

RAPPORT DE MOTIVATION

Annexé à la décision de préemption

Parcelle cadastrée section AR numéros 0104, 00 ha 23 a 75 ca
Commune de Pérols
Lieu-dit L'Estelle

Droit de Préemption des Espaces Naturels Sensibles
Droit de préemption Urbain

Protection et mise en valeur paysagère et naturelle

I - Présentation de la commune

La commune de Pérols est située au sud-est de Montpellier, dans le département de l'Hérault, en bordure des étangs littoraux de l'Or/Mauguio et de Pérols/Méjean. Elle est bordée par les communes de : Mauguio, Palavas-les-Flots et Lattes.

A l'origine, Pérols était un village de pêcheurs et de vignerons installé au bord d'un étang, à quelques encablures de la mer. A partir des années 50, son développement s'accélère et, très vite, sa population passe de 900 pour atteindre plus de 9 000 habitants en 2022.

En effet, la situation stratégique de Pérols entre Montpellier et la mer en fait un secteur majeur pour le développement de la métropole. La pression urbaine de Montpellier a ainsi provoqué une forte augmentation de la population qui s'est traduite par une importante urbanisation et par l'implantation d'activités économiques (deux zones d'activités, le parc des expositions, l'Arena, ...).

Aujourd'hui peu d'espaces restent encore disponibles. La commune a ainsi pris conscience qu'il importe d'économiser un espace de plus en plus rare et de privilégier des formes nouvelles d'urbanisation, tout en envisageant le renouvellement urbain des espaces construits, à l'image des projets d'Ode à la Mer par exemple.

De surcroît, la commune dispose encore, malgré son caractère déjà urbanisé, d'un capital paysager, écologique et agricole remarquable.

La commune est ainsi soumise à la loi littoral au titre des communes riveraines d'un étang salé. Ses espaces protégés sont l' Etang de Pérols/Mejean et l'Etang de l'Or/Mauguio.

Dans ce contexte, la protection et la valorisation des abords de l'étang de Pérols/Méjean notamment apparaît comme un des enjeux particulièrement importants. De nombreux périmètres d'inventaires et de protection témoignent de ce patrimoine naturel très riche.

Il est plus que jamais essentiel aujourd'hui de protéger les terrains restés encore vierges de toute construction et d'écarter ainsi les risques de mitage du paysage, qui fragilisent gravement le milieu naturel. C'est en ce sens que la commune de Pérols a engagé depuis quelques années une politique de sauvegarde et de mise en valeur des berges des étangs et de leurs espaces naturels environnants (zonage N au PLU, acquisitions foncières, etc.)

Ces orientations sont notamment visées par le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) révisé de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 19 novembre 2019 et le futur PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) métropolitain.

II - Contexte environnemental de la commune

La commune inclut quatre ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique) :

- la **ZNIEFF du complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains**, 14 344 ha de cladaies riveraines (habitat déterminant) répartis entre 14 communes ;
- la **ZNIEFF de l'étang du Méjean-Pérols**, 730 ha de terrains en friche et terrains vagues (habitat déterminant) répartis entre Lattes, Palavas-les-Flots et Pérols ;

- la **ZNIEFF de l'étang de l'Or**, 3 378 ha de terrains en friche et terrains vagues (habitat déterminant) répartis entre Aigues-Mortes, Lansargues, Marsillargues, Mauguio, Pérols et La Grande-Motte ;
- la **ZNIEFF de l'aéroport de Montpellier-Fréjorgues**, 161 ha de terrains en friche et terrains vagues (habitat déterminant) répartis entre Mauguio et Pérols.

