

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

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20260929-2026-077-AI
Date de télétransmission : 30/09/2026
Date d'accusé de réception en préfecture : 30/09/2026

DECISION n° 2026 / 077

OBJET : PREEMPTION ESPACES NATURELS SENSIBLES
DIA n° 26 / 143 : ROJEWSKI / KRAUTHEIM

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VIAS

Date de publication :

30 SEP. 2026

Date d'affichage :

Date de transmission à la
préfecture :

30 SEP. 2026

Date de notification :

Signature :

29 SEP. 2026

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 113-14 et L 215-1, L 215-7 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 en date du Conseil Municipal du 19 Septembre 2012 approuvant le schéma d'intervention foncière sur le territoire de Vias ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 08 avril 2026, 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 17 juillet 2026 à l'Hôtel du Département par laquelle Maître Laure CLAUZEL, Notaire, informait de l'intention de Madame Christine ROJEWSKI née JOSEPH de vendre sa parcelle cadastrée section BH n° 139 située 796 Avenue du Clot, d'une contenance de 972 m², sise sur le territoire de la commune de Vias, pour le prix de 100.000,00 € (Cent mille euros) ;

VU la décision du Département de l'Hérault du 27 juillet 2026 et celle du Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres en date du 24 septembre 2026 de renoncer à l'exercice de leur droit de préemption ;

CONSIDERANT l'intérêt que présente cet immeuble comme le montre 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 BH n° 139 située 796 Avenue du Clot, d'une contenance de 972 m², sise sur le territoire de la commune de Vias, pour le prix de **2 916 €** (Deux mille neuf cent seize 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.

Ainsi fait et décidé le **29 SEP. 2026**

Jean-Philippe CABASSUT,
Maire de Vias



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

COMMUNE DE VIAS

Rapport de motivation annexé à la décision n° 2026 / 077

Opération de protection et de mise en valeur du littoral de la Côte Est de Vias

D) LE CONTEXTE

Commune littorale, Vias voit sa population passer de 5 500 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 3 398 emplacements. 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.

La Côte Est est un territoire singulier au regard des territoires littoraux alentours, il présente une naturalité importante et précieuse.

Ce secteur apparaît aujourd'hui comme une zone qui se dégrade et risque encore de se dégrader au niveau paysager du fait de l'abandon ou du non entretien de certaines parcelles et espaces publics ou privés qui s'enfrichent et des dépôts de déchets (sauvages ou rejetés par la mer en ce qui concerne la plage).

Il existe également une spécificité et une originalité de l'architecture vernaculaire du lieu, qui fait patrimoine aujourd'hui, et dont l'esprit pourrait être préservé et valorisé.

Le littoral de la Côte Est 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.

II) ETUDES ET PROSPECTIVES

Dans ce contexte, la communauté d'agglomération Hérault-Méditerranée, conformément à une de ses compétences dénommée « gestion raisonnée du littoral » et en tant que maître d'ouvrage, a engagé depuis 2005 :

- d'abord, une étude générale des phénomènes d'érosion du littoral sur la cellule hydro-sédimentaire Orb / Hérault ;
- ensuite, une étude plus ciblée sur Vias-Est portant :
 1. sur la reconstitution du cordon dunaire, gravement affaibli par l'érosion, permettant de rétablir les échanges sédimentaires et donc de conforter le maintien des plages, voire de les améliorer ;
 2. sur le contenu du recul stratégique en construisant des premières hypothèses de repositionnement des enjeux situés en proximité du cordon dunaire et en étudiant certaines conditionnalités de ce recul, en particulier celles portant sur la maîtrise du foncier.

Un processus de co-construction stratégique a débouché en 2014 sur la proposition d'une « Charte patrimoniale de la Qualité » qui inclut un programme d'actions, un cadre et des dispositifs de gouvernance pour sa mise en œuvre.

En termes de prospective, le scénario tendanciel a pour une grande majorité des acteurs une tonalité positive avec l'élaboration d'un projet partagé. C'est la dynamique du projet partagé qui s'affermir et permet une évolution positive du village. La menace principale est que le temps de l'organisation des hommes soit dépassé par le temps de la nature. Les atouts sont les points forts de la Commune (la mer, les conditions de vie sur Vias), la volonté de tout le monde d'avancer et la capacité d'adaptation des acteurs. Chacun reconnaît qu'il est urgent d'agir.

Pour ce faire, l'élaboration d'une réserve de foncier est indispensable pour envisager un recul stratégique, qu'il soit à court terme pour la réalisation des travaux du cordon dunaire, ou à long terme en vue d'une recomposition spatiale de ce secteur et de faciliter les accès et la fréquentation des plages.

III) LA MAITRISE FONCIERE

Cette maîtrise foncière implique que la commune doit procéder à des acquisitions dans ce secteur.

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 la submersion marine.

Considérant la volonté de la Commune de Vias de maîtriser la pression foncière et ainsi de constituer des réserves foncières en vue de la réalisation de ce projet d'intérêt général.

Madame Christine ROJEWSKI souhaite aliéner sa parcelle cadastrée section BH n° 139 située 796 Avenue du Clot à Vias, d'une contenance totale de 972 m².

Cette propriété est située en zone NER (Naturelle Espaces Remarquables) du Littoral au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juillet 2017 et modifié par délibération du Conseil Municipal le 24 mai 2022, et est concernée par la servitude d'utilité publique d'emplacement réservé n°32 relative à l'élargissement du Chemin du Clot.

La zone NER correspond à des espaces remarquables à protéger et à sauvegarder, situés dans des secteurs à dominance naturelle. Il s'agit de milieux écologiquement sensibles, de sites et paysages remarquables ou caractéristiques du littoral et des secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques. Cette zone couvre également des secteurs à vocation naturelle au titre des coupures d'urbanisation.

De plus, les dispositions de l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme interdisent l'installation des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains d'accueil collectifs (campings, P.R.L, Villages de Vacances...), ainsi que sur l'arrêté n° 2017-382 du 13 septembre 2017 interdisant le stationnement des caravanes dans cette zone au PLU.

Cette parcelle comprend une construction ancienne de faible superficie au confort sommaire et partiel (classification 7 sur la matrice cadastrale).

Ce bien se trouve également dans une zone présentant un risque d'inondation désigné rouge RN (rouge naturelle) au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 3 avril 2014, de ce fait le terrain est inconstructible.

La mise en valeur du littoral de la Côte Est de Vias, la maîtrise des propriétés aux abords du cordon dunaire afin de faciliter les accès et la fréquentation des plages, 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.

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

Toutefois, le prix total demandé par le vendeur semble trop élevé en raison d'une absence de base légale des installations : aucune autorisation n'ayant été identifiée sur la parcelle.

Le terrain est classé au cadastre en terrain d'agrément non raccordé aux réseaux, avec un rapport d'enquête de non-conformité avec danger pour la personne, s'agissant de l'assainissement autonome (délivré le 19 juin 2018).

Les prix de référence de ce type de bien dans ce secteur en zone NER sont de 3 € par m².

En conséquence, la parcelle cadastrée section BH n° 139 située 796 Avenue du Clot, d'une contenance totale de 972 m², 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 2 916 € est proposé car ce prix correspond à la valeur vénale de ce type de parcelle.

Vias le **29 SEP. 2026**

Jean-Philippe CABASSUT,
Maire de VIAS

