

**ESPACES NATURELS SENSIBLES
EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DÉPARTEMENTAL
DANS LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'OLÉRON**

**Troisième commission : Eau,
Agriculture, Environnement, Appui à la
Gestion de l'Eau des Milieux
Aquatiques et Prévention des
Inondations, Mer et Littoral**

**COMMISSION PERMANENTE
du 15 décembre 2023

DELIBERATION
N° 2023-12-15-44**

La Commission Permanente du Département réunie à la Maison de la Charente-Maritime à La Rochelle, le 15 décembre 2023 à 12h00, sous la présidence de Mme Sylvie MARCILLY, Présidente du Département,

Agissant par délégation de l'Assemblée Départementale (délibération du 1^{er} juillet 2021),

Considérant le cadre de la politique poursuivie par le Département en matière d'acquisition d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) et en application des dispositions découlant des articles L. 113-8 et suivants, L. 215-1 et suivants, R. 113-15 et suivants et R. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Considérant le Schéma Départemental des ENS voté par l'Assemblée Départementale, le 26 octobre 2018,

Considérant que, par arrêté préfectoral du 8 juillet 1977 et ses extensions par délibérations de l'Assemblée Départementale du 2 février 1998, 11 mars 2003 et 6 mars 2014, il a été voté la création de la zone de préemption au titre des ENS de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron,

Considérant que, par délibération n° 118 du 23 juin 2023, l'Assemblée Départementale a autorisé sa Présidente à exercer en son nom le droit de préemption du Département dans les ENS et que la Présidente a délégué ce droit à la Première Vice-Présidente ainsi qu'au Vice-Président en charge des ENS,

Considérant que les actions de la politique de préservation et de gestion des ENS dans l'île d'Oléron sont financées par le produit de la Taxe d'Aménagement,

Considérant la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 11 août 2023, par laquelle Maître Charlie PROT informait de la volonté du GROUPE MIRCO IMMOBILIER de vendre leurs parcelles supportant du bâti cadastrées section CR n° 126, n° 616 BND, lieu-dit « 44 route des Grands Coutas » et section CR n° 1336, n° 1337, lieu-dit « Route des Grand Coutas », d'une superficie totale de 1 736 m², sises dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, pour un montant de 400 000 €,

Considérant l'article L. 215-11 du Code de l'urbanisme qui prévoit qu'à titre exceptionnel, l'existence d'une construction ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de préemption dès lors que le terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en œuvre de la politique des ENS,

Considérant l'avis favorable de la 3^{ème} Commission du 29 novembre 2023,

DECIDE de prendre acte de la décision de sa Présidente du 9 octobre 2023 concernant l'exercice du droit de préemption départemental à prix moindre que la déclaration d'intention d'aliéner, sur des parcelles supportant du bâti sises dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron

au lieu-dit « 44 route des Grands Coutas »

Réf. cadast. : CR n° 126 Superficie : 340 m²

Réf. cadast. : CR n° 616 BND Superficie : 305 m²

au lieu-dit « Route des Grands Coutas »

Réf. cadast. : CR n° 1336 Superficie : 861 m²

Réf. cadast. : CR n°1337 Superficie : 230 m²

Vendeur : GROUPE MIRCO IMMOBILIER

Superficie totale : 1 736 m²

Montant de l'acquisition : 250 000 €

Cette décision est prise pour les raisons suivantes :

1 - La politique départementale de préservation des Espaces Naturels Sensibles dans l'île d'Oléron :

Le Département mène une politique de maîtrise foncière des espaces naturels de l'île d'Oléron afin d'assurer la sauvegarde des milieux fragiles et des paysages, menacés par les occupations du sol incompatibles avec les objectifs de préservation fixés par les collectivités et l'État, dans le cadre des articles L. 215-1 et suivants et R. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La remise à l'état naturel et la résorption du camping-caravaning des parcelles individuelles sont des axes forts de cette politique, luttant ainsi contre le mitage des milieux naturels, l'installation de constructions parasites, le dérangement de la faune sauvage et s'inscrivant dans les actions de préservation des paysages et des milieux naturels de l'île d'Oléron.

Le Département, en accord avec la Commune de Saint-Pierre-d'Oléron, a défini une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles dans l'espace littoral, rétro littoral, forestier et de marais de la commune, afin de préserver et de restaurer le paysage unique des lieux, les continuités écologiques ainsi que la qualité des milieux naturels présents : dunes, micro-falaises, marais doux et salés, prairies, bois littoraux et intérieurs, tout en permettant leur ouverture au public, sauf fragilité importante.

Les « dunes et forêts littorales de Domino à La Perroche », qui englobent les parcelles concernées, font partie des sites Espaces Naturels Sensibles inscrits au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles adopté le 26 octobre 2018.