Elle comprend aussi deux Zones spéciales de conservation (ZSC) Natura 2000 dans le cadre de la directive Habitat :

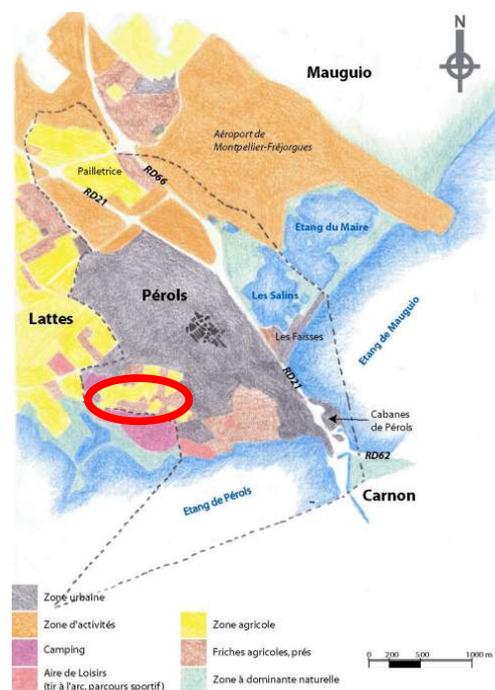
- La ZSC **des étangs palavasiens**, est répartie sur 7 communes et 6 600 ha d'étangs et de zones humides périphériques, ce qui permet la coexistence de différents habitats naturels littoraux, entre eaux douces et eaux saumâtres : systèmes dunaires, sansouïres, prairies humides.
- La ZSC **de l'étang de Mauguio** (dit aussi « étang de l'Or »), réparti sur 8 communes 7 020 ha d'une lagune en communication avec la mer par un grau qui relie le sud-ouest de l'étang au port de Carnon. Cette zone comprend, outre l'étang, une variété d'habitats naturels.

Ces deux sites sont également couverts par deux zones de protections spéciales (ZPS) Natura 2000 dans le cadre de la directive Oiseaux :

- La **ZPS des étangs palavasiens et étang de l'Estagnol**, 6 600 ha répartis sur 7 communes. Sur cette surface, 50 % sont classés selon la loi de 1930 et 1 % inscrit de même, 35 % ont été acquis par le Conservatoire du Littoral, 14 % sont une réserve de chasse et de faune sauvage d'ACCA (association communale de chasse agréée), 2 % sont protégés par un *arrêté de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique*, 1 % est une réserve naturelle nationale (l'étang de l'Estagnol), et 1 % est la propriété du département. Les lagunes attirent une avifaune à la fois abondante et variée qu'elle soit nicheuse, hivernante ou migratrice.
- La **ZPS de l'étang de Mauguio**, qui fait également 7 020 ha de surface.

Et sont pour partie classées comme « zones humides protégées par la convention de Ramsar » :

- 7 583 ha des **étangs palavasiens** « zone humide Ramsar » concernent 7 communes : Frontignan, Lattes, Mireval, Palavas-les-Flots, Pérols, Vic-la-Gardiole, et Villeneuve-lès-Maguelone ;
- 41 797 ha de la **Petite Camargue** « zone humide Ramsar » concernent 16 communes.



III - Présentation du secteur de l'Estelle



Photo satellite Google earth



SIG Photo aérienne Montpellier 2017

Le secteur de l'Estelle, en bordure de l'étang du Méjean/Pérois, est un secteur communal à enjeux paysagers et naturels particulièrement forts.

L'Etang du Méjean-Pérois se situe sur le littoral héraultais, au nord de Palavas-les-Flots. Il fait partie du complexe des étangs palavasiens qui regroupe aujourd'hui 9 étangs.

Cette lagune est séparée de la mer par le Canal du Rhône à Sète, par l'Etang du Grec, puis par le lido urbanisé de Palavas. L'étang a été délimité au nord-est et au sud-ouest par des aménagements humains (routes). D'une superficie d'environ 730 hectares, l'Etang du Méjean-Pérois s'étend sur plus de 5 kilomètres de long et sa largeur varie entre 600 mètres et 2 kilomètres. Il est entouré d'autres lagunes (étang de l'Or, de l'Arnel, du Prévost et du Grec) et de zones humides périphériques (Marais de Lattes), et, est en contact direct avec son bassin versant en grande partie urbanisé (Ville de Montpellier, Lattes, et Pérois). Il est entouré par une gamme variée d'habitats naturels.

