU, Yvon MARTIN.

Procurations :

*Jean-Philippe COMPAN donne pouvoir à Pascale GENIEIS-TORAL
Lucien BABAU-RODRIGUEZ donne pouvoir à Muriel PRADES.*

Objet : MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Le Département de l'Hérault élabore et met en œuvre une politique de protection et de gestion des espaces naturels, boisés ou non en vue de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, et en vue de leur ouverture au public.

A cet effet, il peut créer des zones de préemption avec l'accord des Communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La Commune de VIAS connaît une forte pression foncière avec des risques avérés de dénaturation des espaces agricoles et naturels tels qu'identifiés dans la note annexée à la présente délibération.

Les espaces naturels et paysagers à enjeux forts voire exceptionnels de la commune de Vias, sont à la fois identifiés au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vias approuvé le 24 juillet 2017, et au SCOT du Biterrois arrêté le 11 juin 2003.

Le PADD a défini des objectifs :

- Établir un maillage écologique fonctionnel et protéger durablement les espaces naturels sensibles (réservoirs de biodiversité, corridors, espaces de transition et zones tampon, coupures d'urbanisation ...);

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20260610-2026-042-A1
Date de réception préfecture : 10/06/2026

- Préserver le cadre identitaire et valoriser le patrimoine végétal, rural et bâti : résorber le phénomène de cabanisation du littoral et lutter contre le mitage des espaces agricoles (soutenir une politique foncière de réhabilitation en espace naturel et/ou agricole, mettre en place un règlement restrictif dans les zones à préserver).
- Préserver le littoral et les espaces proches du rivage.
- Préserver les zones agricoles d'intérêt agronomique de toute autre utilisation des sols, par une réglementation adaptée et par des interventions foncières favorables

Le SCOT du Biterrois est particulièrement volontariste pour la préservation stricte des espaces naturels, agricoles et des paysages. Le Document d'Orientation Générale prescrit notamment la mise en valeur du grand paysage et localise les paysages agricoles à protéger, notamment au regard des silhouettes villageoises. Les secteurs agricoles à fort potentiels et ceux qui sont font également l'objet d'une localisation qui impose leur préservation.

Il est rappelé que le Conservatoire du littoral et la Commune sont titulaires du droit de préemption par substitution dès lors que le Département n'exerce pas son droit de préemption.

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme attribuant compétence aux départements pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles ;

VU l'article L. 113-14 du code de l'urbanisme offrant possibilité aux départements, dans le cadre de la politique prévue à l'article L. 113-8 dudit code, de créer des zones de préemption ;

VU les articles L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme portant procédure d'institution des zones de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles ;

VU le courrier de saisine du Conseil Départemental de l'Hérault en date du 17 juin 2021 sollicitant l'accord de la Commune de Vias en vue de créer une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles ;

VU la saisine par le Conseil Départemental pour avis de la Chambre Départementale d'Agriculture de l'Hérault, du Centre Régional de la Propriété Forestière et de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural service du Département de l'Hérault ;

VU la note de présentation et les plans annexés ;

VU le Schéma Départemental des ENS 2019-2021 ;

VU la note de présentation et les plans annexés ;

VU la Commission d'Urbanisme en date du 29 juin 2021,

CONSIDERANT

- 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) ;
- la pression foncière que connaît la Commune de VIAS et les risques avérés de dénaturaison des espaces agricoles et naturels tels qu'identifiés dans la note annexée à la présente délibération ;

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20260610-2026-042-A1
Date de réception préfecture : 10/06/2026

- l'intérêt paysager, écologique et environnemental qui s'attache à la conservation, la protection et la valorisation de ces espaces ;
- que le Conservatoire du Littoral et la Commune sont titulaires du droit de préemption par substitution dès lors que le Département ne l'exerce pas ;
- 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 et présentant des enjeux environnementaux et paysager importants ;

DELIBERE

Et par vote à mains levées, à l'unanimité

- **APPROUVE** mise en place d'un périmètre de préemption au titre des espaces naturels sensibles
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte de vente et tous les documents s'y rapportant.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Maître Jordan DARTIER
Maire de VIAS



Le Maire,
Certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte,
Informe que la présente peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le
Tribunal Administratif de Montpellier dans
un délai de deux mois à compter de la
notification et/ou de l'affichage de la
présente.
Le tribunal administratif peut être saisi par
l'application informatique « Télérecours
citoyens » accessible par le site internet
www.telerecours.fr
Transmis au représentant de l'Etat le :
Affiché le :

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20260610-2026-042-A1
Date de réception préfecture : 10/06/2026

Commune de VIAS

Mise en place d'un périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

Note de présentation

1. La politique ENS dans l'Hérault

1.1 Contexte général

L'article L 113-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. »

Dans le cadre de la politique générale du Département de protection, d'aménagement et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, les secteurs naturels présentent un intérêt tout particulier.

A ce titre, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté le 20 novembre 2015 a notamment permis, à l'échelle régionale et départementale, d'identifier des zones d'intérêt écologique majeur : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, dans un objectif de préservation des habitats et des espèces. Le SRCE a ainsi identifié les paysages ainsi que les milieux forestiers et agricoles comme des supports de biodiversité grâce notamment au rôle de maintien des fonctionnalités écologiques qu'ils assurent.

Plus qu'un moyen de maîtrise foncière, le droit de préemption dans ces espaces naturels sensibles constitue pour le Département un outil capital pour la mise en œuvre de sa politique d'aménagement du territoire, environnementale et d'ouverture des espaces au public. Cette politique est notamment traduite dans son Schéma départemental des ENS pour la période 2019-2021, et ses perspectives à 2030, lesquels déclinent pour partie les orientations foncières du SRCE, et s'exerce en partenariat avec les 342 communes qui composent le département de l'Hérault et avec le Conservatoire du littoral, titulaires du droit de préemption par substitution.

En cohérence avec les politiques de préservation de la biodiversité et les acteurs territoriaux, cette action volontariste d'aménagement a permis, sur le territoire du Département, de créer un maillage de sites naturels définitivement soustraits à l'urbanisation et gérés durablement, dans un double objectif de préservation et d'ouverture au public.

1.2 Le territoire Héraultais

L'Hérault est constitué par un maillage d'espaces de haute valeur environnementale, indispensables à la préservation de la biodiversité, du cadre de vie héraultais et de son attractivité touristique notamment.

Il est reconnu pour ses paysages diversifiés et remarquables, pour certains à l'échelle internationale (Causses et Cévennes, Canal du Midi, chemins de St-Jacques-de-Compostelle, inscrits au patrimoine mondial de l'humanité). Il l'est également pour ses étangs littoraux ou encore ses massifs forestiers : Gardiole, Somail, Caroux, Pic Saint-Loup, Massif et ses entités géologiques spécifiques : Larzac Méridional, Cirque de Navacelles, Vallée et lac du Salagou, ...).