Ce projet de préservation s'opère en plusieurs phases :

- la maîtrise foncière, par des acquisitions amiables et par voie de préemption,
- la suppression des éléments dénaturant les lieux (bâti, cabanons, plantes horticoles ou envahissantes, barbecues),
- la restauration du milieu naturel (mise en défense des zones très sensibles, replantations, canalisation du public),
- la gestion des espaces naturels (surveillance, application de la réglementation, entretien des chemins et aires d'accueil du public, gestion différenciée des espaces naturels, travaux de génie écologique, élagage et gestion extensive des boisements),
- l'ouverture au public (suppression des clôtures, aménagement de sentiers), sauf si la fragilité du site l'interdit.

2 – Situation des parcelles :

Les parcelles appartenant au GROUPE MIRCO IMMOBILIER se situent au sein de l'Espace Naturel Sensible des dunes et forêts littorales de Domino à La Perroche, dans les dunes de « La Plaine », au sud de la Menounière, dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, à l'arrière-plage de la côte ouest.

Ce site fait partie des Espaces Naturels Sensibles inscrit au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles.

Les parcelles sont desservies par la « Passe des Dauridelles », un sentier communal non revêtu, pour l'accès à la plage. La parcelle CR n° 1336 comprenant le bâti est desservie par une voirie privée depuis la route des Grands Coutas. Elles sont proches d'un ensemble foncier départemental et de la forêt domaniale géré par l'Office National des Forêts. Elles sont situées dans le massif dunaire et à moins de 150 m du rivage.

Elles comprennent une maison d'habitation et un mini-golf. Ces parcelles faisaient partie d'un plus vaste ensemble immobilier pour de la résidence de vacances, qui est aujourd'hui divisé en plusieurs lots.

L'ensemble du secteur est fortement mité et dégradé par diverses formes de camping illégal sur parcelles individuelles.

3 – Les enjeux de préservation des milieux et des paysages des parcelles concernées :

Le long cordon dunaire plus ou moins large s'étendant de la dune forestière de Domino sur Saint-Georges-d'Oléron aux dunes de La Perroche sur Dolus-d'Oléron, est issu des dépôts sédimentaires sableux marins, obturant ainsi plusieurs anciens golfes transformés depuis en zones humides arrière-littorales.

Outre les enjeux écologiques majeurs des habitats naturels dunaires, d'importance européenne (dune blanche, dune grise et dune boisée de pins et chênes verts), cette imbrication de milieux naturels dunes / marais / boisement constitue des zones écologiques particulièrement intéressantes. Le diagnostic des enjeux écologiques de l'Ouest Oléron (*Symbiose Environnement*) a permis d'identifier de nombreuses espèces floristiques et faunistiques patrimoniales dont certaines protégées tant au niveau de la flore (*Omphalodes littoralis*, (espèce endémique), *Galium arenarium*, *Linaria arenaria*, *Cistus salviifolius*, *Medicago marina*, *Osyris alba*, *claytonia perfoliata*...) que de la faune (Pipit rousseline, Petit duc de scop, Criquet des dunes, Criquet de Jago, Decticelle frêle, Decticelle cotière, Tetrix méridional, Vipère aspic...).

Ces dunes forment un cœur de biodiversité et une entité stratégique de la trame verte et bleue. Entre les assauts de l'océan, l'urbanisation, les usages de loisirs et le réseau routier, cette continuité écologique est particulièrement fragilisée.

Les fonctions écologiques de ces milieux naturels sont vitales à l'échelle de l'île d'Oléron, afin de conserver des espèces patrimoniales et/ou locales et des habitats naturels leur permettant de se reproduire ainsi que des corridors écologiques de déplacement entre les grandes entités naturelles. En effet, l'urbanisation importante des dernières décennies et l'augmentation de la population humaine fragilisent l'équilibre écologique de l'île par la réduction des espaces naturels et des domaines vitaux des espèces sauvages ainsi que par leur morcellement. L'augmentation du trafic routier fragilise d'autant les connections.

Ce cordon dunaire subit les atteintes d'une intense pression anthropique issue tant de la surfréquentation touristique que du camping sur parcelle privée et de l'urbanisation. Aussi sa qualité écologique est actuellement en partie dégradée (maison et minigolf), mais sa reconquête et sa restauration sont stratégiques pour le patrimoine écologique.

De plus, l'urbanisation, le camping sur parcelle privée et les équipements de loisirs, dégradent les habitats naturels, dénaturent les milieux naturels locaux avec l'introduction d'espèces horticoles voire exotiques, envahissantes et l'entretien intensif des espaces, modifie les espaces vitaux de faune sauvage par le dérangement et font courir un risque à la qualité des eaux par l'absence de traitement des eaux usées.