L'intérêt écologique de l'Etang du Méjean-Pérois, qui fait partie du grand ensemble lagunaire languedocien, est reconnu à travers divers classements dont les retombées portent notamment sur la protection et la gestion. Plusieurs études et actions sont réalisées ou en projet sur le milieu lagunaire afin de le réhabiliter et de le valoriser tels que le Document d'Objectif Natura 2000 (DOCOB) des étangs palavasiens et Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Lez-Mosson Etangs palavasiens (SAGE).

L'état de conservation de cette lagune est globalement mauvais (lagune fortement eutrophisée), tant les eaux sont riches en éléments nutritifs (azote et phosphore) :

- eaux turbides et opaques ;
- diminution de la circulation hydraulique ;
- faible développement des herbiers et prolifération de macro-algues opportunistes (*Cladophora* ssp., *Enteromorpha* ssp., *Ulva* ssp., *Monostroma* ssp. par exemple) et de bactéries ;
- phénomène d'anoxie (malaïgue) provoquant de fortes mortalités des espèces aquatiques ;
- développement croissant de l'annélide envahissant, *Ficopotamus enigmaticus* appelé communément le « Cascaïl ».

Les principales menaces pour le patrimoine de la ZNIEFF concernent les aménagements et les activités humaines du bassin versant (rejets agricoles, ruissellement urbains et routiers).

Un effort important a été réalisé pour limiter la pollution liée aux rejets urbains avec la récente construction de la station d'épuration Maera qui rejette les eaux épurées en mer depuis 2006 plutôt que dans les étangs. Une amélioration de la qualité de l'eau est attendue dans les prochaines années.

Reconquérir la qualité de l'eau de l'étang de Méjean-Pérols à travers les différents outils de gestion de l'eau et du patrimoine naturel est donc l'objectif primordial.

Il semble important de procéder à un apport d'eau douce, d'améliorer la circulation des eaux (entrées comme sorties).

Il s'agira aussi de prendre en compte les aspects qualitatifs de l'eau dans les futurs aménagements (infrastructures routières, extension de l'urbanisation...) dans le bassin versant. Il faudra proscrire toute urbanisation des berges et espaces proches de l'étang (zone tampon à conserver).

Le site présente donc un patrimoine naturel remarquable dont la conservation dépend fortement de l'amélioration de la qualité de l'eau de la lagune et des écosystèmes aquatiques, et du maintien de la diversité des habitats naturels des marges de l'étang.

Malgré ce fort intérêt écologique, la zone présente un caractère particulièrement sensible de par la pression foncière qu'elle subit. Ce secteur, situé dans les zones humides, a tendance à être occupé illégalement.

De plus, une partie de ce secteur de l'Estelle se situe en zone inondable rouge dans lequel se sont multipliées les occupations du sol et/ou constructions illégales. Désormais, la commune de Pérols mène des actions de maîtrise foncière sur ce secteur afin notamment de limiter que cette cabanisation ne s'étende et de rendre à cet espace son caractère naturel et fonctionnel.

IV - Présentation de la parcelle objet de la préemption

La parcelle cadastrée section AR numéros 0104, d'une contenance de 2375m² est située lieu-dit de l'Estelle. Elle présente un intérêt indéniable à la fois dans le cadre de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels et dans le cadre de l'aménagement du territoire communal car elle fait partie des espaces proches de l'étang et se situe au sein de la zone tampon à conserver.

A ce titre, la parcelle est située en zone de Droit de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (DPENS). Elle se situe également en zone de Droit de Préemption Urbain.

Le 17 octobre 2022, la Commune de Pérols a reçu une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) DA 03419822M0141 (au titre de la partie relevant du DPU) pour la parcelle cadastrée AR N° 104.

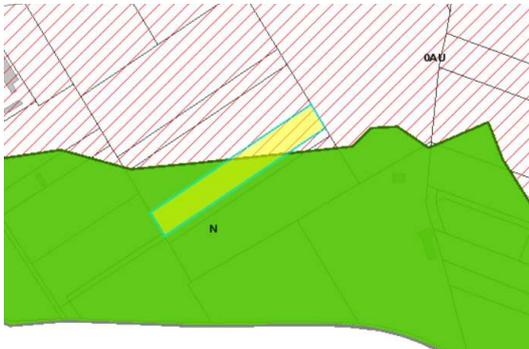
Le 15 novembre 2022 elle a reçu une DIA enregistrée sous le n° 2022-06080 concernant le bien cadastré section AR N°104 au titre de la partie relevant des espaces naturels sensibles et du DPENS.