L'Hérault abrite également un ensemble lagunaire remarquable du patrimoine naturel et culturel avec 90 km de côtes sableuses et rocheuses et les lidos, dont l'habitat principal que constituent les dunes est une des caractéristiques emblématiques, et qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue écologique, paysager et de protection contre la mer.

Ces milieux sont particulièrement menacés par l'eutrophisation et le comblement progressif, notamment, du fait d'apports de micropolluants et de sédiments issus des bassins versants périphériques, occupés par 80% de la population.

L'Hérault est le département le plus peuplé de l'ancienne région Languedoc-Roussillon (40% de la population). Du fait de la forte attractivité de l'agglomération de Montpellier et du littoral, l'Hérault comptait plus de 1.144.892 habitants au 1^{er} janvier 2017 et enregistrait une croissance de sa population de 1,2 % par an. C'est plus que la moyenne nationale et régionale. L'Hérault est l'un des départements dont la croissance démographique est la plus dynamique du pays, et enregistre chaque année 15.000 habitants supplémentaires (source INSEE).

La pression urbaine est donc forte, se traduisant par un accroissement des surfaces artificialisées (près de 17 000 hectares de terres au cours des trois dernières décennies, soit l'équivalent d'un terrain de football et demi par jour) (source SCOT Métropole Montpellier Méditerranée Diagnostic 2017 p 121).

Par ailleurs, la fréquentation importante des sites héraultais liée à l'attractivité touristique (38 millions de nuitées touristiques en moyenne par an depuis 2010) et au besoin de nature est une source de pressions majeure, tant pour la biodiversité que pour les paysages.

Par sa forte densité et son accroissement rapide de population, l'Hérault subit ainsi des niveaux élevés de pressions environnementales et paysagères. De ce fait, les enjeux en termes de prévention et de diminution de la vulnérabilité face aux risques naturels (inondation, risques littoraux et feux de forêt) et aux risques humains (pression foncière, dénaturation des espaces) sont particulièrement forts, en raison de la densité de population dans les secteurs les plus exposés (agglomération de Montpellier, littoral et secteurs touristiques).

1.3 Une politique ENS au service des territoires

Dès 1982/83 une zone de préemption étendue à tous les espaces naturels et agricoles du département de l'Hérault est mise place par anticipation des phénomènes de pression anthropique déjà subis par l'ensemble du territoire.

Au-delà des phénomènes de pression anthropique, la mise en place de ces zones est basée sur une connaissance générale de la valeur environnementale des espaces naturels et l'existence d'enjeux climatiques (incendies et régime hydraulique méditerranéen).

Les phénomènes ayant prévalu à la mise en place de la politique ENS départementale subsistent toujours dans la moitié Nord du département. Cependant, les tensions et pressions sur les espaces naturels et agricoles s'amplifient désormais au sud du territoire, où les enjeux territoriaux prédominants se concentrent, en particulier sur le littoral, dans les espaces proches des agglomérations et dans le couloir autoroutier de l'A75.

La mise en œuvre de cette politique ENS a permis d'acquérir à ce jour, environ 7 000 ha d'ENS auxquels il faut ajouter les 1800 ha du lac du Salagou et ses berges. Ces espaces se répartissent sur 110 domaines départementaux, dont 60 majeurs pouvant recevoir du public.

L'exercice du droit de préemption dévolu au Département au titre de la politique ENS bénéficie aussi bien aux collectivités locales, communes (titulaires du droit de préemption par substitution) qu'aux intercommunalités (par délégation des communes). Plus de 1 500 ha de surfaces naturelles ont ainsi été acquises par préemption par les collectivités locales depuis 1983, avec un soutien technique et/ou financier du Département, et l'engagement de gérer ces espaces selon la réglementation ENS et les ouvrir au public.

A ces surfaces viennent s'ajouter les espaces maîtrisés par le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres, soit 6 300 ha supplémentaires, soit un total de près 15 000 ha de surfaces naturelles maîtrisées et gérées au titre des ENS, représentant 2,4 % de la superficie du territoire de l'Hérault.

1.4 Le Schéma Départemental des ENS Héraultais – Des enjeux territorialisés

Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) 2019-2021 et ses perspectives jusqu'en 2030 a été voté par l'assemblée départementale en février 2019. Il a pour objectif d'établir un bilan de la politique ENS, de faire ressortir les enjeux du territoire actualisés et de définir un plan d'action prenant en compte les enjeux environnementaux actuels. Ces derniers se structurent autour de :

- La préservation des paysages, atout majeur de l'attractivité du territoire et composante essentielle de la politique ENS ;
- La poursuite de la politique de restauration et de gestion des milieux en partenariat avec les acteurs locaux ;
- La préservation de la ressource en eau et des zones humides dans leur rôle de continuité écologique ;
- L'intégration de l'impact du changement climatique sur les milieux.

Au-delà, le Département, au travers de ce schéma, a souhaité restructurer sa politique foncière et la stratégie qui en découle, la gestion de son patrimoine naturel et poursuivre le travail partenarial et de valorisation déjà engagé. L'objectif actuel tend notamment à conforter le réseau des ENS départementaux, priorisé sur les entités naturelles où des besoins de préservation ont été identifiés ainsi que renforcer l'accompagnement des communes dans la mise en place et l'effectivité de leurs politiques ENS.

Afin de mieux structurer les enjeux et les actions mises en œuvre ou projetées, le territoire héraultais a été découpé en unités géographiques pour lesquelles les caractéristiques paysagères, éco-systémiques et climatiques sont homogènes. Cinq grandes entités territoriales ont ainsi été définies, dans lesquelles pressions et enjeux, propres à chacune d'elle, ont été mis en avant :

- Le littoral des étangs ;
- Les Plaines et Causses du Montpelliérais et des Cévennes Gangeoises ;
- Le Minervois, la plaine du Biterrois et la vallée de l'Hérault ;
- Le Haut Languedoc et les Avant-monts ;
- Le Causse du Larzac.

Les objectifs de maîtrise foncière sont particulièrement ciblés sur :

- L'ensemble du système lagunaire et les espaces rétro littoraux contigus où vit 80% de la population héraultaise ;
- Les causses et garrigues ceinturant l'agglomération montpelliéraine ;
- Les contreforts du plateau du Larzac comprenant le Salagou et les espaces pastoraux du Larzac méridional comprenant le cirque de Navacelles ;
- Les couloirs constitués par les fleuves Hérault, Orb et leurs affluents : Lergue Jaur, Lamalou ;
- Le Minervois, le massif du Caroux pour ses enjeux en matière de cours d'eau classés et d'eaux de surfaces.