La reconquête de cette zone est motivée par la restauration et la préservation du patrimoine écologique et paysager de l'ensemble dunaire de la forêt de Domino aux dunes de La Perroche, d'autant plus fondamentales que ces milieux sont très souvent menacés et endommagés par les divers aménagements qui modifient profondément leurs caractéristiques et diminuent fortement leur biodiversité.

Sur le plan paysager, la restauration de ces parcelles est nécessaire au regard de la qualification du site classé de ce secteur et pour réhabiliter le paysage naturel dénaturé par les aménagements anthropiques. Sa qualité est dégradée par des usages non respectueux de l'environnement (divers aménagements et constructions liés aux pressions touristiques : loisirs, cabanisation, installations de loisirs et dépôts de matériaux divers, piétinement).

4 – Protections environnementales officielles :

Les parcelles concernées sont situées en :

- site classé et site inscrit,
- zone Nr (espace Naturel remarquable au titre de la loi Littoral) au Plan Local d'Urbanisme et Nh (zone Naturelle en partie habitée pour la parcelle bâtie),
- zone de risques naturels pour les feux de forêts.

Ces zonages de protection de la nature et des paysages attestent des enjeux écologiques et paysagers de ces terrains.

5 – Le projet de valorisation des Espaces Naturels Sensibles :

Le Département exerce son droit de préemption sur ces parcelles afin de restaurer leur vocation d'espace naturel, d'améliorer la qualité du milieu, de garantir leur pérennité et de restaurer le paysage dunaire et les cœurs de biodiversité.

L'ensemble des éléments bâtis et anthropiques sera supprimé et les terrains remis à l'état naturel. Les espèces horticoles, invasives ou exotiques susceptibles d'être présentes dans les parcelles (olivier de bohème, ailanthe, yucca, troène du japon, ...) seront éliminées au profit des essences locales. Des plantations pourront y être réalisées en lien avec le milieu naturel d'origine mais l'objectif sera de restaurer et préserver un milieu de dune propice aux enjeux de biodiversité. Les milieux naturels seront gérés de façon extensive pour favoriser la biodiversité et offrir un paysage en rapport avec le site classé.

Les travaux de restauration des milieux naturels qui pourront être opérés sur ces terrains pourront éventuellement être financés dans le cadre de mesures compensatoires.

Cette opération de préservation des espaces naturels s'inscrit dans un projet de protection et de valorisation de l'ensemble de la zone de préemption de Saint-Pierre-d'Oléron. Ainsi, l'ensemble des parcelles qui sera acquis dans ce secteur sera au fur et à mesure remis à l'état naturel et géré avec des objectifs de biodiversité. Un suivi scientifique sera mis en place en partenariat avec les acteurs locaux de la gestion des espaces naturels.

À terme, lorsque l'ensemble des parcelles constituant ce secteur sera maîtrisé sur le plan foncier, un sentier de découverte et d'interprétation du patrimoine écologique pourra être inséré en tenant compte de la fragilité du milieu, afin de le faire découvrir. Des animations de découverte de la nature encadrées pourront y être organisées si la fragilité des milieux naturels et des espèces associées le permet.

Ce projet d'ouverture au public sera recherché dans le cadre de l'entité formée par la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, dont ces parcelles ne sont qu'un élément. Le site sera globalement ouvert au public afin de découvrir les paysages et espèces naturelles locales liées à ce type de milieu, en s'appuyant notamment sur les chemins existants et en valorisant les points de vue et des outils de médiation à mettre en place.

6 – Prix d'exercice :

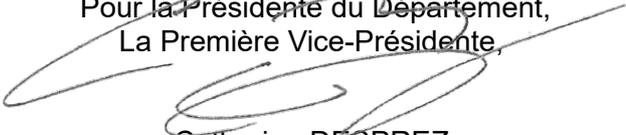
Le Département exerce son droit de préemption à un prix moindre que le montant de la déclaration d'intention d'aliéner (400 000 €), soit 250 000 €, compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent les terrains (zone non constructible, espace naturel remarquable, zone risque naturel) et par comparaison avec des acquisitions réalisées pour d'autres terrains de même nature.

7 – Suite de la préemption :

A la suite de la préemption du 9 octobre 2023, le Groupe Mirco Immobilier a décidé, par courrier du 6 novembre 2023, de renoncer à la vente de ses biens faisant ainsi échec à la préemption départementale.

Adopté à l'unanimité, le quorum étant atteint.

Pour extrait conforme,
Pour la Présidente du Département,
La Première Vice-Présidente,



Catherine DESPREZ