Elle a été reçue en premier lieu à l'Hôtel du Département de l'Hérault, au titre de la partie relevant du DPENS, en date du 08 novembre 2022. Elle a été ensuite transmise au Conservatoire du littoral.

Vu la renonciation du Conseil Départemental de l'Hérault en date du 14 novembre 2022 et vu la renonciation du Conservatoire du Littoral en date du 18 novembre 2022, la commune de Pérols a décidé de faire usage de son droit de de Prémption.

1- Au titre des Espaces Naturels Sensibles, elle se situe :

- pour partie en zone N du PLU :



Caractère de la zone :

Les zones naturelles sont dites zone N. Elles sont destinées à assurer la sauvegarde de sites naturels, paysages et écosystèmes.

On distingue trois sous secteurs spécifiques :

- Nf, correspondant à la zone de l'aéroport ;
- Nt, pouvant accueillir des équipements publics ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Nl, recouvrant la zone du port et du chenal et l'entrée de ville Sud de Pérols. Cette zone est réservée aux activités d'exploitation et d'animation du port, ainsi qu'aux projets de développement portuaires et de valorisation de l'entrée de ville.

- dans la trame verte du SCOT



ARMATURE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Trame verte et bleue

- Réservoir surfacique de biodiversité trame verte
- Réservoir surfacique de biodiversité trame bleue
- Réservoir linéaire de biodiversité trame bleue
- Corridor écologique trame bleue
- Corridor écologique trame verte
- Corridor écologique déterminé
- Corridor écologique déterminé à restaurer

Extrait du SCOT Montpellier 3M

- dans la trame verte inscrite dans le SRCE



SRCE L-R : Trame verte et bleue

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

Trame bleue

- Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau : Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans d'eau et lagunes

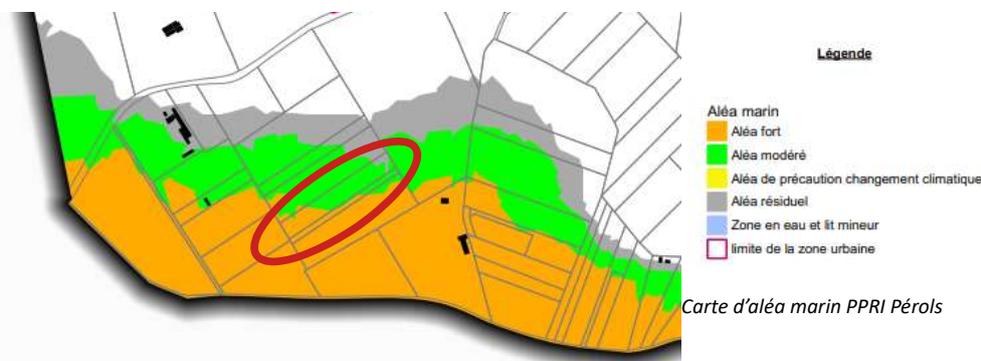
NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de biodiversité qui fera l'objet d'une adaptation locale.



Carte biodiversité extrait SRCE

Elle est classée :

- dans sa quasi-totalité en zone inondable rouge au PPRI approuvé le 29/06/2021 (zone inondable rouge Rn et Rp)
- une toute petite partie se situe en zone de précaution résiduelle Z1
- en aléas fort et modéré (et une toute petite partie en zone aléa résiduel) dans la carte d'aléa marin