2 Le littoral des étangs

2.1 Stratégie « Hérault Littoral »- Enjeux et pressions

Avec 90 km de côtes, le littoral héraultais représente près de la moitié de la façade maritime de la Région Occitanie. Il possède une identité méditerranéenne forte, un patrimoine naturel et historique hors du commun, source de nombreuses activités économiques et lieu de loisirs et de détente. L'activité socio-économique du littoral est ainsi un moteur pour le Département : l'essentiel des nouveaux arrivants s'y installe, 70 % de l'activité touristique s'y concentre et les activités maritimes y sont également très présentes (conchyliculture, pêche et nautisme).

Le littoral méditerranéen héraultais est un territoire particulièrement riche de par sa biodiversité caractéristique, abritée par des habitats uniques. Ainsi, en marge d'un chapelet de lagunes, des zones humides forment des zones de transition où se mêlent eaux salées, saumâtres et douces, et où nichent de nombreuses espèces patrimoniales. Les lidos, cordons sableux entre mer et lagunes abritent une faune et une flore particulière. Enfin, les lagunes, classées en sites Natura 2000, constituent des zones écologiques fonctionnelles indispensables à l'alimentation et à l'hivernage de nombreux oiseaux.

Il s'agit également d'un territoire riche de par ses paysages, constitués d'un système lagunaire qui s'étend en arrière d'un cordon littoral et ponctué de reliefs (massif de la Gardiole, Mont Saint Clair, Mont Saint Loup, falaise du cap d'Agde).

Ces espaces naturels sont aujourd'hui fragilisés par l'étalement urbain, la pression sur les ressources et la tension immobilière.

Ces milieux exceptionnels constituent en effet un espace restreint sur lequel se concentre l'essentiel de la population du département, avec des pressions anthropiques fortes, en premier lieu l'urbanisation, avec l'exemple de la pression de l'agglomération montpelliéraine qui poursuit son extension vers la mer. Les autres agglomérations, comme celle de Béziers, suivent la même trajectoire. Cette dynamique de résidentialisation du littoral se traduit par des problèmes d'assainissement, de cabanisation, de dénaturation des espaces naturels et agricoles par une occupation non conforme, de pollutions diffuses, de fragmentation et d'artificialisation de l'espace par les infrastructures de transport (routes, canaux, etc...).

Le littoral est également soumis au phénomène d'érosion et la question de l'aléa de la submersion marine devient centrale dans la gestion de certaines activités économiques, dont le tourisme.

Enfin, la forte fréquentation estivale se concentre sur des espaces restreints en surface, avec une nécessaire conciliation des activités. Elle trouve ses limites avec la gestion de la fréquentation motorisée de certains espaces naturels, et doit être sans cesse renouvelée avec l'apparition de nouvelles activités (kit surf, développement des promenades à cheval, etc...).

La question de la gestion des usages de l'eau est centrale dans les étangs et estuaires, avec des problèmes de pollution diffuse d'origine agricole (nitrates, pesticides) et le phénomène d'eutrophisation des étangs.

Afin de répondre au mieux à l'importance des enjeux présents et à venir, le Département a souhaité renforcer son action autour d'une stratégie d'intervention couvrant notamment les domaines de l'aménagement, de l'environnement et des risques, ainsi que de la culture et des loisirs. Prenant la mesure des opportunités et des vulnérabilités de ce territoire, le Département a entendu penser et construire un avenir littoral et maritime pour les héraultais et les visiteurs et a agi en ce sens en adoptant sa stratégie Hérault Littoral autour de six engagements structurants :

- Concilier la préservation de l'environnement, la gestion des risques littoraux et l'attractivité du territoire dans l'aménagement du littoral ;
- Développer l'économie du littoral en l'adaptant au changement climatique ;
- Favoriser l'accès au littoral pour tous ;
- Renforcer le caractère maritime du territoire héraultais, sensibiliser et mobiliser autour des richesses et des enjeux du littoral ;
- Préserver les équilibres entre littoral et arrière-pays ;
- Mettre en place les conditions de réussite et du changement pour une politique littorale à long terme.

A ce titre, Hérault Littoral renforce l'action foncière du Département en matière de préservation des milieux naturels et déploie, à travers son plan d'actions opérationnel, les orientations stratégiques du SDENS : acquisition de zones humides, opérations de promotion, de reconquête et de restauration des milieux, accompagnement des projets des collectivités.

2.2 Cas du littoral biterrois

Cette unité territoriale se compose d'une mosaïque de zones naturelles, agricoles et urbanisées, avec des stations balnéaires importantes sur la bande côtière (Valras-Plage, Portiragnes, Vias et Sérignan). Le réseau hydraulique dense de la zone (Canal du Midi, fleuves Hérault, Orb, Aude, Libron) vient complexifier la gestion de cette mosaïque.

Le littoral biterrois présente des îlots de biodiversité (la Grande Maïre, le domaine des Orpellières, Roque Haute, Le Clôt) au sein d'un espace globalement très anthropisé. Les inventaires ZNIEFF et ZICO en place soulignent l'intérêt de ces milieux naturels. Les milieux humides de la Grande Maïre et des Orpellières (lagunes, prés salés, prairies humides et roselières) sont particulièrement riches d'un point de vue écologique, et peuvent accueillir des espèces endémiques. La bonne santé des milieux humides est conditionnée par un fonctionnement hydraulique complexe, garantissant notamment une régulation des apports d'eau douce.

L'activité pastorale traditionnelle, présente sur les prés salés et prairies humides de la Grande Maïre et des Orpellières, participe à l'entretien de ces milieux naturels. Les milieux dunaires présentent aussi des caractéristiques écologiques intéressantes.

Les milieux naturels précédemment identifiés, ainsi que les espaces agricoles, sont soumis à une très forte pression d'artificialisation, surtout sur la bande côtière autour des stations balnéaires. Cette pression est liée d'une part au phénomène d'étalement urbain, et d'autre part, au phénomène de cabanisation très important, qui se traduit par un mitage de l'espace. A ces pressions d'artificialisation s'ajoute une fréquentation touristique très forte et souvent peu maîtrisée en période estivale. Les milieux dunaires, fragilisés par cette fréquentation, sont soumis à une érosion importante.

2.3 Intervention du Conservatoire du littoral sur le littoral biterrois

Le Conservatoire du littoral applique aujourd'hui sa mission sur cinq secteurs du littoral biterrois (les Orpellières, la Grande Maïre, Roque Haute, la Grande Cosse et le Clôt). Aujourd'hui, 363 ha sont protégés par le Conservatoire sur ce secteur. Le Conservatoire exerce le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS) par substitution au Conseil départemental de l'Hérault. L'action foncière est concertée dans le cadre d'un schéma d'intervention foncière (Portiragnes, Vias et Agde), outil contractuel de gouvernance foncière impliquant le Conseil départemental de l'Hérault, les communes concernées et le Conservatoire, dans un objectif commun de protection, de mise en valeur et d'ouverture au public des espaces naturels.

