



Commune de BASSAN  
Le 25/07/2024

Rapport de motivation  
Annexé à la délibération 2024-065 du 25 Juillet 2024

PROTECTION, VALORISATION ET OUVERTURE AU PUBLIC  
DES ESPACES NATURELS DU SECTEUR DE FONT MAUREL

Préemption parcelle section AA N°117

## I) Présentation de la commune

Bassan est une commune rurale de 2.287 habitants (INSEE 2021) située au nord-est de la ville de Béziers. Elle est rattachée à la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui regroupe 17 communes. Bassan connaît un climat méditerranéen franc avec des étés secs et des vents forts. Elle est drainée par le fleuve du Libron et le ruisseau de l'Ardaillou.

Bassan fait partie de l'unité paysagère « les collines viticoles du Biterrois et du Piscénois ». Les collines de l'arrière-pays de Béziers et de Pézenas forment la plus grande unité paysagère du département de l'Hérault. Elles se succèdent sans interruption depuis la plaine de l'Aude à l'ouest jusqu'à celle de l'Hérault à l'est, sur 50 km. Du nord au sud, elles séparent les plaines littorales Orb-Libron-Hérault des avant-monts, sur plus de 20 km. Dans cet ensemble largement viticole, l'aire d'influence de la ville de Béziers dessine des paysages plus marqués par l'urbanisation qui font l'objet d'un chapitre particulier (unité 13). Contournées par l'A75 et l'A9 à l'est au sud, les collines échappent aux plus grosses voies de circulation. La plupart des routes principales convergent vers Béziers dans un système rayonnant (cf. Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon).

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des terres agricoles, qui représente plus de 75% de la superficie de la commune (Corine land cover, 2018) et sont principalement utilisées pour la viticulture.

Au sud-ouest de la commune, on note la présence de zones naturelles boisées, localisée sur un relief, le puech Mouniez et le secteur du Redonière.

## II) Politique de protection et de mise en valeur paysagère et naturelle

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 3 mars 2006 par délibération du Conseil municipal (cf figure 1). Au centre de la commune, se trouve les zones urbaines (en rouge), et en périphérie du village les zones agricoles (en jaune) avec au sud-ouest de la commune des zones naturelles (en vert).

La commune est également concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023. Ce document d'urbanisme concerne 5 établissements publics de coopération intercommunale qui rassemblent 87 communes et plus de 280 000 habitants. Il présente les grandes orientations stratégiques en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les 20 ans à venir.

Bassan se caractérise par la présence, au sud-ouest, de la commune de réservoirs de biodiversité. On notera la trame bleue, le long du Libron, et le réservoir trame boisée pour sa partie boisée, témoignant de l'importance environnementale de ce secteur à l'échelle du territoire du Biterrois (cf figure 2).

Très investie dans la protection de la biodiversité et la valorisation de son patrimoine naturel, la municipalité est investie dans une démarche volontaire de réduction de l'usage des pesticides. La commune, signataire de la charte régionale « Objectif Zéro Phyto » a ainsi été labellisée « Terre Saine » en 2019 par la Fredon Occitanie, témoignant ainsi de l'engagement et des

résultats de la commune en matière d'utilisation des pesticides et plus largement d'actions de prise en compte des enjeux environnementaux sur son territoire.