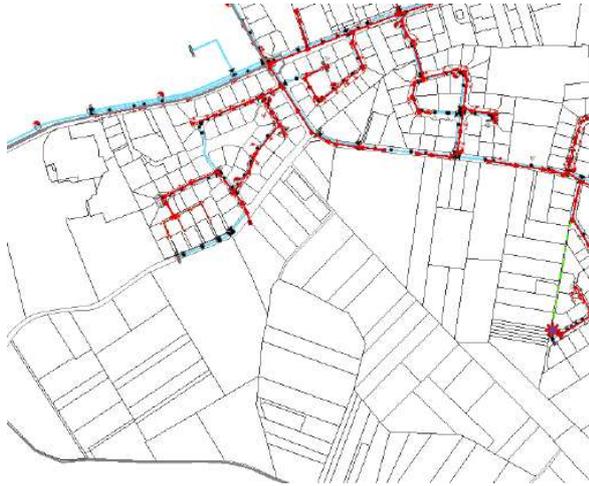
2- Au titre de l'aménagement urbain, elle se situe :

- Dans le secteur OAU du PLU qui correspond à la zone du Méjean et à la ZAD qui porte le même nom et dont le PLU dispose qu'elle pourra être ouvert à l'urbanisation après révision du document d'urbanisme. A ce titre, un DPU a été délégué à la commune par la Métropole.
- Or, la parcelle :
- n'est pas dans le périmètre de la ZAD du MEJEAN créée par arrêté du Préfet en date du 22 janvier 2019
 - est située dans la trame verte inscrite dans le SRCE ainsi que dans la trame verte du SCOT et se situe en zone inondable rouge (ce qui la rend inconstructible). Ce qui nous permet d'affirmer que son classement en zone OAU peut être qualifié d'erreur matérielle.

La parcelle est clôturée par une frange végétale qui cache la vue depuis le chemin de service et les parcelles voisines. Néanmoins, la photo aérienne datant de 2020 permet d'apercevoir que la parcelle fait l'objet d'occupations du sol et/ou constructions non cadastrées et qui n'ont pas fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. Le terrain n'est pas desservi par les réseaux collectifs d'eau potable ou d'assainissement.



Photo aérienne Enedis 2020



Carte des réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement
(extrait SIG M3M 2022)

V - Intérêt de la parcelle

La parcelle cadastrée section AR N° 104 présente un intérêt indéniable dans le cadre de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels.

1 - Partie en zone naturelle :

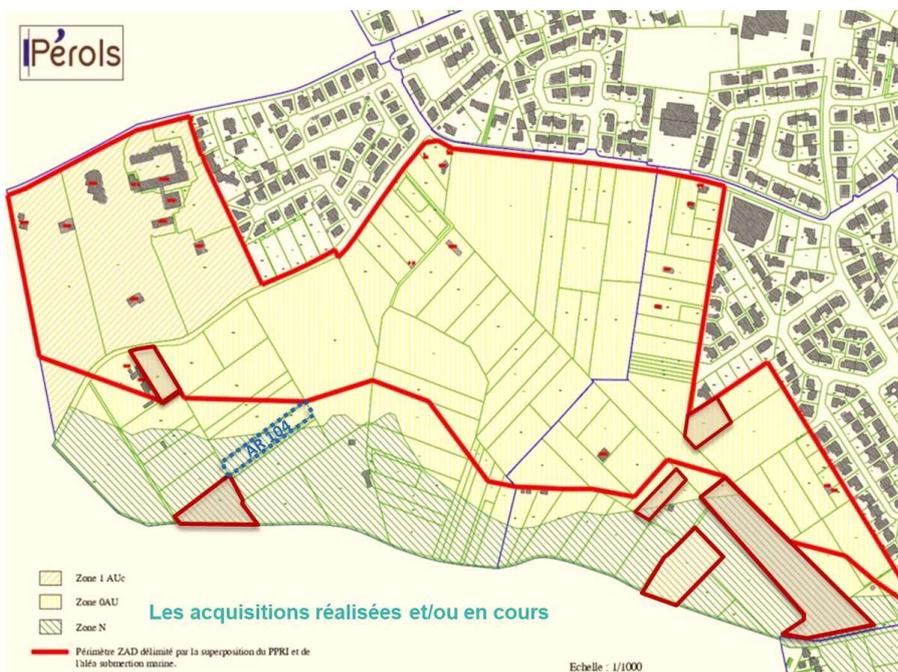
L'objectif premier de l'action foncière de la commune est de rendre à ce secteur un aspect préservé et de restaurer ses fonctions de support de biodiversité.