L'intervention foncière du Conservatoire se concentre à l'intérieur des périmètres déjà identifiés comme nécessitant une protection foncière. Cette maîtrise foncière doit permettre de limiter le changement d'usage des sols et leur artificialisation, en favorisant par exemple

le maintien des activités pastorales traditionnelles. La gestion du phénomène érosif est un enjeu majeur. La réhabilitation des cordons dunaires est indispensable, pour restaurer la qualité des milieux naturels, mais aussi pour lutter contre l'aléa submersion marine, qui menace certaines zones urbanisées.

2.4 Commune de Vias - Secteurs à enjeux environnementaux et paysagers

Dans le cadre de la politique générale de protection, d'aménagement et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, de nombreux secteurs naturels et agricoles du littoral biterrois, dont ceux de la commune de Vias, présentent un intérêt tout particulier.

Située au cœur de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, la commune de Vias est composée, pour plus de la moitié de sa superficie, d'une mosaïque de milieux, espaces agricoles et naturels, lui garantissant des paysages et un cadre de vie de qualité qu'il s'agit de continuer à préserver et à protéger. Certains de ces espaces cumulent plusieurs enjeux forts ou exceptionnels. Ils forment ainsi une trame paysagère et naturelle qui contribue à l'identité de la commune, traduite notamment dans son Plan Local d'Urbanisme au moyen d'un zonage approprié. Ils sont intégralement et exclusivement classés en A (zone de richesse économique et paysagère réservés à l'exploitation agricole) ou N (espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent).

Cependant, cette situation privilégiée et ces nombreux atouts soumettent la commune de Vias à une pression foncière exceptionnelle depuis des années. Entre 1975 et 2018, la population de Vias a plus que doublé passant de 2 582 habitants à environ 5 700 habitants favorisant la diminution de nombreux espaces à enjeux.

L'objectif recherché ici est donc de protéger, réhabiliter et mettre en valeur l'espace naturel, agricole et paysager, d'en améliorer la qualité écologique, de mettre en place une gestion de ces espaces en organisant la fréquentation du public de façon à permettre la découverte des milieux tout en les protégeant.

La mise en œuvre de cet objectif passe par des acquisitions foncières pour lesquelles il est donc indispensable de mettre en place le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur les secteurs de la commune présentant un intérêt majeur. Un certain nombre d'outils et de protections réglementaires permettent d'identifier ces secteurs à enjeux. S'ils n'offrent pas tous de protection foncière directe, ils ont a minima la vocation de porter à la connaissance du public la richesse et la fragilité particulière de certains secteurs. Cependant, dans cette mosaïque de milieux, la mise en place d'une gestion appropriée de l'environnement, d'une organisation d'ouverture au public ou contraire de sa fermeture, nécessitent la maîtrise foncière de certains espaces.

Les trames verte et bleue identifient notamment des zones particulièrement riches en espèces (réservoirs de biodiversité), ainsi que les jonctions entre ces réservoirs (les corridors écologiques).

Bien que de nombreux espaces naturels identifiés comme réservoirs de biodiversité bénéficient déjà de mesures de protection sur la commune de Vias, il reste quelques zones essentielles aux continuités écologiques ne disposant d'aucune reconnaissance réglementaire (espaces naturels « ordinaires »). A ce titre, certains paysages et milieux forestiers et agricoles constituent de véritables supports de biodiversité grâce notamment au rôle de maintien des fonctionnalités écologiques qu'ils assurent. Les milieux agricoles jouent en ce sens un rôle central en tant que support de biodiversité même si la richesse écologique associée à ces milieux ouverts ou semi-ouverts est fortement dépendante des pratiques agricoles.

Les espaces naturels et paysagers à enjeux forts voire exceptionnels de la commune de Vias, peuvent être classés dans l'une des 6 catégories visées ci-dessous :

A. Espaces objets de réglementation ou d'interdiction :

- **Abords directs du canal du Midi, patrimoine mondial de l'UNESCO et site classé Loi de 1930 (Décret promulgué le mardi 26 septembre 2017 portant classement des paysages du canal du Midi, concrétisant l'engagement pris par la France de préserver l'écrin paysager du canal du Midi lors de l'inscription de celui-ci au patrimoine mondial de l'UNESCO en 1996) ;**
- **Réserve naturelle nationale de Roque Haute (Décret du 9/12/1975 modifié le 23/07/98) - La réserve naturelle de la Roque-Haute occupe une superficie de 154 hectares sur les communes de Portiragnes et de Vias, à proximité de Béziers et à 3 km du littoral. Elle est située sur une colline de 40 mètres d'altitude moyenne, formée du cône d'un ancien volcan et d'un plateau basaltique ;**
- **Espaces concernés par la loi Littoral (art. L.146.6 du code de l'urbanisme) : le cordon dunaire, les zones humides littorales reconnues comme « espaces remarquables », l'ensemble des « espaces proches du rivage ».**

B. Espaces de gestion contractuelle

- **Site d'importance communautaire Plateau de Roquehaute – Natura 2000 FR9101430**
- **Site d'importance communautaire Côtes sableuses de l'infralittoral languedocien – Natura 2000 FR9102013**
- **Zone spéciale de conservation Plateau de Roquehaute – Natura 2000 FR9101430**
- **Zone spéciale de conservation Côtes sableuses de l'infralittoral languedocien – Natura 2000 FR9102013**
- **Zone de protection spéciale Est et Sud de Béziers – Natura 2000 FR9112022**

C. Zonages d'inventaires contenant des habitats et espèces à très forts enjeux

- **ZNIEFF de type 1 : 0000-3045 Domaine de Roque-Haute ; 0000-3044 Plaine de Béziers-Vias ; 0000-3139 Plaine de Bessan-Vias ; 3415-3140 Plaine de l'Ardaillou ; 3412-3127 Prairies des Tots ; 0000-3043 Plage du Roucan ; 0000-3046 Lido de la grande Maïre ;**

- ZNIEFF de type 2 : 3412-0000 Marais et ancien grau du Libron ; 3415-0000 Complexe paludo-laguno-dunaire entre l'Orb et l'Hérault
- Zones humides et leurs espaces fonctionnels : Ancien Grau du Libron (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0003), Les Palus (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0002), Mares temporaires de Roque haute (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0085), Fosse Maire (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0111), Peupleraies Vias Campings (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0110), Le Trou de Ragout (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0109), Canal du Midi de Colombiers à Vias (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0015), Prairies humides de Vias – partie Ouest (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0012), Prairies humides de Vias – partie Est (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0011), Les Chenevrières (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0066), Bellevue – La Prade (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0018), Frênaie Jouarel (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0118), Libron de Lieuran les Béziers à la mer (Inventaire EPTB Orb Libron Code SMVOL0067),