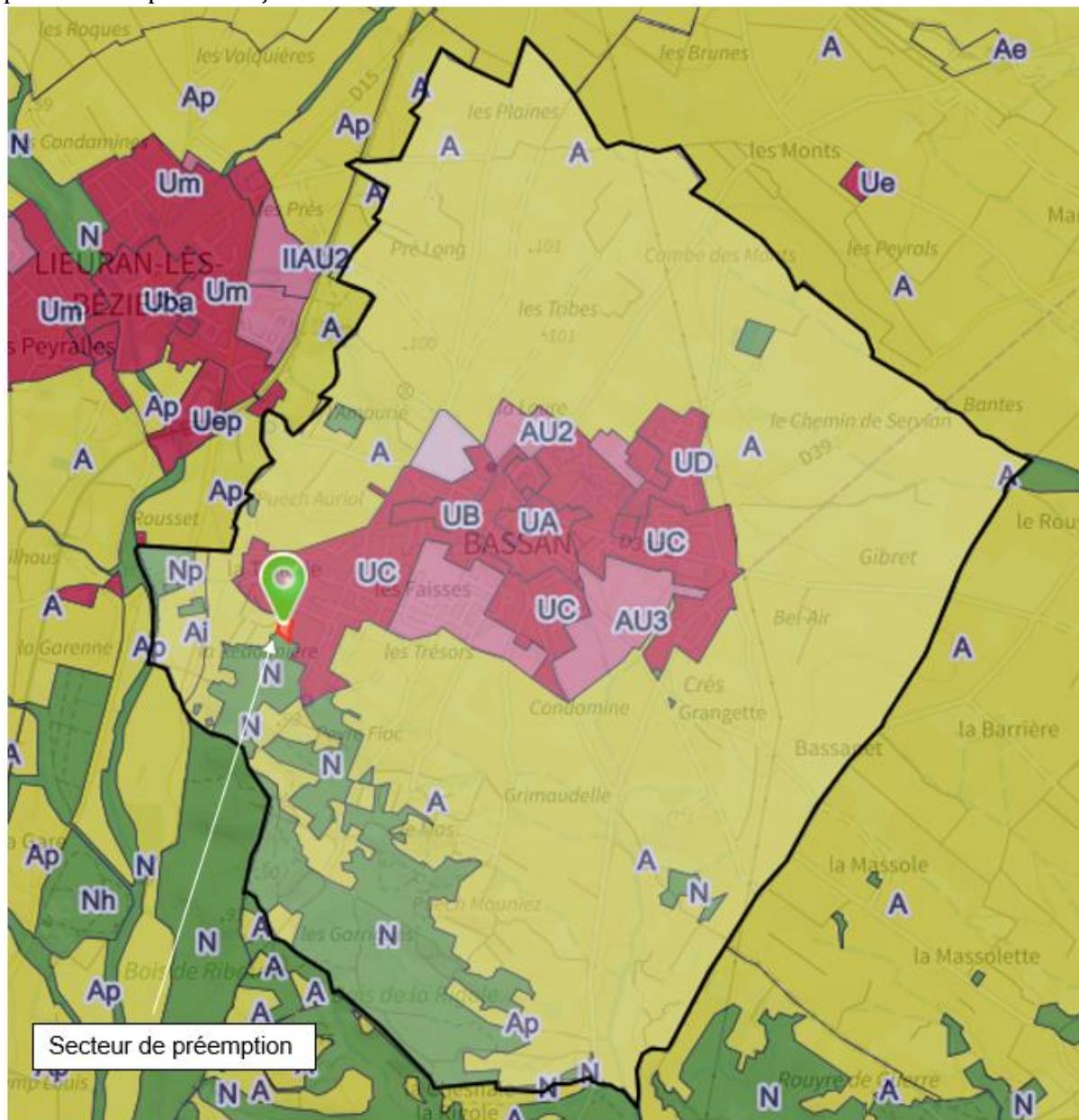


Figure 1 : plan local d'urbanisme de la commune de Bassan

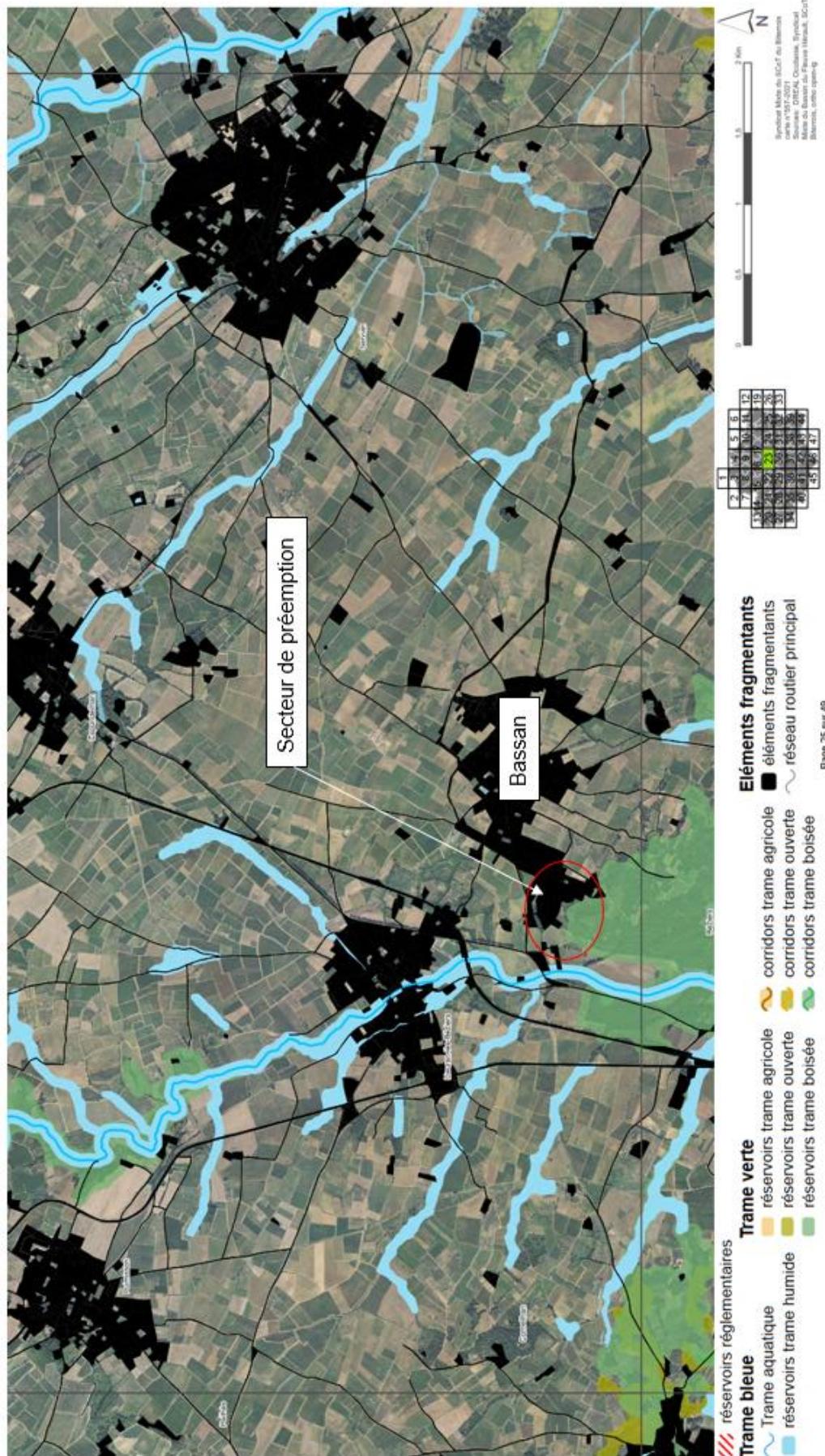


Figure 2 : Atlas cartographique D00 – trame verte et bleue (SCOT du Biterrois, carte 23)

### III) Description et intérêt ENS du secteur de préemption

#### 1) Géographie et localisation de la parcelle

La parcelle objet de la présente préemption, cadastrée section AA numéro 117, est situé sur le secteur de Font Maurel, a une superficie de 1 346 m<sup>2</sup>.

Elle est localisée en zone A au PLU et se situe en bordure des bois de la Redonière, en zone N. Dans le SCOT, la parcelle est dans la zone de « réservoirs trame boisée » et constitue ainsi une zone d'intérêt qu'il convient de protéger.

De plus, la commune adhère à la charte départementale contre la cabanisation.

Située à une quarantaine de mètre d'un lotissement, la parcelle est accessible depuis un chemin qui est également un assec emprunté en cas de fortes pluies par un cours d'eau.

La parcelle est composée d'une végétation de type prairie avec quelques arbres et arbustes. Elle est délimitée par une ancienne clôture en fer délabrée. En bordure de la parcelle, se trouvent des chênesverts et d'autres essences d'arbres.

#### 2) Intérêt ENS de la parcelle

Située non loin de la zone urbaine, cette parcelle naturelle participe au cadre de vie calme de Bassan.