L'acquisition progressive de terrains inclus dans ce périmètre permettra de préserver la zone naturelle d'intérêt écologique, floristique, faunistique de cette zone.

La mise en place de cette politique de protection et de mise en valeur de ce secteur en coupure d'urbanisation avec la commune de Lattes (camping des rêves mitoyen) permet de lutter contre l'altération de ce milieu naturel fragile mais également d'éviter l'occupation de ces parcelles situées en zone inondable rouge où la cabanisation met en danger ses occupants.

A ce titre, la commune de Pérols est signataire de la charte de lutte contre la cabanisation.

Pour mener à bien ces actions de protection, la commune de Pérols a déjà fait l'acquisition de parcelles dans ce secteur.



Acquisitions réalisées ou en cours sur le secteur

L'observation du terrain depuis ses abords permet d'en confirmer l'intérêt au titre de la protection et la mise en valeur paysagère et naturelle.

La végétation plantée sur la parcelle forme une unité paysagère avec les parcelles adjacentes (présence de grands arbres notamment).

L'objectif est la renaturation de cette parcelle afin d'assurer le respect de la Trame verte du SCOT et le maintien du réservoir de biodiversité lié à l'étang.

Le *Schéma Régional de Cohérence Écologique*, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20/11/2015. intègre également les parcelles de ce secteur dans le corridor écologique de la Trame Verte . Dans son enjeu 1, il préconise l'intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques, et notamment de décliner les orientations du SRCE dans les politiques foncières des collectivités.

Il s'agira donc de mettre en œuvre un diagnostic écologique détaillé de la parcelle puis de permettre une réouverture mesurée des milieux (par un débroussaillage ciblé et raisonné tout en préservant des îlots de broussailles et arbustes pour la petite faune) afin de retrouver une unité paysagère conforme à l'identité paysagère du secteur.

Classée en partie en zone inondable rouge (zone rouge naturelle pour la partie en zone N et rouge de précaution Rp pour la partie en zone OAU) au Plan de Prévention des Risques d'Inondation et en aléas fort et modéré sur la carte d'aléa marin, les terrains de cette zone contribuent à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement du secteur. Force est de constater que nous sommes régulièrement confrontés à des phénomènes diluviens intenses et violents d'où la nécessité de gérer les zones naturelles inondables en évitant l'imperméabilisation et notamment les occupations du sol et constructions illégales qui empêchent l'écoulement naturel et l'infiltration des eaux et aggravent les risques d'inondation sur d'autres secteurs de la commune.

La parcelle sera ouverte au public de manière légère dans le prolongement du cheminement en lisière.

Le public pourra accéder à ce secteur pour la découverte du milieu par les cheminements piétons aménagés. Les parcelles de ce secteur seront aménagées comme de véritables espaces publics, ceintures vertes entre la zone urbanisée et l'étang et de permettre à la biodiversité associée à ce type de milieu de perdurer dans de bonnes conditions.

2 - Partie en zone d'urbanisation future :

L'acquisition de la partie en zone OAU permettra de corriger l'erreur matérielle du PLU et de proposer son classement en zone naturelle car elle présente les mêmes caractéristiques et intérêts écologiques que la partie située en zone N.

Les occupations du sol illégales, clôtures et autres éléments exogènes seront enlevés pour remettre la parcelle en bon état écologique.

V - Prix

Le prix de vente mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner n°03419822M0141 est de 11 000,00€.

La commune de Pérols décide d'exercer son droit de préemption sur cette parcelle au prix de vente mentionné dans la DIA soit 11 000,00 €.

Envoyé en préfecture le 01/12/2022

Reçu en préfecture le 01/12/2022

Publié le



ID : 034-213401987-20221124-22_181-DE

Envoyé en préfecture le 01/12/2022

Reçu en préfecture le 01/12/2022

Publié le



ID : 034-213401987-20221124-22_181-DE