D. Secteurs communaux à enjeux paysagers et naturels

Au-delà des zonages précités, il s'agit de secteurs paysagers, naturels et agricoles à préserver tels que :

- Les ripisylves du Libron et de l'Ardaillou : linéaires structurant le paysage du Vias sur un axe nord-sud ;
- Les espaces viticoles de la Plaine de l'Ardaillou et les espaces agricoles de la plaine du Libron dont la qualité paysagère repose sur la structure du paysage et le maintien de l'activité agricole ;
- Les Verdisses à l'Est de Vias. C'est un secteur riche en espèces naturelles et végétales. Cette plaine humide abrite un système hydraulique exceptionnel dû à la présence de nombreuses roubines et puits artésiens. Ce site naturel est victime de déprise agricole à laquelle s'ajoutent un phénomène de cabanisation et une dégradation du milieu. Les communes d'Agde et de Vias, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et le Département de l'Hérault, ont donc décidé de mettre en place un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sur le secteur.

E. Milieux à forts enjeux locaux à préserver tels que :

- Forêts rivulaires des cours d'eau de l'Ardaillou ;
- Ilots de boisements de feuillus et haies, bosquets et alignements d'arbres au sein des espaces agricoles, qui constituent des zones de refuges et des axes fonctionnels pour la faune (corridors écologiques boisés) et sont caractérisés par une biodiversité particulièrement riche ;
- Espaces agricoles de friches ou a production fourragères ;
- L'ensemble des prairies humides de Vias (*Inventaire départemental des ZH 2005*)

L'ensemble de ces enjeux sont tout à la fois identifiés :

- Au PLU de la commune de Vias (approuvé le 24 juillet 2017). Le PADD fixe comme principaux objectifs :

- Établir un maillage écologique fonctionnel et protéger durablement les espaces naturels sensibles (réservoirs de biodiversité, corridors, espaces de transition et zones tampon, coupures d'urbanisation ...) ;
- Préserver le cadre identitaire et valoriser le patrimoine végétal, rural et bâti : résorber le phénomène de cabanisation du littoral et lutter contre le mitage des espaces agricoles (soutenir une politique foncière de réhabilitation en espace naturel et/ou agricole, mettre en place un règlement restrictif dans les zones à préserver).
- Préserver le littoral et les espaces proches du rivage.
- Préserver les zones agricoles d'intérêt agronomique de toute autre utilisation des sols, par une réglementation adaptée et par des interventions foncières favorables

L'ensemble de ces enjeux sont tout à la fois identifiés :

- Au PLU de la commune de Vias (approuvé le 24 juillet 2017). Le PADD fixe comme principaux objectifs :
 - Établir un maillage écologique fonctionnel et protéger durablement les espaces naturels sensibles (réservoirs de biodiversité, corridors, espaces de transition et zones tampon, coupures d'urbanisation ...) ;
 - Préserver le cadre identitaire et valoriser le patrimoine végétal, rural et bâti : résorber le phénomène de cabanisation du littoral et lutter contre le mitage des espaces agricoles (soutenir une politique foncière de réhabilitation en espace naturel et/ou agricole, mettre en place un règlement restrictif dans les zones à préserver).
 - Préserver le littoral et les espaces proches du rivage.
 - Préserver les zones agricoles d'intérêt agronomique de toute autre utilisation des sols, par une réglementation adaptée et par des interventions foncières favorables
- Au SCOT du Biterrois (arrêté le 11 juin 2003). Le SCOT du Biterrois est particulièrement volontariste pour la préservation stricte des espaces naturels, agricoles et des paysages. Le Document d'Orientation Générale prescrit notamment la mise en valeur du grand paysage et localise les paysages agricoles à protéger, notamment au regard des silhouettes villageoises. Les secteurs agricoles à fort potentiels et ceux qui sont fragilisés ainsi que ceux qui ont fait l'objet d'investissements (irrigation, remembrement, plantations récentes, reconversion biologique ...) font également l'objet d'une localisation qui impose leur préservation.

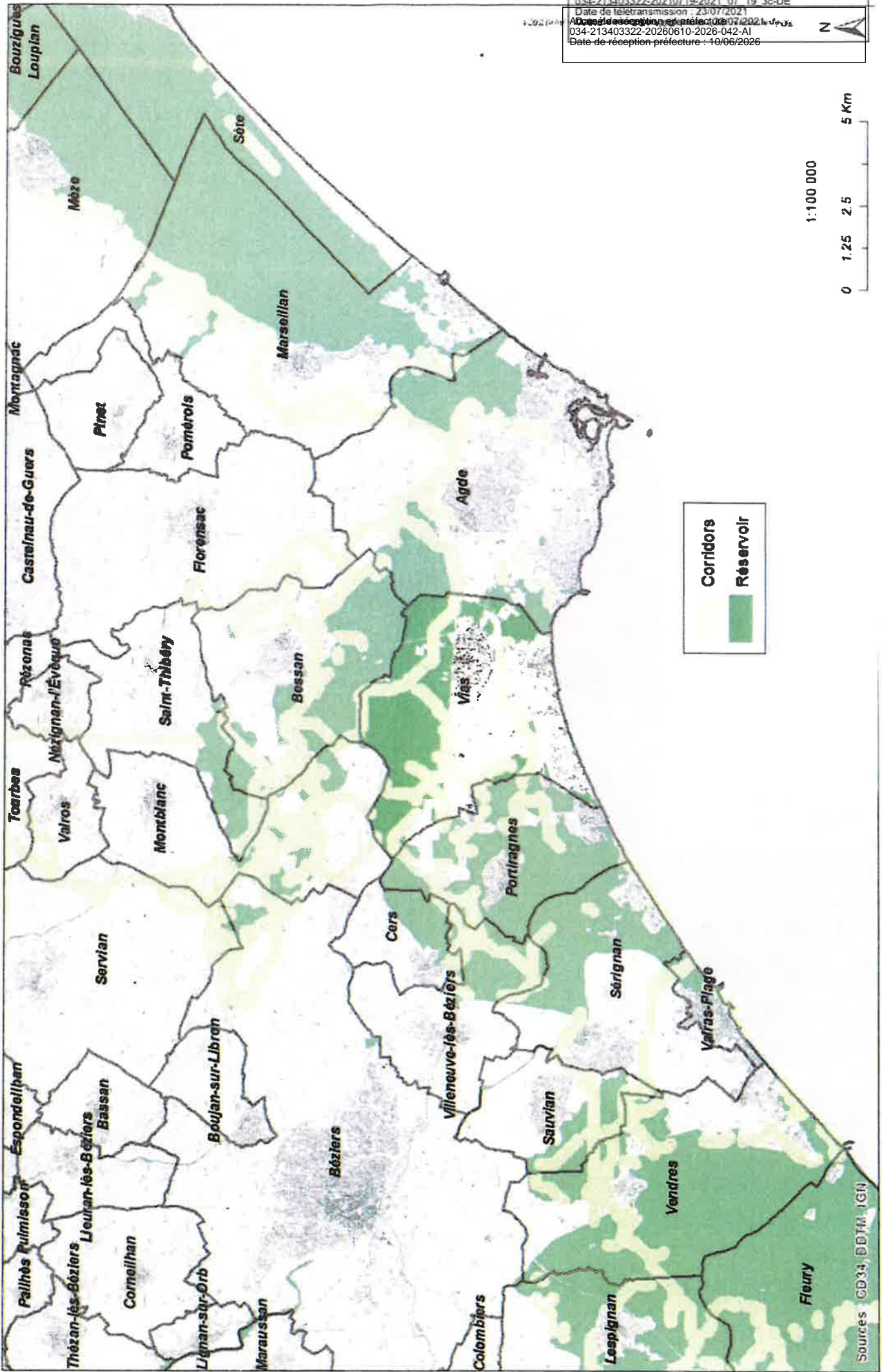
Autres points soulignés dans le SCOT : Le littoral est un espace emblématique pour sa valeur paysagère et écologique. L'extension limitée de l'urbanisation, la résorption des phénomènes de mitage et de cabanisation, sont des priorités affichées pour préserver les dimensions paysagère et environnementale indispensables au développement durable du territoire.

