

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction de l'Environnement
et de la Mobilité
MCL/VJ

ESPACES NATURELS SENSIBLES
Exercice du droit de préemption départemental
dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron

N° 2025- 1663

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 Espaces Naturels Sensibles ; que la Présidente a délégué ce droit à la Première Vice-Présidente ainsi qu'au Vice-Président en charge des Espaces Naturels Sensibles,

Considérant le cadre de la politique poursuivie par le Département en matière d'acquisition d'Espaces Naturels Sensibles 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 la création de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, par arrêté préfectoral du 8 juillet 1977 et de ses extensions par délibérations de l'Assemblée Départementale des 2 février 1998, 11 mars 2003 et 6 mars 2014,

Considérant le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles voté par l'Assemblée Départementale, le 26 octobre 2018,

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

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 26 juin 2025 par laquelle Maître Erwan BOCKENHEUR informait de la volonté de M. et Mme François LOGEAY de vendre leur parcelle cadastrée section BP n° 136, d'une superficie de 616 m², sise dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, au lieu-dit « Les Garnaudères Ouest », pour un montant de 12 000 €,

Considérant l'avis favorable de la Commune à la préemption,

Il est décidé d'exercer à un prix moindre que la Déclaration d'Intention d'Aliéner le droit de préemption départemental sur une parcelle sise dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, au lieu-dit « Les Garnaudières Ouest »

Réf. cadastr. :	BP n° 136	Superficie :	616 m ²
Vendeur :	M. et Mme François LOGEAY		
Prix au m ² :	0,30 €		
Montant de l'acquisition :	184,80 € arrondi à 185 €		

Cette décision est prise pour les raisons suivantes :

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

Le Département mène une politique de maîtrise foncière des espaces naturels de l'Ile 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.

La Vallée du Grand Aubier à Matha, qui englobe la parcelle concernée, fait partie des zones à enjeux écologiques inscrites au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles adopté le 26 octobre 2018.

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.

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 (bâtis, cabanons, plantes horticoles ou envahissantes, barbecues, etc.),
- la restauration du milieu naturel (mise en défense des zones très sensibles, replantations, canalisation du public, etc.),
- 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, etc.),
- l'ouverture au public (suppression des clôtures, aménagement de sentiers, etc.), sauf si la fragilité du site l'interdit.

2 – Situation de la parcelle :

La parcelle appartenant à M. et Mme François LOGEAY se situe au Sud-Ouest de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, à l'Est de la Cotinière, entre une zone d'urbanisation et une zone humide, au sein d'un secteur de jardins potagers et cultures.

Cette parcelle est desservie par un chemin communal. Elle est constituée d'une prairie haute en cours de fermeture, issue de l'abandon d'un jardin potager.

Les prés-bois du secteur sont mités par diverses formes de camping illégal sur parcelles individuelles, au regard des exigences du site classé et du règlement du Plan Local d'Urbanisme, en zone Naturelle remarquable.

3 – Les enjeux de préservation des milieux et des paysages de la parcelle concernée :

L'ensemble de la Vallée de Grand Aubier à Matha fait partie des principaux écoulements et marais anciens rétro-littoraux de l'île d'Oléron identifié en enjeux écologiques au Diagnostic des enjeux écologiques de l'Ouest Oléron (Symbiose Environnement). Constitué de frênaie aquitannique et de roselière, habitats naturels d'intérêts régionaux, le site héberge la Leste Dryas, odonate patrimoniale, et une importante diversité d'orthoptères (9 à 14 espèces dont 4 espèces patrimoniale).

Il relie le littoral Ouest au centre de l'île et se ramifie par les liaisons boisées vers le Bois d'Anga au Sud-Est et le Bois de la Martière au Nord, deux réservoirs de biodiversité. Ainsi la vallée du Grand Aubier à Matha constitue une continuité écologique de la trame verte et bleue de l'île d'Oléron. Les corridors écologiques de liaison avec les autres espaces naturels doivent être préservés afin d'assurer un bon fonctionnement écologique et la sauvegarde de la biodiversité.

L'urbanisation importante des dernières décennies et l'augmentation de la population humaine dans l'île d'Oléron 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.

De plus, la pratique du camping sur parcelle privée dénature les milieux naturels locaux avec l'introduction d'espèces horticoles, voire exotiques, envahissantes. L'entretien intensif de ces espaces modifie les habitats vitaux de la faune sauvage qui est de ce fait dérangée. Par ailleurs, cet entretien intensif, par son absence de traitement des eaux usées, fait courir un risque de dégradation à la qualité des eaux.

La reconquête de cette zone est motivée par la préservation et la restauration du patrimoine écologique et paysager, 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, et par le maintien d'usages locaux en accord avec les enjeux écologiques et paysagers.

Sur le plan paysager, la préservation de ces prés-bois humides est nécessaire au regard de la qualification de site classé de ce secteur. Leurs qualités sont menacées par des usages non respectueux de l'environnement (divers aménagements et constructions liés aux pressions touristiques : cabanisation, installations de loisirs et dépôts de matériaux divers, piétinement).

4 – Protections environnementales officielles :

La parcelle concernée se situe en :

- zone Nj (zone naturelle – jardins familiaux) au Plan Local d'Urbanisme,
- site classé de l'île d'Oléron,
- Risque submersion marine très fort et incendie au Plan local d'urbanisme.

Ces zonages de protection de la nature et des paysages attestent de la valeur paysagère de ce terrain.

5 – Le projet de valorisation des Espaces Naturels Sensibles :

Le Département exerce son droit de préemption sur cette parcelle afin de restaurer et préserver leur vocation d'espace naturel et d'usages locaux respectueux de l'environnement et du paysage, d'améliorer la qualité du milieu et de garantir leur pérennité.

Les espèces invasives ou exotiques potentiellement présentes dans la parcelle seront éliminées au profit des essences locales. L'objectif sera de restaurer et préserver un milieu pré-boisé d'essences locales propices aux enjeux de biodiversité ou d'activités maraîchères respectueuses de l'environnement. La gestion développée favorisera la biodiversité et offrira un paysage en rapport avec le site classé.

Les travaux de restauration des milieux naturels qui pourront éventuellement être opérés sur ce terrain pourront 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 acquises dans ce secteur, seront au fur et à mesure remises à l'état naturel et gérées 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.

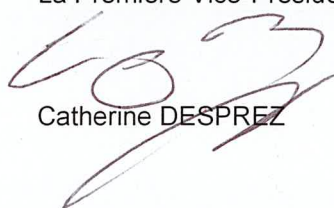
Ce projet d'ouverture au public sera recherché dans le cadre de l'entité formée par la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, dont cette parcelle n'est qu'un élément. Le site sera globalement ouvert au public afin de découvrir les paysages et espèces naturelles locales liées à ce 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 (12 000 €), soit 185 € (terrain nu à 0,30 €/m²), compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent le terrain (zone non constructible, zone risque feux de forêt et submersion très fort) et par comparaison avec des acquisitions réalisées pour d'autres terrains de même nature.

La Rochelle, le 13 AOUT 2025

La Présidente du Département,
Pour la Présidente et par délégation,
La Première Vice-Présidente du Département,



Catherine DESPREZ