La parcelle est située à l'interface entre zone agricole et zone naturelle, dans un réservoir trame boisée du SCOT du Biterrois : elle a ainsi un intérêt environnemental indéniable à l'échelle du territoire.

Afin de protéger cet espace naturel et de supprimer toute tentative de cabanisation, il est donc nécessaire que la commune assure une maîtrise foncière du secteur.

**Dans le cadre de sa politique de préservation de ses espaces naturels et agricoles, il est nécessaire pour la commune d'acquérir la parcelle section AA numéro 117. En effet, localisée dans le réservoir trame arborée à l'échelle du SCOT, la parcelle est localisée dans un secteur à enjeux. Son acquisition permettra à la commune de poursuivre sa politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ses espaces remarquables.**

#### 3) Projet d'aménagement et de gestion

Un diagnostic écologique sera réalisé sur la parcelle afin d'identifier les enjeux environnementaux et écologiques présents. Ce diagnostic permettra ensuite d'élaborer des préconisations pour la gestion de la parcelle.

La parcelle sera intégrée dans le domaine public de la commune et sera ouverte au public.

### IV) Prix

Le prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA 2024 2203) pour cette acquisition est de 11.000 € soit 8,17€/m<sup>2</sup>. Une commission d'agence d'un montant de 3.000€ est à la charge du vendeur.

Compte-tenu des références de prix sur ce secteur, la valeur du terrain nu est fixée à 1€/m<sup>2</sup> soit un montant total de 1 346 € (MILLE TROIS CENTS QUARANTE SIX EURO).