Tenant compte des arguments précités, des pressions anthropiques et climatiques importantes actuelles et à venir sur la commune de Vias et des secteurs identifiés comme espaces naturels, agricoles et paysagers à enjeux forts voire exceptionnels, il est proposé de classer en espace naturel sensible au sens des articles L. 113-8 et suivants du code de

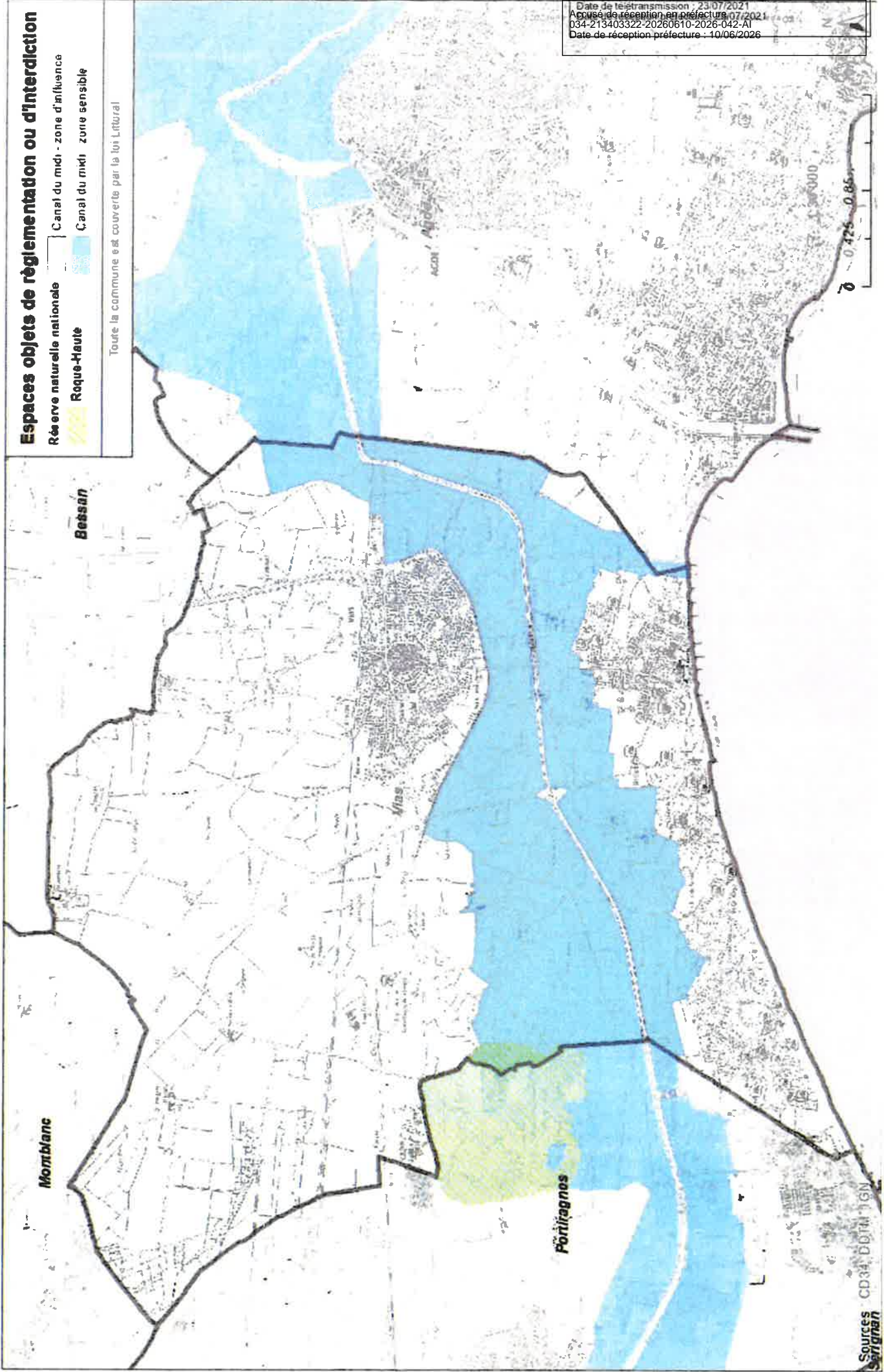
l'urbanisme l'ensemble des espaces tels que figurant aux plans annexés au présent document.

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20210719-2021-07-19_3e-DE
Date de réception préfecture : 10/06/2026
Date de réimpression : 07/07/2021
Date de réimpression : 07/07/2021
Date de réimpression : 07/07/2021
Date de réception préfecture : 10/06/2026

Schéma Régional de Cohérence Ecologique



Accusé de réception en préfecture
034 213403322-20240719-2024-07-19_3e-DE
Date de réception préf : 23/07/2024
Date de réception préf : 23/07/2024
034 213403322-20260610-2026-042-AQ21
Date de réception préfecture : 10/06/2026



Accusé de réception en préfecture
034 213 403 322 - 20210719-2021_07_19_3c-DE
Date de réception en préfecture : 10/06/2021
034 213 403 322 - 20210719-2021_07_19_3c-DE
Date de réception en préfecture : 10/06/2021
Date de réception préfecture : 10/06/2026

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20210719-2021-07-19_3c-DE
Date de réception en préfecture : 09/07/2021
034-213403322-20210719-2021-07-19_3c-DE
Date de réception préfecture : 10/06/2026

Zonages d'inventaires contenant des habitats et espèces à très forts enjeux

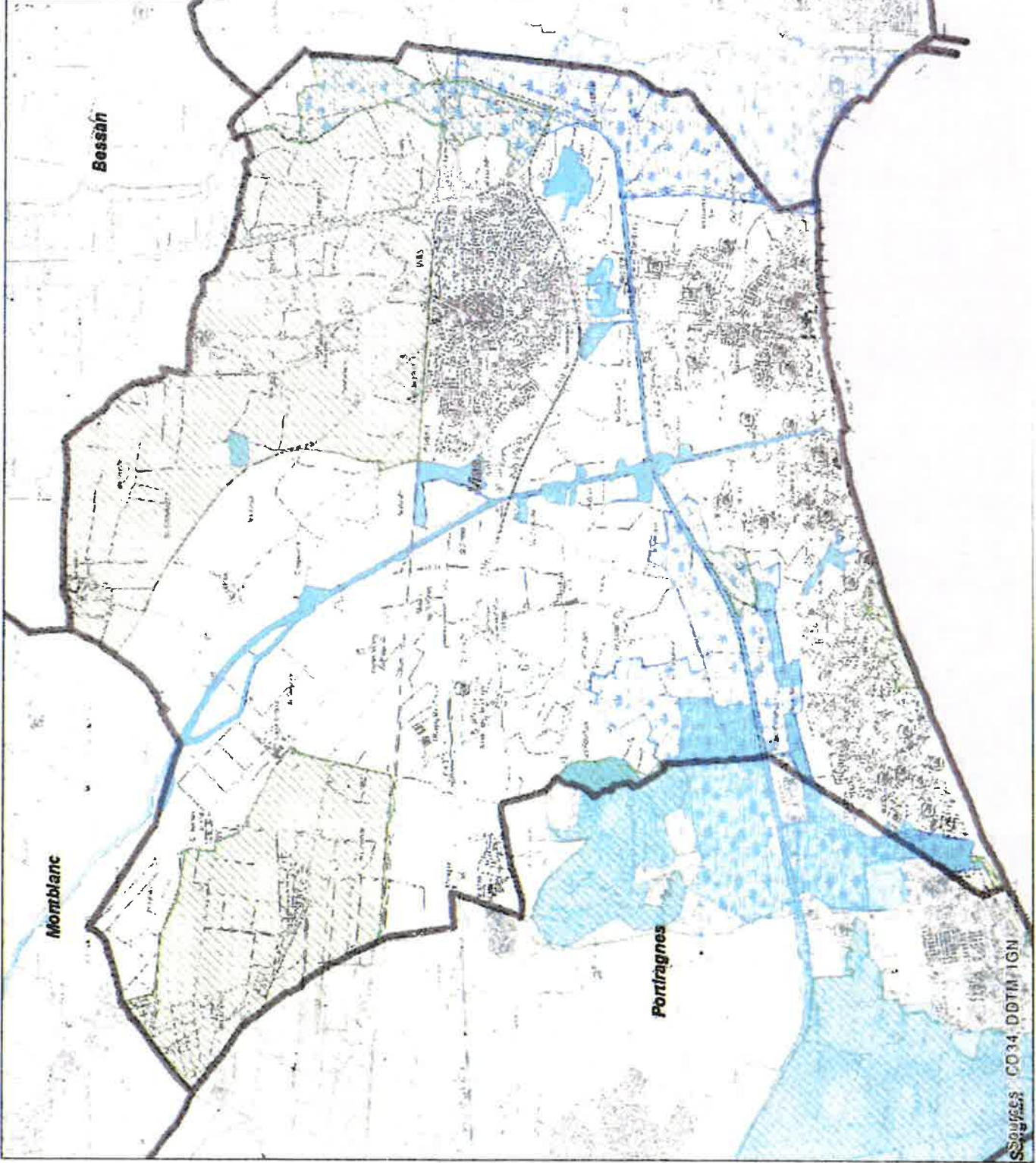
ZNIEFF de type 1



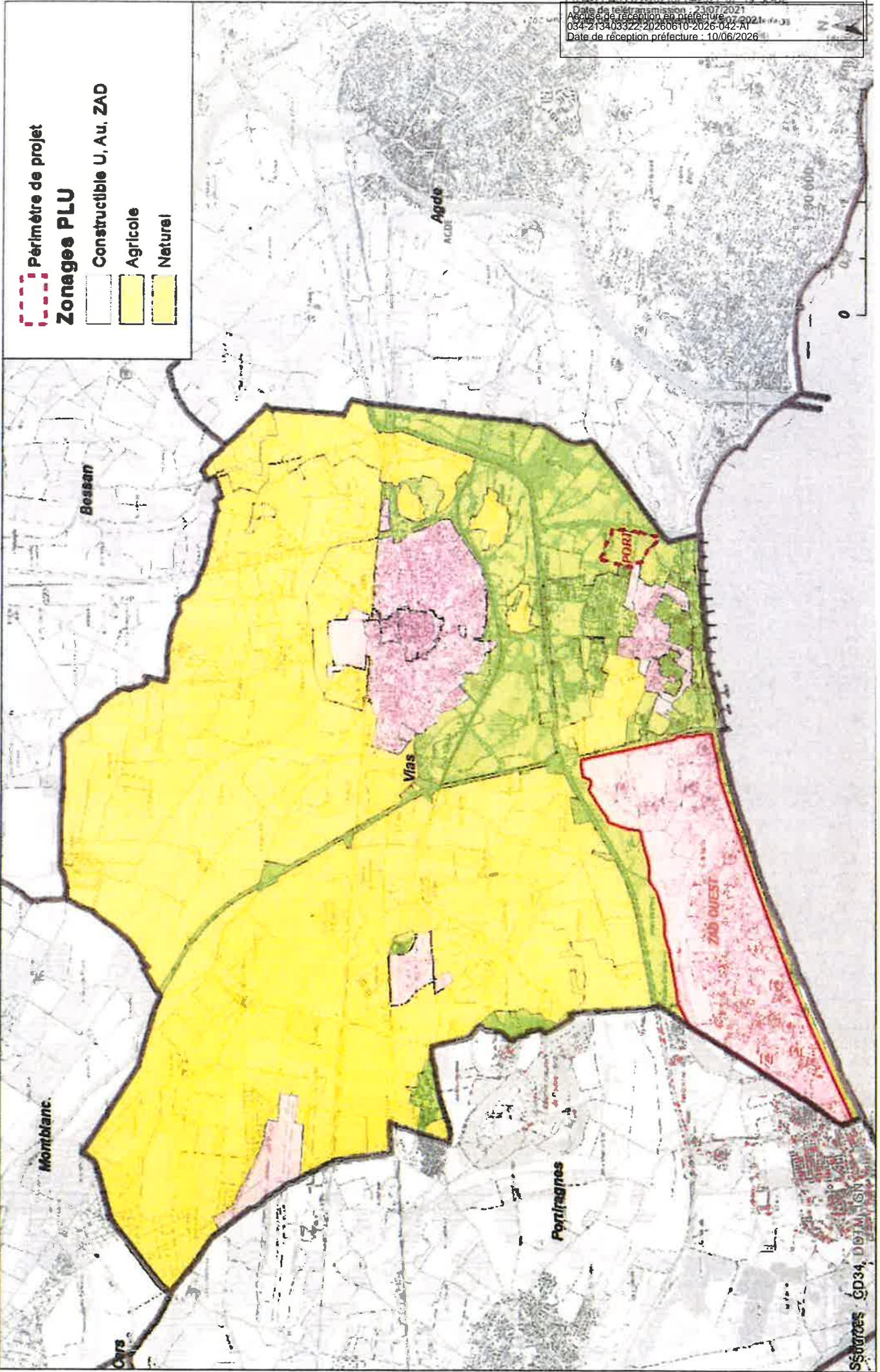
ZNIEFF de type 2



Zones humides et leurs espaces fonctionnels



Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20210719-2021_07_19_3c-DE
ADous de réception en préfecture 2021
00421340332200260610-20210719-2021
Date de réception préfecture : 10/06/2026



Accusé de réception en préfecture

034-213403322-20210719-2021_07_19_36-DE

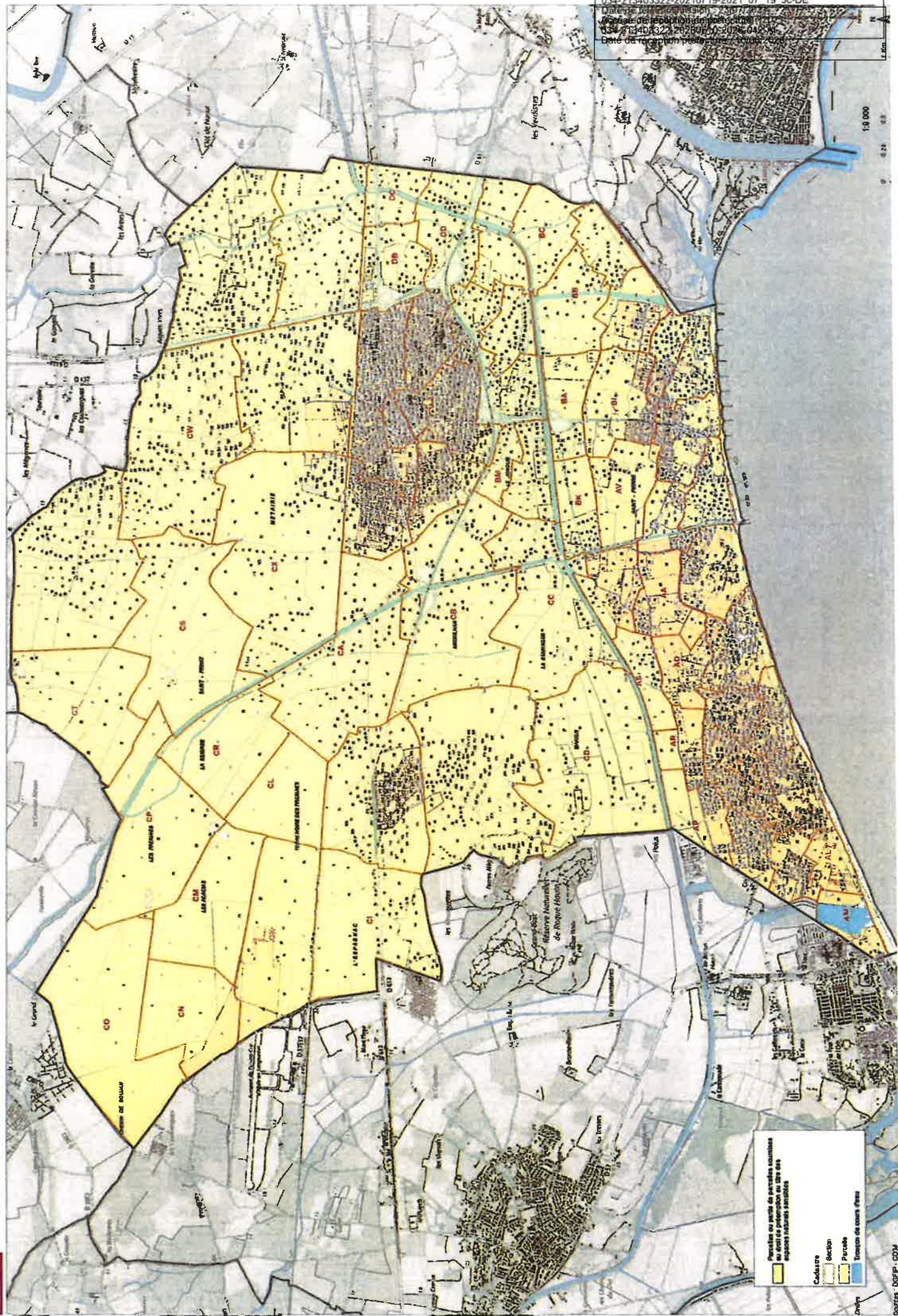
Date de réception en préfecture : 10/06/2021

034-213403322-20210719-2021_07_19_36-DE

Date de réception préfecture : 10/06/2026

**Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles
Commune de Vias**

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20210719-2021_07_19_3c-DE
Date de réception en préfecture
034-213403322-20210719-2021_04-DE
Date de réception en préfecture
034-213403322-20210719-2021_04-DE



Parcelles ou partie de parcelles comprises au titre de préemption au titre des espaces naturels sensibles

Cadastrale

Section

Parcelle

Tronçon de cours d'eau

Accusé de réception en préfecture
034 21340322 20210719 2021-07-19 3e DE
Date de réception en préfecture : 23/07/2021
034 21340322 20210619 2021-06-19
Date de réception préfecture : 10/06/2026